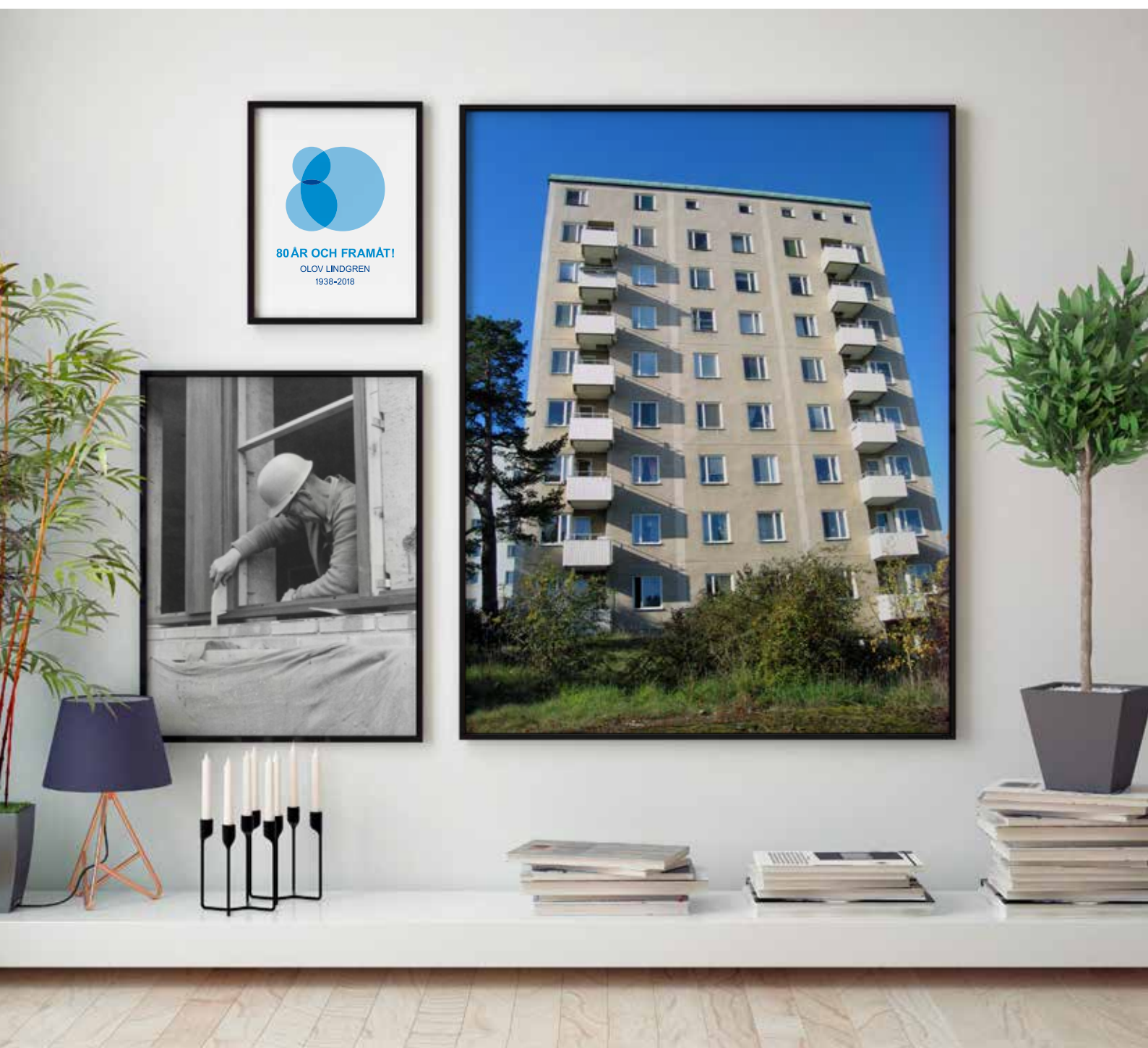


Bygga, förvärva och förvalta fastigheter – Olov Lindgren 80 år

Årsberättelse 2017



Innehåll

Långsiktiga perspektiv – och fokus på hyresgästerna	1
Olov Lindgren med hållbarhet som mål	2
Historik: Så började det 1938	3
VDs ord	4
Olov Lindgren i samhället	6
Hur undviker vi göra om misstagen från den förda bostadspolitiken?	8
Vårt ansvar för framtiden – strategi och mål	12
Vi bygger och förvaltar med ett hundraårigt perspektiv	14

Fastighetsbeståndet	16
Kommersiella hyresgäster	18
Leverantörer, granskade och utvalda.....	19
Medarbetare – nu och i morgon	20
Förtroendefullt samarbete med våra kunder	22
Så stödjer vi våra hyresgästers hållbarhetsarbete	23
Ekonomisk stabilitet	24
Stabil ekonomi	26
Organisation, ledning och medarbetare	28
GRI-komplement	30
Kartor	34
Vårt fastighetsbestånd	36

2017 *i korthet*

Under 2017 ökade satsningarna på att befästa Olov Lindgrens roll som en ansvarsfull hyresvärd, med en organisk tillväxt av hyresrätter, och med 800 kommersiella lokaler på en stabil marknad med få vakanser. Den omfattande planeringen för nybyggnation som inleddes under 2015 fortsatte med ett flertal parallella projekt.

Kommunikations- och verksamhetsmässigt har 2017 även tydliggjort Olov Lindgrens långsiktighet för beslutande myndigheter och folkvalda. En ny kundserviceorganisation sjösattes våren 2017. NKI-undersökningen gav lika bra eller bättre resultat efter förändringen.

På motsvarande sätt förbättrades ytterligare resultatet i den medarbetarundersökning som genomförs vartannat år. För 2017 ligger nivån i topp för jämförbara verksamheter. Under 2016/2017 har förbättringsarbetet fokuserat på funktionerna; Ledarskap – närmaste chef, Ledning och vd, Medarbetarsamtalet, Ansvar och initiativ samt Organisatorisk effektivitet. Inom samtliga områden har förbättringar skett och det samlade NMI-indexet ökade till 4,4 av 5 (4,1 under 2015).

Hållbarhetsarbetet är fortsatt prioriterat med en satsning på uppföljning av hållbarhet i leverantörsledet och på kompetenshöjande insatser, bland annat förberedelser för anti-korrupsions- och etikutbildning.

Driftnettot har förbättrats ytterligare jämfört med tidigare trots årets satsningar på nybyggnation, stamreoveringsprojekt och upprustningar, kommunikation och hållbarhetsarbete.

Viktiga nyckeltal (2016 inom parentes)

Hyresintäkter	665 (647) Mkr
Driftnetto	1 022 (941) kr/kvm
Räntetäckningsgrad	5,4 (4,7) ggr

4,4
*Samlade NMI
ökade till 4,4*

Omslagsbild höger: fastigheten Pudervippan 1, Fruängsgatan 47, Fruängen. Förvärvat under 2017, 62 år efter försäljning.
Omslagsbild vänster: Byggnation 1963 av fastigheten Knoppen 4, S:t Göransgatan 84, Kungsholmen.

Olov Lindgren publicerar en integrerad års- och hållbarhetsredovisning, inspirerad av GRI Standards:Core. Hållbarhetsredovisningen har inte varit föremål för extern granskning. Hänvisningar till redovisningsavsnitt återfinns på sidorna 30–32.

Långsiktiga perspektiv – och fokus på hyresgästerna

Fastighetsbolaget Olov Lindgren har verkat i 80 år på Stockholms fastighetsmarknad med i grunden två mål: att bygga bra hållbara bostadshus med hyreslägenheter där människor bor och trivs samt att förvalta fastigheterna så att de bibehåller sina kvaliteter under mycket lång tid.

Stockholms bostadsmarknad kan upplevas som volatil där politiska beslut har påverkat både produktion och ägande. Olov Lindgren har stadigt och stabilt ökat antalet hyreslägenheter och på senare decennier även antalet kommersiella lokaler. Denna årsrapport innehåller en beskrivning av verksamheten under det senaste året men även med perspektiv såväl bakåt som framåt mot de närmaste 10–20 åren. Byggmästaren själv kom från enkla förhållanden på Södermalm. Hans grundläggande vilja var att skapa något som var bättre för många människor. På Södermalm finns också de flesta av företagets fastigheter.



Svartensgatan 6, Södermalm.

Företaget Olov Lindgren och dess medarbetare har en grundläggande kärlek till Stockholm. Ambitionen är tydlig, att utnyttja goda kunskaper om fastighetsförvaltning och byggande i företagets fortsatta utveckling. Långsiktighet, materialval och tekniska lösningar har under hela verksamhetsperioden resulterat i hållbara bostäder och goda bostadsmiljöer.

AFFÄRSIDÉ

Olov Lindgren ska långsiktigt äga, förvalta, förvärva och bygga hyresfastigheter företräddelsevis 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 välutbildad egen personal.

VAD KÄNNETECKNAR FÖRETAGET?

- Familjeägt bolag som startades 1938
- Äger, förvaltar och bygger hyresfastigheter
- Enbart verksamt i Stockholm
- 3 300 lägenheter och 800 kommersiella lokaler
- Stabilt med låg belåning och återinvestering av vinsten
- 80 professionella medarbetare
- Omtanke om hyresgäster och personal

Olov Lindgren med hållbarhet som mål

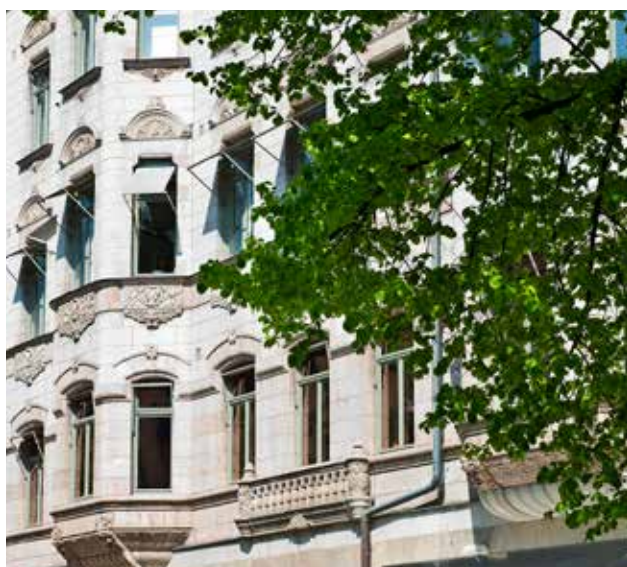
Företaget Olov Lindgren kännetecknades av långsiktighet, god resursanvändning och återvinning av material långt innan ordet hållbarhet var ett allmänt använt företagsmål.

I unga år – långt innan lagen om obligatorisk hållbarhetsredovisning ens var påtänkt – såg grundaren av Olov Lindgren resursslöseriet och därmed en möjlighet i försäljning av metallskrot från rivningstomter och upplag till järnhandlare för återvinning. Under företagets långa verksamhet har detta förhållningssätt till en cirkulär ekonomi fortsatt att prägla verksamheten vid planering, byggnation, underhåll och renovering av fastigheter.

Olov Lindgren valde att följa, först av eget val och idag med stöd av lagstiftning, den viktiga trenden i samhället. Att motverka resursutarmning och klimatpåverkan. En annan bärande tanke har varit social hållbarhet med värnandet om alla människors lika värde och behandling. Det har därför varit mycket lätt och naturligt att formalisera hållbarhetsarbetet. Viljan, beslutsamheten och förankringen hos alla

medarbetare, ledning och styrelse har skett snabbt och med en stor grad av enighet.

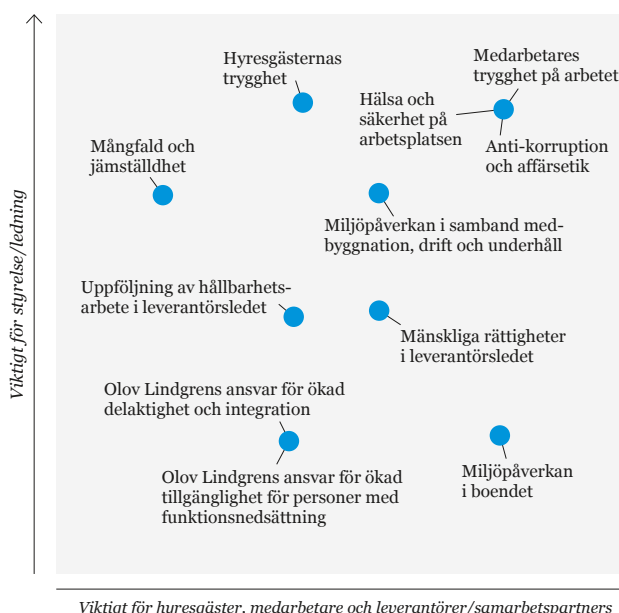
Under 2016 förberedde vi oss för de nya redovisningskraven. Detta genom att bland annat identifiera våra risker och möjligheter inom områdena miljö, sociala förhållanden, personal, mänskliga rättigheter och antikorrupktion. Detta sammanfattades i en väsentlighetsanalys som redovisades i hållbarhetsredovisningen för 2016. För 2017 har vi valt att integrera hållbarhetsredovisningen i årsberättelsen eftersom det tydligare beskriver vårt hållbarhetsarbete som den utgångspunkt för vår verksamhet det är och alltid har varit. Detaljer kring redovisningen går att hitta på sidorna 30–32.



Birger Jarlsgatan 12, Östermalm.

VÄSENTLIGHETSANALYSEN 2016

Punkternas placering markerar prioritet.



Historik: Så började det 1938

Olov Lindgren föddes 1911 och växte upp under enkla förhållanden i trångboddhetens Södermalm, granne med Södra Latin. Som tioåring fick han sin första anställning som springpojke med 7:50 kronor i veckan på en halvtid – bra betalt tyckte han.

Efter några år i folkskola fortsatte Olov Lindgren sina studier i en treårig handelsskola. Vid 15 års ålder fick han ett nytt jobb som springpojke i en järnaffär, och slutade då skolan i förtid. Efter tre år där fick han ett erbjudande om att börja på byggen. Under flera år arbetade han med olika typer av uppgifter – som hantlangare och därefter som lärling. Hösten 1929 började han läsa på Tekniska institutet sex kvällar i veckan. Men på dagarna fortsatte arbetet på byggena. Ett av dessa var Kungsholmens brandstation 1931, ett av de sista husen som byggdes med träbjälklag och tegel. Olov Lindgren fick där, som examensprov i studierna, hjälpa verkmästaren under uppförandet. Efter examen fortsatte han som ansvarig under olika byggmästare. Hösten 1937 hade han noterat att flera av hans kollegor på byggena fått egna markanvisningar. Han sökte om en tomt och fick godkännande att starta den 1 april 1938. Huset i Hammarbyhöjden stod klart för inflyttning den 1 oktober samma år.



Kungsholmens brandstation, Olov Lindgrens examensprov.

ÅRTAL AV BETYDELSE

- | | |
|---|---|
| 1938 Olov Lindgren bygger det första huset med 18 lägenheter i Hammarbyhöjden | 1980–86 Under dessa år förvärvas 25 fastigheter i innerstaden med renoveringsbehov |
| 1939 Olov Lindgren uppvaktar staden och statsrådet Bagge om medel för en folkskola i Hammarby | 1991–92 Fastigheten Klarbäret 3 på Ruddammen med 109 lägenheter färdigställs |
| 1940 Olov Lindgren bygger Skyddsrum "Gediget – Fort – Billigt" (DN annons mars 1940) | 2005 Inleds förvärv av kommersiella fastigheter i innerstaden |
| 1946 Byggnadsnämnden beslutar anta Olov Lindgren som ansvarig byggmästare i Stockholms stad | 2015 Återupptas nyproduktionen och ett omfattande renoveringsarbete av fastighetsbeståndet |
| 1954 Innerstaden börjar erövrats genom att fastigheten Veken 12 på Södermalm förvärvas | 2017 En fastighet återköps som byggts och sålts under 1950-talet. Ett antal nybyggnadsprojekt är under planering och beslut. Sammantaget 111 fastigheter under förvaltning. |
| 1966 Huvudkontoret står klart på Drottninggatan 97, fastigheten Stjärnfallet 16 | 2018 Företaget fyller 80 år |

Siktet är inställt:

Ljusa framtidsutsikter med 80 års erfarenhet

Hållbar verksamhetsutveckling har varit ett ledord för 2017. Vi uppnådde våra målsättningar när det gäller planeringen för flera nyproduktionsprojekt till detaljplanestadium. Siktet är inställt på 150 nya hyreslägenheter per år långsiktigt, och nybyggnadsprojekten i planeringsfas omfattar nu mer än 350 lägenheter.

Olov Lindgrens nybyggnadsplaner har bemötts med stort intresse och engagemang på Stockholmsmarknaden, bland folkvalda och tjänstemän. Våra kommersiella fastigheter är en minst lika viktig del av vår verksamhet. Hög efterfrågan på lediga lokaler i kombination med låga vakanser under en längre period har också bidragit till ett ekonomiskt stabilt läge. God ekonomi är en förutsättning för effektiv och långsiktig förvaltning. En ny central kundserviceorganisation etablerades för att ytterligare förbättra vår tillgänglighet och service till våra hyresgäster. Vi ökade användningen av våra egna resurser för reparationer och kunde därigenom sänka våra kostnader genom att köpa färre tjänster. Allt detta skedde med ett förbättrat driftnetto och med en allt högre uppskattning och trivsel för såväl medarbetare som hyresgäster. Som kronan på verket kunde vi under året köpa tillbaka en fastighet i Fruängen som uppfördes av Olov Lindgren 1955 och som strax därefter såldes för att finansiera ytterligare byggprojekt. Vi ser därmed det 80:e verksamhetsåret och framtiden an med stor tillförsikt.

Olov Lindgren har sedan starten 1938 kännetecknats av en långsiktig och ansvarsfull syn på bostadsbyggande och förvaltning. Vi har en evig investeringshorisont. Det gör att våra hyresgäster trivs och stannar länge vilket sparar resurser både för dem och för oss. Genom att investera mer när vi bygger, förlänger vi livscykeln. Genomtänkta utföranden och materialval har skapat förutsättningar för att vi under hela byggnadens livslängd kan förena god boendekvalitet med låga drift- och underhållskostnader. Rätt materialval leder till minskat slitage. I mitten av förra seklet kunde det vara tegel, fönsterkarmar av teak och stenmaterial i golv. Idag väljer vi ibland andra material men syftet är fortsatt detsamma: Lägsta möjliga resursförbrukning över tiden i kombination med en god boendestandard. Att göra ordentligt från början, det är vad hållbarhet är för oss på Olov Lindgren. Vid större renove-

ringsarbeten som stambyten ser vi till att åtgärda alla system samtidigt och även förbättra energiprestandan. Med stolthet konstaterar vi att vi 2017 nådde vårt mål för energieffektivitet med ytterligare fyra procents besparing på hela beståndet.

Olov Lindgren har under lång tid som fastighetsägare visat att det går att nå framgång som privat hyresvärd i Stockholm. Företagets storlek i antal hyreslägenheter har länge vuxit medan den totala numerären hyresrätter har gått i motsatt riktning. Medan större delen av tillskottet av bostäder under senare år varit bostadsrätter har utvecklingen visat att denna produktion inte har motsvarat vad stockholmarna efterfrågar. Vi menar också att den långsiktiga kvaliteten i bostadsrättsprojekten inte alltid varit jämförbar med kvaliteten i de lägenheter vi erbjuder.

Vi har avslutat ett stamreoveringsprojekt i Bandhagen och påbörjat ett nytt i Tensta. I Tensta har vi byggt tillfälliga bostäder för att successivt kunna evakuerat trapphus. Med stort engagemang för att hjälpa till vid evakueringarna och aktiviteter för att skapa gemenskap bland de boende har vi mitt under pågående projekt förbättrat kundnöjdheten högst markant, i en stadsdel som i media framställs som problematisk. Startsträckan för att få en fungerande kundservice har varit kortare än vi vågade hoppas. Hyresgästerna upplever att vi är snabbare och mer tillgängliga sedan vi införde central kundservice.

De konkreta nybyggnadsprojekten omfattar nu mer än 350 lägenheter. De mest närliggande projekten är 100 lägenheter på Stångholmsbacken i Vårberg, 70 lägenheter på Karlskronavägen i Björkhagen, 80 lägenheter på Tjurberget på Södermalm och 100 lägenheter på Årstafältet. Planarbetet fungerar väl för alla projekten och vi vill särskilt betona det goda samarbetsklimatet med staden och andra berörda parter för att skapa en bra stads- och boendemiljö för framtiden. Stockholms fortsatta utveckling till en hållbar miljonstad inom några år märks tydligt i dessa projekt där fokus är låg



Björngårdsgatan 4, Södermalm.



Ruddammsvägen 31–37, Östermalm.

energiförbrukning, sunda material, tillgång till bra infrastruktur, cirkulär resursanvändning och cykeltransport. Vi är måna om att bibehålla kulturvärden genom att lyfta fram bortglömda konstverk och vi vill skapa goda miljöer genom att öka allmänhetens tillgång till trygga grönytor i anslutning till våra hus.

Företaget jubilerar nu 80 framgångsrika år med samma familj som ägare. Det är lätt att se bakåt men för oss är det naturligt att lyfta blicken till en vision för de kommande 20 åren. Långsiktigheten har visat sig vara till fördel liksom det privata ansvarsfulla ägandet. Olov Lindgren kommer att fortsatt ta ansvar för en betydande del av Stockholms bostadsförsörjning.

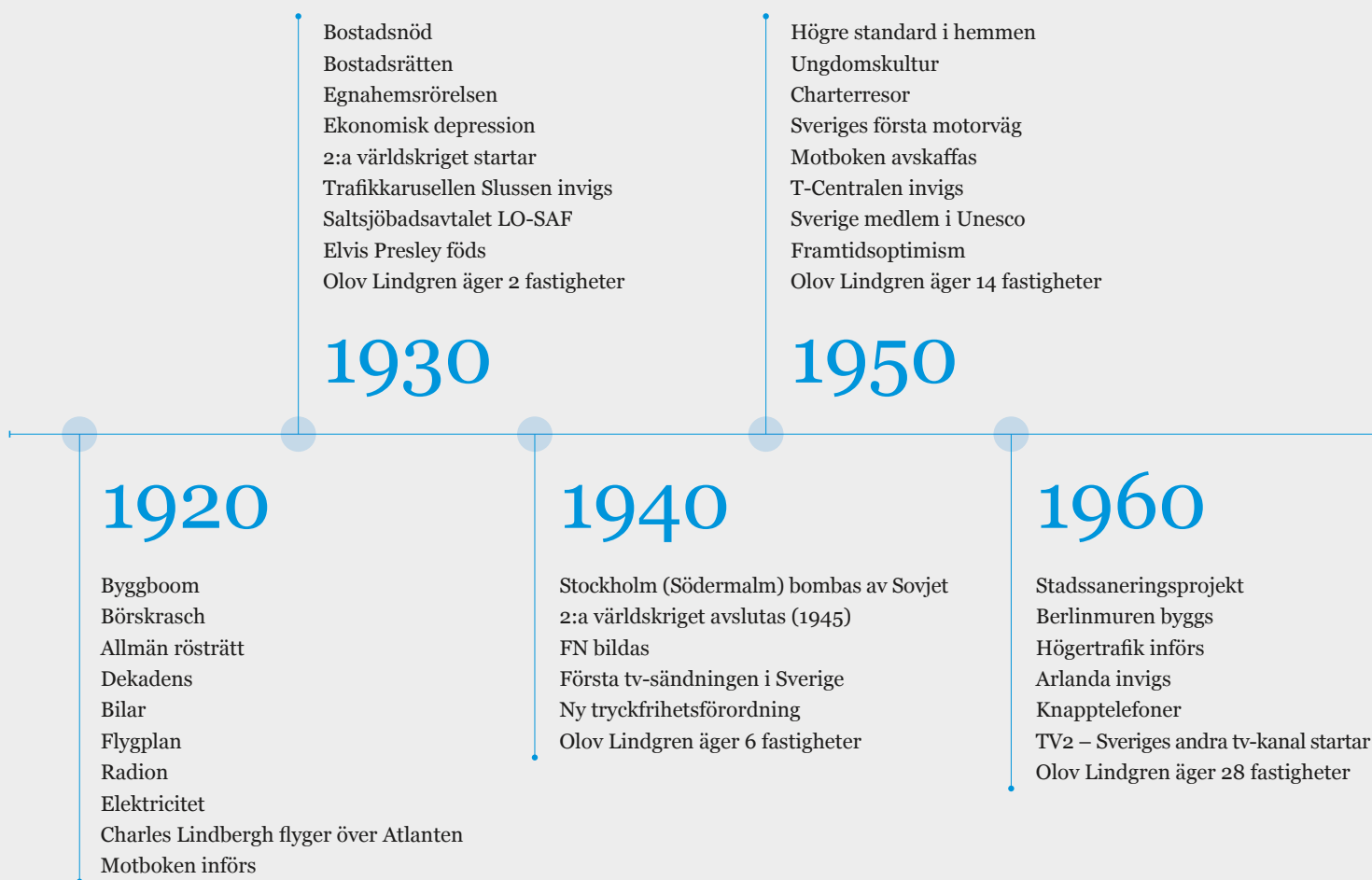
Hälften av våra intäkter kommer från våra kommersiella fastigheter i Stockholms city. Det är vårt mål att bibehålla den balansen även när vi firar 100 år. Det innebär att vi även fortsättningsvis söker kommersiella fastigheter att förvärva. För att vara fortsatt ekonomiskt stabila oavsett konjunktur har vi blygsamma tillväxtmål. Vid 100-årsjubileet skulle det inte komma som en överraskning om antalet ägda fastigheter har ökat från våra nuvarande 111 stycken till över 150, utan att energiförbrukningen ökat med samma multipel.

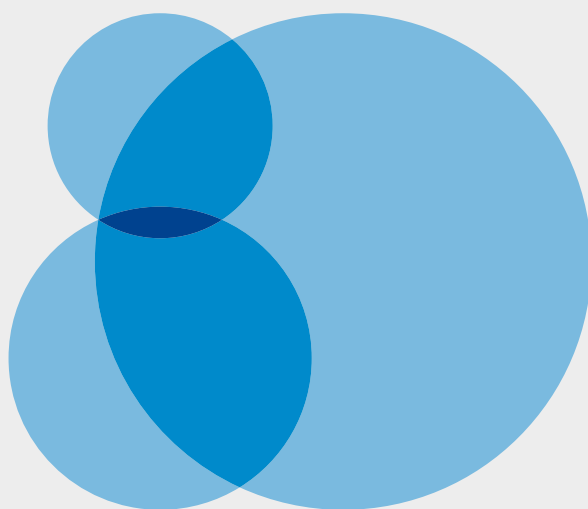


Vd Sven Renström.

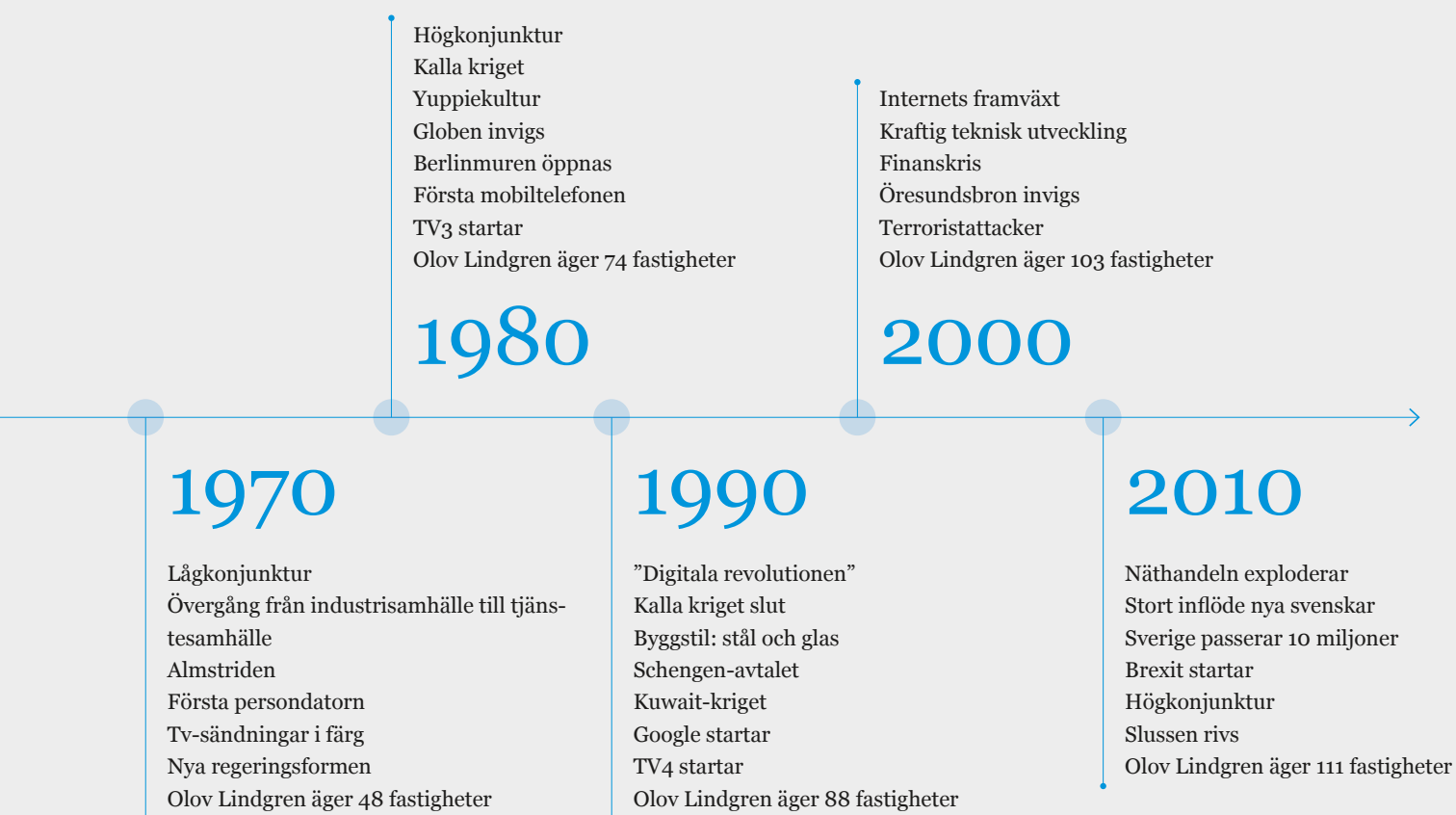
Olov Lindgren i samhället

Det är mer än 100 år sedan Olov Lindgren föddes och 80 år sedan företaget startade. Dramatiken under de gångna decennierna som relief till företagets stabila tillväxt.





80 år och framåt! Olov Lindgren AB 1938–2018



Hur undviker vi göra om misstagen från den förda bostadspolitiken?

Under företaget Olov Lindgrens långa historia har svensk stadsutveckling, bostadsbyggandet och samhällets regelverk för fastigheter genomgått dramatiska förändringar. En person som kan beskriva denna utveckling i detalj är docent Jan Jörnmark som i forskningsrapporter, tv-program och artiklar lyft fram nya kunskaper i ämnet.

Utsikten över takåsarna är slående vacker mot december-himlen. På en unik utsiktsplats – Gamla stans enda privatägda tornrum i fastigheten Typhon 16 möter docent Jan Jörnmark Olov Lindgrens vd Sven Renström för ett samtal. Mot norr syns helt nära Tyska kyrkans ståtliga torn, återuppbyggt 1886 efter en brand. Jan Jörnmark – som aktivt i samhällsdebatten tagit sig an frågan om vad som gick snett i bostadspolitiken inleder samtalet:

–Samhällets regleringar har ofta gett stora negativa bieffekter, som vi fortfarande lever med i denna dag. Bostadsnöd har följts av överproduktion. En tidig hyresreglering mellan 1917–1923 påverkade mycket och ledde till en akut bostadsbrist. Samtidigt skapades förutsättningar för ombildning till bostadsföreningar där ett flertal sådana skapades från 1921. HSB med dess kooperativa modell startade 1923,

när hyresregleringen upphörde. Bostadsrätter av dagens modell kom med en ny lag 1930.

–Under trettioalet var räntorna låga och den tidigare på landsbygden etablerade egnahemsrörelsen tog fart i städernas ytterområden och blev en politisk angelägenhet, delvis finansierad med statliga och kommunala medel. Bland andra Stockholms Tomträttskassa. I slutet av 1930-talet byggdes nära 60 000 egnahem, ofta självbyggda.

Sven Renström: –Man får heller inte glömma de många byggmästare som lockades till storstaden av bostadsnöden. Hit hörde under 1920-talet Anders Diös, liksom 1930-talets Einar Mattsson, Folke Ericsson och Olov Lindgren samt några år senare John Mattson. Bostadsnöden var enorm vilket lyftes fram av paret Myrdals skrift "Kris i befolkningsfrågan". Genom makarna Myrdals starka inflytande blev bostadsfrågan i hög grad politisk. Lindgren var till skillnad från de övriga uppvuxen i Stockholm under enkla förhållanden. Han byggde flerfamiljshus för egen förvaltning!

En ny hyresreglering infördes 1942 som ett led i kristidsregleringen och för att kontrollera prisbilden i sektorn. Riksbyggen som startats av byggfacket byggde sitt första hus just 1942. Några år senare kom även reglering av bostadsrätterna och senare från 1947 även styrda överlåtelsepriser på statligt belånade småhus.

–Målet var egentligen att styra ekonomin när den förväntade efterkrigsdepressionen bröt ut, framhåller Jan Jörnmark, och fortsätter;

–Men motsatsen inträffade – återuppbyggnad internationellt och frihandel skapade en stark expansion. I den kraftiga expansionen efter kriget stegrades inflationen, vilket ökade efterfrågan på prisreglerade bostäder. Ett efterfrågeöverskott uppstod snabbt. "Bostadsbristen" 100 000 lägenheter! Den redan 1933 politiskt tillsatta kommittén Bostadssociala utred-



Sven Renström och Jan Jörnmark. Tornrummet byggdes 1906 på taket till en fastighet vars äldsta delar är från 1647.



Kornhamnstorg 49, Gamla stan.

ningen ledde i princip till den bostadspolitik som följde efter kriget fram till våra dagar. Utredningen föreslog bland mycket annat skapandet av allmännyttan, barnrikehusen, bostadsstyrelsen, de statliga lånebidragen och flera innovationer på bostadsområdet.

Tillväxten i Stockholm innebar inte bara många bostäder, den förändrade stadens utbredning och utseende, enligt Sven Renström och fortsätter,

–Småhusbyggandet gav en utglesning av förfallande innerstäder, vars löpande underhåll var för dyrt att bekosta. Efter krigstiden skapade inte bara en ökad urbanisering i takt med industrialiseringen utan även ett ökat bilberoende, inte minst för förstädernas småhusområden.

Trafikinfrastrukturen kom även att påverka var husen byggdes enligt Jan Jörnmark:

–Det byggdes tidigt en hel del på malmarna i Stockholm, inte minst stiftelse- och fondfinansierade arbetarbostäder, men egnahemsrörelsen i Stockholm skulle ske utanför

stadsplanelagt område. De tidigare kvartersplanen bröts upp och nybyggnationen skedde utefter spårvägslinjer och senare tunnelbanelinjer. Fördelningen av markanvisningar och byggrätter fastställdes av politikerna. Byggmästarna var beroende av goda kontakter med den politiska majoriteten. Typiskt arbetssätt var att styra efter bostadsproduktionskvoter. En vanlig fördelning var 40 procent till allmännyttan, lika mycket till privata byggare och 20 procent för kooperativa företag.

–Även finansieringen av byggsektorn var politiskt påverkad, eftersom kreditramarna styrdes av bland annat finansdepartementet, säger vidare Jan Jörnmark.

–Kapitalmarknaden reglerades 1951 för att avväga krediter till byggsektorn mot exportindustrin. Denna avvägning styrdes i samverkan mellan finansministern och riksbankschefen under närmare 20 år. Vissa försök till liberaliseringar gjordes för garage, varuhus och samlingslokaler bland annat. Men mot att avreglera bostäder var motståndet starkt. En effekt



Kornhamnstorg 49, Gamla stan.

av befolkningsströmmarna under 1960-talet till förorterna var att de högavlönande flyttade från storstäderna.

– Miljonprogrammet dök upp som ett politiskt mål vid denna tid, konstaterar Sven Renström. Vad var det som initierade tanken på ett sådant mål?

Jan Jörnmark: –Inför riksdagsvalet 1964 och kommunalvalet 1966 var bostadspolitiken starkt kritiserad, samtidigt som finansminister Sträng och statsminister Erlander försökt bromsa bostadsproduktionen för att inte inteckna det framtida budgetutrymmet. Erlanders berömda råd inför valet till en ung barnfamilj ”att ställa sig i bostadskön” skapade ökade hetsighet i debatten. Trots att bostadsproduktionen då redan var 90 000 bostäder per år, gavs löftet om ”en miljon bostäder på tio år”, som i debatten uppfattades som en hög målsättning. Valet gick dåligt för socialdemokraterna, varvid man släppte alla fördämningar när det gällde byggplaner, samtidigt som en liberalisering skedde av villa- och bostadsrättsmarknaden. Villabygget gick i rekordfart samtidigt som efterfrågan på de nya lägenheterna störtök.

Sven Renström lyfter fram bruksvärdessystemet, som på 1970-talet kom att få en negativ påverkan på hela innerstadsbebyggelsen. Allmännyttan som övertagit mycket av de gamla fastigheterna i staden, utjämnade hyrorna inom sitt bestånd, vilket starkt minskade intresset från privata byggare. Bostadsrättsföreningar blev därmed allmännyttans enda konkurrent till flerfamiljshusen i staden, jämte enstaka långsiktiga fastighetsägare som Olov Lindgren.

–I inledningen av 1980-talet genomförde socialdemokraterna och mittenpartierna en skattereform – ”den underbara natten” – där bland annat ränteavdragen begränsades till 50 procent, säger Jan Jörnmark.

Han fortsätter:

–När finansminister Feldt tillträtt i mitten av samma årstionde skedde ytterligare skattereformer som finansierades genom pålagor på bostadssektorn. De borgerliga som styrde landet från 1991 avslutade helt de generella subventionerna. Därmed inleddes ett nytt storstadsbaserat byggande, när markpriserna för första gången på 60 år fick styra.

”Villabyggandet gick i rekordfart samtidigt som efterfrågan på de nya lägenheterna störtdök.”



Detalj av äldre interiör.

–I denna nya osubventionerade och osäkra marknad utvecklades projektbaserat byggande. Attraktiva lägen söktes upp, varefter hälften av bostäderna skulle säljas innan byggena startade. Markpriserna tilläts slå igenom, även vid produktion av nya hyresrätter. Men främst har det byggts och byggs bostadsrätter. De dyraste, fritt prissatta, bostadsrätterna bor nu granne med de lägst prissatta äldre hyresrätterna. Nu regleras åter kreditgivningen genom restriktioner och amorteringskrav vilket ger den unga generationen och nya svenskar svårigheter att hitta bostäder annat än långt utanför stadens gräns, en återgång delvis till situationen på 1960-talet.



JAN JÖRNMARK

Född 21 januari 1959 i Karlstad, författare och docent vid Chalmers och Handelshögskolan vid Göteborgs universitet.

Medverkade i dokumentären Glömda platser i SVT:s K special hösten 2010.

Mottagare av 2011 års Yngve Larssons pris för stads- och kommunhistoriska insatser och 2011 års Lidmanpris av Bild och Ord Akademien. För boken Avgrunden belönades han och medförfattaren Annika von Hausswolff med Sveriges Arkitekters kritikerpris 2012. År 2017 även Arbetets Museums dokumentärfotopris.

Vårt ansvar för framtiden – strategi och mål

Företag kan arbeta med strategier och mål som ändras mer eller mindre ofta. För Olov Lindgren går familjeägandet hand i hand med stabil positiv tillväxt och självfinansiering. Fastigheter byggs för att fungera bra. Längre. Liksom företaget och bostäderna.

OLOV LINDGREN VILL:

- Fortsätta utvecklas som ett familjeföretag.
- Arbeta med ett långsiktigt ägande.
- Inte sälja den fastighet vi en gång byggt eller köpt.
- Expandera genom fortsatt förvärv av fastigheter innehållande bostäder och kontor som uppfyller våra krav på läge, utförande och skick.
- Förbättra fastigheterna med omsorg om resursförbrukning och framtida energianvändning.
- Fortsätta arbetet för ett hållbart, tryggt, sunt och komfortabelt boende och företagande för våra hyresgäster.
- Vidareutveckla en effektiv personlig kommunikation och service genom våra fastighetsvärdar.
- Aktivt arbeta för en positiv utveckling av Stockholm och dess invånare genom deltagande i olika utvecklingsprojekt.
- Bidra till Stockholms utveckling genom att bygga nya hållbara hus där människor bor och trivs.

TILLVÄXTMÅL:

- Tillväxt långsiktigt 2 procent per år.
- Nybyggnation med cirka 150 lägenheter per år.
- Ökning av kommersiella lokaler i samma takt som bostäder.



Hållbart och tryggt.



Våraktivitet i Tensta i samband med stamrenoveringsprojekt. Tensta FC spelar med våra hyresgäster. Ett arrangemang för ökad gemenskap.



Vi bygger och förvaltar med ett hundraårigt perspektiv

Olov Lindgren bygger hyresrätter i flerbostadshus för att skapa goda bostäder för våra hyresgäster och för att bidra till Stockholms utveckling som en modern flexibel tillväxtregion. Av de totalt två egna byggda hus som avyttrats sedan starten återköptes ett 2017. Långsiktigt ägande är vårt viktigaste kännetecken.

Med flera generationers erfarenhet finns kunskapen om den goda bostaden, det trivsamma huset och den uthålliga förvaltningen med god service. Denna tradition kombineras med att sträva efter att tillämpa modernt hållbart byggande.

Våra hus är i första hand till för våra boende men bidrar även till staden med god arkitektur. Långsiktigheten i vårt ägande innebär att vi värnar om stadsmiljön runt våra fastigheter. Kvaliteter som bidrar till Stockholm som attraktiv plats för boende, besökare och företagare. Detta skapar regional tillväxt som är förutsättningen för långsiktiga fastighetsinvesteringar.

Med aktuell befolkningstillväxt kommer Stockholm 2020 att vara en miljonstad. Under de tre första kvartalen 2017 påbörjades i Stockholm nybyggnation av cirka 4 600 lägenheter i flerbostadshus, vilket ger en årstakt kring 6 000 lägenheter. Det är samma takt som under 2016. Av tio boende i Stockholm bor en i småhus, fyra i hyresrätt och fem i bostadsrätt. Olov Lindgren planerar de närmaste åren att bygga mer än 350 lägenheter i ett flertal projekt med en årstakt på cirka 150 lägenheter per år. Denna siffra kan jämföras med fastighetsbeståndets 3 300 lägenheter eller drygt 40 lägenheter per år sedan starten 1938. Projekten sker i samverkan med andra intressenter som exempelvis Stockholms stad.



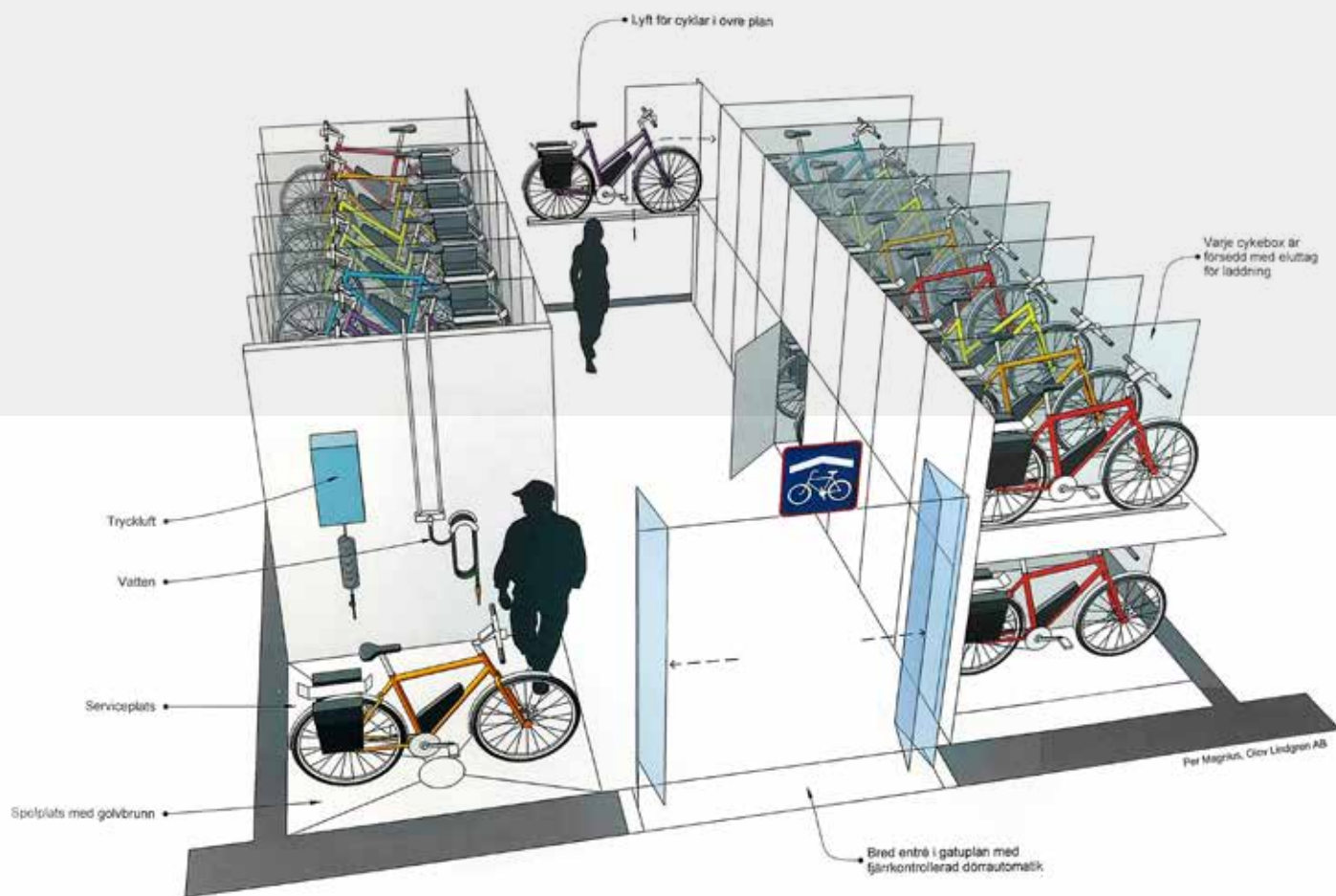
HÄR FÖLJER DE AKTUELLA
NYBYGGNADSPROJEKTEN

ÅRSTAFÄLTET

Olov Lindgren har anvisats ett helt kvarter i bra parkläge inom Stockholms stads exploateringsområde Årstafältet.

Här utvecklas 100 nya hyresrätter för alla storlekar på hushåll. Hus för funktionsnedsatta med fem bostäder med gemensamhets- och personalutrymmen. Därtill 40 parkeringsplatser i garage och lokaler för företagare och kaféer i markplan.

Inom detta projekt utvecklas även 12 studiolägenheter på 30 kvm med loft och egna entréer. Attraktiva cykelgarage i markplan för cykelpendlaren. Fastigheten kommer att förses med moderna dagvattenmagasin, solcellsanläggningar och möjligheter till gröna odlingar på taket.



Föreslagna cykelförråd i de nya projekten.

FOKUS SKÄRHOLMEN FÖR SOCIAL HÅLLBARHET

Skärholmen i Stockholms stad står inför förtätning med fokus på social hållbarhet. Olov Lindgren har initierat ett förslag och tillsammans med fyra andra aktörer anvisats mark av Stockholms stad för att förtäta ett bostadsområde som idag består av 500 bostäder med ytterligare 400. Av dessa bygger vi 100 hyresrätter.

BJÖRKHAGEN

Olov Lindgren har anvisats mark av Stockholms stad för att förtäta med 80 hyresrätter kring några av våra befintliga fastigheter i Björkhagen. Förutom två nya punkthus och ett lamellhus med hyresrätter för ensamhushåll och barnfamiljer planerar vi för en ny förskola mitt i det nya området.

TJURBERGET SÖDERMALM

I slänten mellan Olov Lindgrens skolfastighet van der Huff 8 och Tjurberget på Södermalm har staden anvisat mark för att pröva möjligheten att uppföra 80 nya hyresrätter. Eftersom den befintliga skolbyggnaden och omgivande bebyggelse är av byggnadshistoriskt hög klass kommer de nya bostadshusen att utvecklas och byggas så att de bevarar den vackra kulturmiljön från 1930-talet. Bilparkeringen på skolgården kommer att flyttas under mark och gården kommer att återställas som ett allmänt tillgängligt nytt stadsrum med parkmiljö. Stor omsorg läggs i utvecklingen av bostadshusens möte med Tjurbergets växtliga miljö.

Fastighetsbeståndet

Av nuvarande fastighetsbestånd på 111 fastigheter har en dryg tredjedel uppförts av bolaget medan övriga förvärvats. Åldersmässigt förvaltar bolaget fastigheter med byggår under fem sekel. De äldsta i Gamla stan från tidigt 1600-tal, alltså hundra år äldre än Kungliga slottet.

Olov Lindgren är en av de största privata aktörerna på Stockholms bostadsmarknad. Det senaste förvärvet under 2017 avser en fastighet i Fruängen som uppfördes av Olov Lindgren 1955, men avyttrades något år senare. Spännvidden i beståndet åldersmässigt och sett till geografisk läge innanför tullarna skapar mycket goda förutsättningar för att erbjuda våra egna hyresgäster valmöjligheter vid flyttningar inom beståndet.

För vår egen organisation av fastighetsvärdar, drifttekniker och byggservice innebär åldersspannet på byggnaderna även en professionellt spännande utmaning att hantera vid underhåll och renoveringar. Våra mål när det gäller hållbarhet och energianvändning måste klara denna spännvidd och att minska energianvändningen i gamla hus med starka restriktioner för omfattande förändringar kräver stor kompetens.

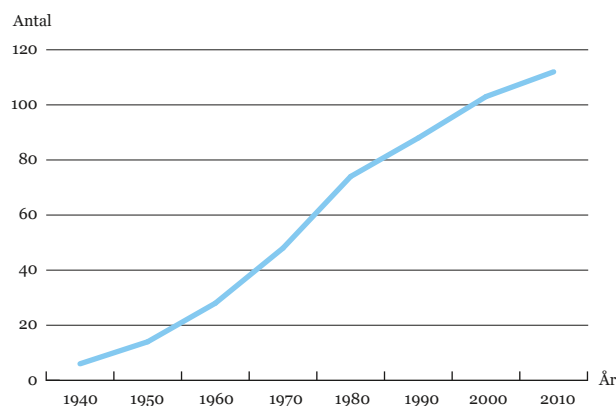
I takt med en ökad egen nyproduktion de närmaste åren med 150 lägenheter per år kommer gradvis genomsnittsåldern för våra lägenheter att bli lägre. Vårt program för hållbart byggande gör att vi inte förutsätter några speciella svårigheter i de nyare husen. Gradvis kommer även befintligt bestånd vid stamrenoveringar och upprustningar att delvis anpassas till samma krav för tillgänglighet.

Olov Lindgrens satsning på enbart hyresrätter fortsätter och efter många år märker vi en ökad förståelse för behovet av sådana i Stockholm för att klara flexibiliteten i det moderna livet. Vår inriktning kommer fortsatt att vara rymliga lägenheter med god kvalitet, andra aktörer får svara för compact living och modulkoncept.



Björngårdsgatan 2, Södermalm.

TOTALT FASTIGHETSBESTÅND OLOV LINDGREN





Borgmästargatan 16, Södermalm.



Tulegatan 30, Vasastan.



Wollmar Yxkullsgatan 2, Södermalm.

Kommersiella hyresgäster

Hälften av företagets omsättning är intäkter från kommersiella fastigheter i Stockholms city och detta är en balans vi strävar att bibehålla under lång tid. Balansen är viktig för företagets stabilitet och riskspridning men även för att stödja Stockholms behov av såväl bostäder som arbetsplatser.

En av våra tidigaste helt kommersiella fastigheter är Stjärnfallet 16 på Drottninggatan som uppfördes 1966 av Olov Lindgren. Fastigheten rymmer idag ett flertal olika kontorsverksamheter, bland andra Olov Lindgrens huvudkontor i ett plan. Inriktningen är att fördela de lokaler som finns i ett hus på flera verksamheter. Vi har ett stort antal hyresgäster som bara behöver några hundra kvadratmeter. Sammanlagt har vi över 800 lokaler för uthyrning, vilket inkluderar kontor, butiker och förråd.

En annan rent kommersiell fastighet är den 1931 uppförda byggnaden vid Tjurberget som idag används av Internationella Engelska Gymnasiet på Södermalm. Vi förvärvade fastigheten 2010 och planerar att utveckla området nära skolan med bostadshus med 80 lägenheter samt kommersiella lokaler för restauranger, förskola och garage.

Därigenom vill vi förbättra tryggheten och tillgängligheten till området runt Tjurberget, samtidigt som parkeringsplatser för bilar flyttas ned från tidigare skolgård till under mark. Härigenom får allmänheten ökad tillgång till ett därmed bilfritt område. För övriga nybyggnationer som planeras tillkommer även kommersiella lokaler.

Olov Lindgren har sex förvaltningsområden – tre i söder och tre i norr inklusive CBD (centralt i Stockholms city). Ett av dessa är specialiserade på lokalhyresgäster.

Lokaler som är belägna i våra bostadshus förvaltas av något av övriga fem förvaltningsområden. Merparten av lokalerna ligger i Stockholms city.



Götgatan 58-62/Folkungagatan 48, Södermalm.

Leverantörer, granskade och utvalda

Vid nybyggnation, renoveringar och underhåll måste produkter och tjänster som används hålla företagets kvalitetsnivå och uppfylla krav på hållbarhet. Detta gäller även energileverantörer och transporter. Vi ökar användningen av den egna byggservicen, både av ekonomiska skäl och av hållbarhetsskäl.

Det är särskilt tydligt när man granskar det stora antalet fastigheter som uppförts av företaget genom åren att resurshushållning och långsiktig underhålls- och renoveringsplanering fanns med från första början. Det visar sig i mängder av detaljer som hög kvalitet i fönsterbågar och golvmaterial men även i god mångårig funktion i ledningsnät och VA. Att välja god kvalitet ger låga underhållskostnader, men lika viktigt är att genomföra det större renoveringsarbete som ändå krävs efter 40–60 år på ett klokt och långsiktigt sätt. På samma sätt får de fastigheter som förvärvas en genomgripande upprustning. Avsikten är att förbättra deras kvalitetsnivå till att motsvara de övriga fastigheterna.

I takt med att nyproduktionen ökar kommer vårt samarbete med leverantörer att intensifieras, inte minst avseende hänsyn till hållbarhetsfrågor i leverantörsledet. Vi hänvisar redan idag våra leverantörer till Sunda Hus för frågor som rör materialval. Därigenom kan vi skapa en digital informationsbank över en ny eller renoverad byggnads innehåll, vilket leder till bättre miljö och hälsa samt även till en mer rationell drift.

I samband med ombyggnationer och renoveringar uppmannas leverantörerna att arbeta i enlighet med ett etablerat miljöprogram, vars motsvarighet för nybyggnation har tagits fram under 2017. För alla typer av inköp i samband med om- och nybyggnation finns detaljerade rutinbeskrivningar.

Olov Lindgren köper material av hög kvalitet och som håller länge och vi styr successivt inköpen mot mer miljöanpassade alternativ och lösningar, sett ur ett livscykelperspektiv. Vårt lager i Västberga lagerför huvuddelen av allt material som finns i våra fastigheter. Principen är att vi köper material av hög kvalitet som håller längre och som kan repareras eller återanvändas. Den urvalsprocess som sker inför lagerhållningen innebär att vi strävar efter ett begränsat antal leverantörer och produkter.

TRANSPORTER

En inte obetydlig del av Olov Lindgrens klimatpåverkan härstammar från transporter, både våra egna och våra leverantörers. Vi arbetar aktivt för att minimera miljöpåverkan, bland annat

genom att göra samlade inköp med leverans till vårt lager i Västberga eller direkt till den fastighet där produkten ska användas. Vi instruerar också våra leverantörer att undvika restordrar, vilka orsakar onödiga miljöbelastande leveranser. 2015 etablerades en verksamhet i företaget med tre medarbetare för att planera och leda de större renoveringsprojekt som benämns stambytesprojekten. Att byta stammar i en fastighet kan liknas vid ett hjärtbyte – men betydligt mer dammigt och bullrigt – att bo kvar i de aktuella lägenheterna eller trappuppgångarna är omöjligt. Eftersom huset töms passar vi på att modernisera lägenheter och fastigheten till dagens standard och framtidens krav. Det kan innebära nya kök och våtrum, energihushållningsåtgärder och tilläggsisolering, nya värmesystem, fiber, renovering av trapphus och ny el samt omputsning och ny infärgning av fasad. Även gemensamma delar blir ofta upprustade med tvättstuga, cykelrum, nya soprum och lekplatser om det är möjligt.

Under 2017 startades ett sådant renoveringsprojekt i Tensta där 118 lägenheter totalrenoveras. De uppfördes för cirka 50 år sedan och är i stort behov av genomgripande renovering. Den första etappen berör sju trapphus och i varje trapphus finns tolv stycken 3:or och 2 st 1:or. Hyresgästerna evakueras trapphus för trapphus till nybyggda paviljonger på gården. De tillfälliga bostäderna är populära och kommer efter avslutad renovering i Tensta att användas för andra stambytesprojekt i företaget.

MILJÖPOLICY

Olov Lindgren är ett fastighetsbolag som långsiktigt äger, förvaltar och bygger hyresfastigheter i samklang med omgivning och samhälle. Vår vision är den hållbara staden, som tar hänsyn till natur och estetiska värden. Vårt energi- och miljöarbete ska präglas av en helhetssyn och engagerade medarbetare.

Medarbetare – nu och imorgon

Sedan 1938 har totalt upp emot 500 medarbetare funnits i verksamheten. Idag finns ett 80-tal medarbetare, där de som varit anställda längst har varit aktiva under halva företagets verksamhetstid.

Hos oss på Olov Lindgren ska alla känna sig välkomna, oavsett könsidentitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionsvariation, sexuell läggning eller ålder. Mångfald och likabehandling är en förutsättning för bolagets långsiktiga framgång. Motiverade, engagerade och kompetenta medarbetare som trivs på arbetet gör att den erfarenhet som medarbetarna har kan tillvaratas. Därför är det glädjande att vår personalomsättning är så låg som åtta procent. Andelen kvinnor har ökat till drygt 24 procent och på huvudkontoret är fördelningen i princip jämn. Att personalen trivs bekräftas i medarbetarundersökningen. Medarbetare hos Olov Lindgren ska känna att vi som arbetsgivare gör vårt yttersta för att skapa en god arbetsmiljö, såväl fysiskt som psykosocialt. Viktigt i detta förbättringsarbete har fortsatt varit företagets och medarbetarnas engagemang i arbetsmiljö- och säkerhetsarbete. Skyddskommittén möts minst fyra men ibland upp till sju gånger per år. Skyddsrondering genomfördes under 2017 i 98 procent av våra fastigheter. Nya passersystem har ytterligare skapat en större trygghet, för såväl medarbetare som för hyresgäster, liksom eliminering av ensamarbete i utsatta situationer. Hantverkarna har skapat en egen app som gör att man har en kollegial kontroll över varandra.

Varje anställd inom Olov Lindgren har medarbetarsamtal minst två gånger årligen, ett inledande och ett uppföljande möte. I medarbetarsamtalen diskuteras bland annat utveckling och eventuella behov av kompetenshöjande åtgärder. Planering för införandet av kompetensutvecklingsplaner påbörjades under 2017. Det blir ytterligare en komponent i medarbetarsamtalen. Frågeställningar om affärsetik och korruption integreras i bolagsövergripande riskanalyser. En anti-korruptionsutbildning för samtliga medarbetare planerades under 2017 för genomförande direkt efter årsskiftet. Olov Lindgren har en intern visseblåsarfunktion för inrapportering av misstänkta avvikelser mot lagar, regler och riktlinjer. Inga fall av korruption eller andra överträdelser har noterats under 2017.

En väsentlig faktor för ett bra samarbete är effektiv intern kommunikation. Under 2016 infördes ett nytt intranät. Den externa företagswebbplatsen har utvecklats under 2017 och lanseras i inledningen av 2018. För samtliga medarbetare finns gemensamma företagskonferenser vår, höst och vinter varje år. Samarbetsformer utvecklas för förvaltargruppen, så att man stöttar och avlastar varandra på ett bra och hållbart sätt. Inom och mellan respektive förvaltningsområde samarbetar även fastighetsvärdarna. Deras kompetens är ofta bred men ibland har någon spetskompetens som man gärna delar med sig av till kollegorna.

En viktig aspekt av ett serviceföretag är det bemötande våra medarbetare visar hyresgäster och vice versa. Utöver positiva signaler via NKI-undersökningar vittnar många medarbetare om den goda relation som man uppfattar sig ha med våra hyresgäster.

Företagets interna byggservicegrupp, som har ett tiotal medarbetare, arbetar i alla fastigheter och vid större insatser görs externa upphandlingar.

Kulturbärare utses varje år genom att medarbetarna i en intern omröstning utser två personer som särskilt föregår med gott exempel utifrån Olov Lindgrens värdegrund. Kulturen i företaget kan beskrivas på flera sätt men en gemensam beskrivning är den värdegrund som mejslats fram i ett samarbetsprojekt i hela företaget.

TOTAL PERSONALSTYRKA

Kvinnor	Män
21	65

TILLSVIDARE HELTID

Kvinnor	Män
18	63

TILLSVIDARE DELTID

Kvinna	Män
1	2

TIDSBEGRÄNSAD

Kvinnor	Män
2	0



TVÅ MEDARBETARE BERÄTTAR

Jan Pettersson

Medarbetare sedan 1984

Innehavda roller: Snickare, byggnadstekniker, fastighetsförvaltare

Hur är det att arbeta på Olov Lindgren?

”Det är ett trevligt och positivt företag med många olika frågeställningar som ska lösas. Men med många kloka kollegor och ett bra samarbete ordnar det sig alltid.”

Joanna Heikkilä

Medarbetare sedan 1994

Innehavda roller: Fastighetsvärd, drifttekniker, fastighetsförvaltare

Hur är det att arbeta på Olov Lindgren?

”Jag kom hit som ung och har alltid trivts bra. Viktigt att arbetsmiljöfrågorna hanteras så bra som det görs på Olov Lindgren.”

MEDARBETAR- UNDERSÖKNINGEN 2017	RESULTAT 2015	MÅL 2017	RESULTAT 2017
Ledarskap	76 %	→	78 % →
Ledning	66 %	→	82 % →
Utvecklingssamtalet	74 %	→	82 % →
Mål	86 %	→	92 % →
Kompetens	90 %	→	92 % →
Motivation	84 %	→	93 % →
Ansvar och initiativ	78 %	→	86 % →
Befogenhet	88 %	→	93 % →
Organisatorisk effektivitet	69 %	→	85 % →
Samarbete	73 %	→	86 % →
Attraktion	75 %	→	77 % →

Resultatet av medarbetarundersökningen som görs vartannat år visar att ett lyft har skett inom samtliga områden och att det samlade resultatet är mycket bra även jämfört med andra liknande företag. Efter undersökningen 2015 gjordes en prioritering av insatser på områden som låg lägre än övriga men resultatet 2017 visar på genomgående förbättringar.

OLOV LINDGRENS
VÄRDEGRUND*Engagemang*

Jag ser varje utmaning som en möjlighet
Jag ger och tar feedback på ett positivt sätt

Glädje

Jag bryr mig om mina kollegor
Jag bidrar till ett bra arbetsklimat

Stolthet

Jag gör alltid mitt bästa efter egen förmåga
Jag slutför mitt arbete noggrant och med
hög kvalitet

Ansvar

Jag hanterar våra hyresgäster professionellt
Jag vågar ta beslut inom fastställda ramar

Förtroendefullt samarbete med våra kunder

Systemet med egna fastighetsvärdar har funnits länge inom företaget. Det har starkt bidragit till goda relationer med hyresgäster samt effektivt underhåll av fastigheterna. En ny kundservicelösning stärker fastighetsvärdarna och servicenivån ytterligare.

Hyresgäster i såväl bostäder som i kommersiella lokaler kan räknas till många tusen personer med välgrundade krav på nära service och god funktion i sina lokaler och bostäder.

Under en stor del av Olov Lindgrens mångåriga verksamhet har den omedelbara nära kontakten med hyresgästerna varit våra lokala fastighetsvärdar. Dessa medarbetare ansvarar vardera för 3–4 fastigheter med ett hundratal lägenheter samt tillhörande kommersiella lokaler. Organisationen kring fastigheter med enbart lokaler är uppbyggd på samma sätt. För att effektivisera service och underhåll, öka flexibilitet och bidra till uppföljningssystem etablerades en ny central kundserviceorganisation under våren 2017. Kundenservice tar emot ärenden, fördelar, följer upp och kan ibland lösa frågor direkt. Hyresgästerna kan kontakta kundservice via telefon, e-post eller webbplatsen. Nu får fastighetsvärdarna mer tid att planera sina arbeten, samarbeta med kollegor och ha nära kontakt med sina hyresgäster.

Om fastighetsvärdarna är upptagen eller ledig kan en jourhavande kollega lika snabbt lösa serviceätgärden. Nöjd kundundersökningen (NKI-undersökningen) under 2017 nådde med något undantag högre nivå vilket tydligt visar att den nya kundserviceorganisationen fungerar. Vi lyckades samtidigt lösa fler reparationsärenden med både fastighetsvärdar och vår egen byggservice. Vi kunde därmed minska användningen av externa leverantörer. För fastighetsvärdarna gav omorganisationen en bättre arbetssituation med möjlighet att prioritera åtgärder på ett hållbart sätt såväl funktionellt som socialt.

Kundservice, som även sköter huvudkontorets reception och växel samt assistentuppgifter, består av tre medarbetare. Kundenservice är öppen vardagar på kontorstid, och kontakter om akuta händelser sköts av en jourverksamhet på övrig tid.

Vår kundnöjdhetsmätning är ett underlag för kommande års åtgärder. Resultatet av årets mätning delges liksom de åtgärder vi avser att utföra under kommande år. Hyresgästerna får information om planerade och genomförda fastighetsåtgärder via Mina sidor på webbplatsen eller via brev.



Grön hemmiljö bidrar till trivsel.

Ett yttre reparationsbehov som klottersanering sker genom årsavtal med ronderande specialistföretag då klotterfrekvensen tenderar att öka om det inte tas bort snabbt.

NKI LIKA BRA ELLER BÄTTRE

Varje år tillfrågas hälften av hyresgästerna i en enkät från Aktivbo om hur de upplever boende, service, hållbarhet, profil och information i fastigheterna. Lokalhyresgästerna tillfrågas vartannat år, dock inte 2017.

Serviceindex var oförändrat högt med 86 procent nöjda hyresgäster. Det innebar högt betyg för tillgänglighet och nå rätt person. Synen på vår information stiger år för år och nådde ett gott resultat med 92 procent nöjda hyresgäster. Hyresgästerna ger även direkta synpunkter på sitt eget boende och den egna fastigheten, dessa uppgifter används för planering av åtgärder.

Så stödjer vi våra hyresgästers hållbarhetsarbete

Samhällets ökade fokus på hållbarhets- och klimatfrågor påverkar naturligtvis vår verksamhet. Vi kan på många sätt underlätta för våra hyresgäster att leva hållbart.

Vi ser ett ökat intresse och engagemang hos våra hyresgäster att agera miljöanpassat och klimatsmart i husen som de bor i. För Olov Lindgren är det viktigt att ta ansvar för och bidra till samhället i stort men också på lokal nivå. Det påverkar naturligtvis vårt engagemang för våra hyresgäster och vi analyserar såväl för befintliga som nya fastigheter de möjligheter som finns för hållbart boende och affärsverksamhet när det gäller kommersiella lokaler.

Det är vårt ansvar som fastighetsägare att göra val som hjälper våra hyresgäster att minska sin miljöpåverkan.

Miljöprogram upprättas för alla nybyggnadsprojekt, samt vid större renoveringar i samband med stambyten. Inför större ombyggnader gör vi hembesök hos alla berörda och går igenom önskemål och försöker tillfredsställa dessa. Vi energideklarerar enligt gällande bestämmelser och följer upp energianvändningen löpande, samt vidtar energihushållningsåtgärder. Åtgärder som återkommande kommer ifråga är byte av fönster till bättre energiglas, ökad energiisolering, värmeväxling av frånluft samt enstaka bergvärmesystem. Nya duschar och tapparmaturer för lägre vattenförbrukning

monteras. Förbättrade värmesystem med bättre precision kan ge högre komfort med mindre energiförbrukning. Vid utbyte av vitvaror installeras mer energieffektiva sådana.

LADDSTOLPAR OCH CYKELGARAGE

Vi vill också underlätta för de hyresgäster som aktivt väljer att leva mer miljöanpassat. När det gäller hyresgästernas mobilitet handlar detta om cykel- och bilplatser/garage med laddstolpar och närhet till kollektiva trafiksystem, speciellt vid nybyggnation. I befintlig bebyggelse försöker vi hålla cykelgaragen fria från gamla oanvända cyklar, så de aktiva får plats. Vi samarbetar med ett cykelåtervinningsföretag som hämtar, förvarar och återvinner utrensade cyklar.

Belysningsarmaturer med lågenergilampor ersätter äldre modeller med glödlampa vid renovering och utbyten. Fastigheterna skall även vara väl injusterade så att övertemperaturer undviks för att spara energi. Trygghet för de boende handlar i hög grad om att se över lås och belysning i portar och yttre passager. Fastighetsvärdar håller en bra översyn av störande aktiviteter. Inträffar störningar på kvällstid och helger så kan hyresgästerna kontakta Störningsjouren.

Vid nybyggnationen finns ofta ännu större möjligheter att påverka planering och omgivning. Exempelvis vid de nya projekten vid Tjurberget och i Vårberg kommer hållbarhetsaspekterna att styra de nya byggnaderna. Miljön kring vårt projekt i Vårberg kommer att bli tryggare och mer hållbar genom en rad lösningar som ökar genomströmningen av människor och användningen av cyklar och kollektiva färdmedel. I vårt förslag blir Tjurbergsparken tillgänglig för fler människor samtidigt som marken på vår intilliggande fastighet van der Huff 8, som idag är en parkeringsplats, blir en mer offentlig parkmiljö.

Stärkt grannsamverkan i Tensta. En utflykt till Kolmården var ett av hyresgästernas egna förslag på trivselaktiviteter i samband med stamrenoveringsprojekt i Tensta.

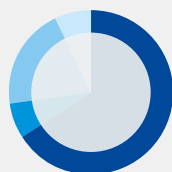


Ekonomisk stabilitet

2017 slöts med en rekordstark omsättnings- och resultatnivå, trots ökade insatser för stamrenovering och nybyggnadsplanering av flera hundra lägenheter. Stabila finansiella mål och resultat utgör det långsiktiga kravet på att fortsätta att växa med självfinansiering.

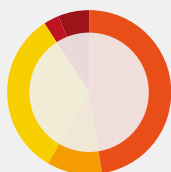
RESULTATRÄKNING, Tkr	2017	2016
Hysesintäkter	664 539	646 855
Driftkostnader	-154 988	-161 947
Underhållskostnader	-101 847	-105 750
Fastighetsskatt	-33 334	-33 178
Tomträttsavgäld	-3 470	-4 358
Driftnetto	370 900	341 622
Avskrivningar fastigheter	-61 725	-60 377
Centrala administrationskostnader	-42 619	-30 831
Övriga rörelseposter	-543	4 264
Rörelseresultat	266 013	254 678
Finansiellt netto	-60 497	-66 161
Resultat efter finansiella poster	205 516	188 517
Skatt	-49 147	-44 086
Årets resultat	156 369	144 431
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	4 490 567	4 329 225
Pågående ny-anläggning	39 711	46 694
Övriga anläggningstillgångar	13 532	5 442
Summa anläggningstillgångar	4 543 810	4 381 361
Omsättningstillgångar	98 120	190 542
Summa tillgångar	4 641 930	4 571 903
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	716 609	632 381
Avsättningar	50 813	48 959
Långfristiga räntebärande skulder	3 694 325	3 681 644
Kortfristiga räntebärande skulder	9 177	35 164
Kortfristiga ej räntebärande skulder	171 006	173 755
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	<i>180 183</i>	<i>208 919</i>
Summa skulder	3 874 508	3 890 563
Summa eget kap. och skulder	4 641 930	4 571 903

Fördelning av användningsområde, area



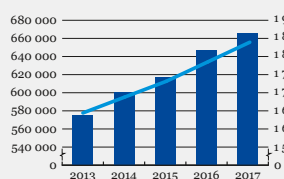
● Bostäder ● Kontor
● Butiker ● Övrigt

Fördelning av användningsområde, hyra



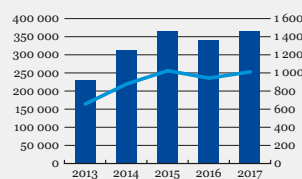
● Bostäder ● Bilplats
● Butiker ● Övrigt
● Kontor

Hyresintäkt Tkr resp kr/kvm



● Tkr
● Kr/kvm

Driftnetto Tkr resp kr/kvm



● Tkr
● Kr/kvm

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning, Tkr	664 539	646 855	616 661	600 663	574 590	555 287
Driftnetto, Tkr	370 900	341 622	365 245	311 992	229 232	224 499
Resultat efter finansiella poster, Tkr	205 516	188 517	209 007	146 589	86 421	82 092
Balansomslutning, Tkr	4 641 930	4 571 903	4 461 094	4 228 797	4 089 286	3 974 509
Driftnetto kr/kvm	1 022	941	1 023	875	655	646
Överskottsgrad (%)	55,8	52,8	59,2	51,9	39,9	40,4
Uthyrningsgrad, area (%)	98,4	98,8	98,7	98,3	98,2	97,9
Räntetäckningsgrad, ggr	5,4	4,7	4,6	3,4	2,3	2,2
Totalavkastning (%)	15,9	11,7	15,4	13,5	—	—

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

Av hyresintäkterna 2017 svarar bostäder för 48 procent, lokaler svarar för 49 procent samt garage- och p-platser står för 3 procent. Driftkostnaderna består till 35 procent av förbrukningskostnader där uppvärmning är störst med 40 Mkr. Elenergi köps för 14 Mkr. Övriga kostnadsposter är fördelade över vatten/avlopp, sophantering renhållning, snöröjning samt yttre skötsel. Underhållskostnaderna består främst av löpande och planerat underhåll som hos Olov Lindgren bokförs enligt redovisningsrekommendationen K3. Fastigheternas

avskrivning motsvarade 2017 1,7 procent. Löptiden på lånen fördelas på mellan tre månader och fem år. Låneräntorna uppgick i snitt till 1,7 procent 2017.

Förvaltningsfastigheter avser de förvaltade fastigheternas bokförda värde. Någon extern marknadsvärdering görs inte. Eget kapital utgörs av aktiekapital 5 Mkr, annat eget kapital 556 Mkr samt årets resultat 156 Mkr. Långfristiga skulder utgörs av främst lån i svenska banker.

Stabil ekonomi

Hållbarhetsmässigt balanserar företagets verksamhet en rad riskfaktorer. Det hanteras antingen genom att minimera dem, säkra riskerna med hjälp av försäkringar eller via andra vidtagna åtgärder. Här beskrivs närmare hur företagets situation hanteras.

I Olov Lindgrens affärsidé och strategi finns en hållning till sin verksamhet som borgar för stabilitet och låg risk. Ägarbilden är stabil och beslutsvägarna korta och effektiva. Vi vill kunna vår marknad vilket innebär att vi enbart är verksam i Stockholm. Vi bygger nytt och förvärvar med inriktningen evigt ägande. Av de drygt 4 100 hyresavtal för bostäder och lokaler är inget större än två procent av omsättningen.

Av omsättningen står bostäder och lokaler för hälften vardera. Vår strävan är att enskilda förvärv inte ska vara större

än fem procent av aktuellt marknadsvärde på det befintliga beståndet. Fastigheterna sköts och underhålls med avsikt att ge lägsta möjliga livscykelkostnader, därav höga ambitioner på kvaliteten på materialet.

RISKER OCH RISKHANTERING

Affärsmässiga risker i verksamheten minimeras genom noggrannhet i bedömningarna vid nybyggnation och var dessa sker. Vid förvärv genom besiktning och kontroll av fastigheter



Drottninggatan 97, Vasastan.

5%

Enskilda förvärv ska inte vara större än 5 % av aktuellt marknadsvärde på det befintliga beståndet.

samt korrekta förvärvsanalyser baserade på god marknads-kännedom. Företagsledning och styrelse har mycket lång erfarenhet av Stockholms fastighetsmarknad vilket bidrar till små affärsrisker. Systemet med fastighetsvärdar skapar även detaljkunskap om de lokala förhållandena.

Administrativa risker minimeras genom väl utvecklade interna processer och beslutsregler. Vi säkerställer korrekta förhållanden genom att upprätta åtskillnad mellan utförande och kontrollerande arbetsuppgifter. Viktiga kontroller och beslut hanteras av två eller i vissa fall tre parter.

Specifika rutiner tillämpas för bostadshyreskontrakt, där merparten förmedlas av Bostadsförmedlingen. Externa byten kontrolleras noga för att undvika att kontrakt förmedlas svart. Rutinmässigt sker kontroller att kontraktssinnehavaren är den verkliga hyresgästen och bosatt på adressen.

Anti-korruption, bedrägeri och annan ekonomisk brottslighet motverkas genom interna processer såsom attestregler och beslutsdualism, samt utbildningsinsatser kring anti-korruption för alla medarbetare, vilket sker under början av 2018.

Finansiella risker uppstår inom finansiell förvaltning och dessa minimeras genom tillämpning av Finanspolicyn som uppdateras och godkänns av styrelsen årligen. Finansverksamheten präglas av långsiktighet med lågt risktagande och hög betalningsberedskap. Finansieringsrisken minimeras dels genom att finansiera via minst två systemviktiga svenska kreditgivare, dels genom krediter med genomsnittlig bindningstid på mellan 1 till 5 år, men med högst halva krediten förfallande under en 12-månaders period. Ränterisken hanteras genom att binda räntan med en genomsnittlig löptid på mellan 12 och 60 månader samt att ränteförfall av kreditstocken högst får uppgå till 50 procent inom 12 månader.

Likviditetsrisken begränsas genom att alltid förfoga över minst en månads löpande krediter. Företaget tar ingen valuta-risk. Samtliga fastigheter är fullvärdesförsäkrade.

Vi lägger stort fokus på arbetsmiljöarbete. Därigenom minimerar vi sociala risker som till exempel felbehandling av medarbetare. Ett sätt att minska andra typer av arbetsmiljörisker för medarbetare och leverantörer vid drift, underhåll och nybyggnation är att ha dubbelbemanning vid möten i känsliga miljöer. Tryggheten för medarbetare och hyresgäster är högt värderade i företagets väsentlighetsanalys och får även höga betyg i NKI-undersökningar. Trygghet prioriteras och skyddskommittén har en viktig roll i företaget. Antalet arbetsskador är lågt, och en nollvision föreligger.

Vi ser inga väsentliga klimatrisker i verksamheten.

RELATIVA RISKNIVÅER

Ränterisk.

Förändring av låneräntan med 1 %-enhet motsvarar 36 Mkr. Teoretiskt värde då ränterisken minimeras genom förskjutna förfallstider.

Energiprisrisk.

Dagens fjärrvärme- och eltariffer har låg rörlig del varför förändring av det rörliga priset inte har stor påverkan på energikostnaden. Om de fasta tarifferna ändras har det större effekt på energikostnaden.

Uthyrningsgrad bostäder.

Förändring med 1 %-enhet motsvarar 3 Mkr. Teoretiskt värde då företaget huvudsakligen finns i attraktiva områden där vakansgraden är nära noll.

Hyresnivå.

Förändring i hyresnivån med 1 %-enhet motsvarar 6,7 Mkr.

Organisation, ledning och medarbetare

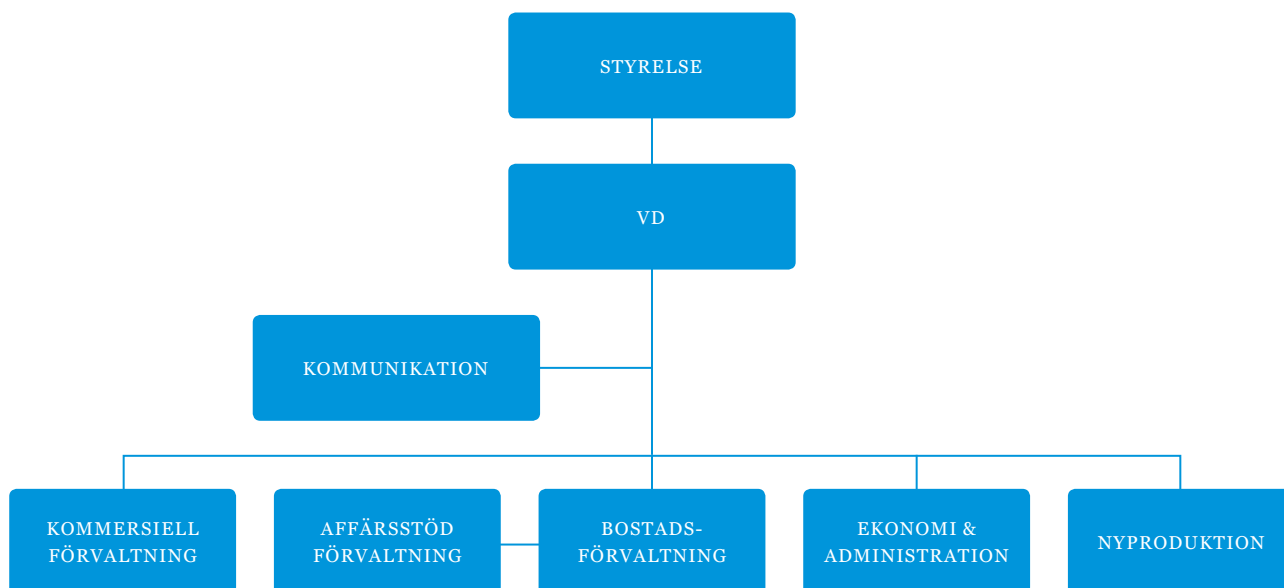
Medarbetarna har sina arbetsplatser vid fastigheterna, lokala fastighetskontor i stadsdelarna, vid lagret i Västberga samt vid huvudkontoret. Avstånden gör att företaget regelbundet samlas till konferenser för att ge alla personlig närhet till sina kollegor. Organisationen ska vara transparent med korta beslutsvägar.

Olov Lindgren strävar i sin verksamhet att ge alla medarbetare ett utvecklande och stimulerande arbete och att de känner sig trygga på jobbet. I ett vänligt arbetsklimat och en transparent organisation med korta beslutsvägar presterar vi bättre, har roligare och vi får nöjdare hyresgäster. Omsättningen på personal är låg och NMI-resultatet är högt och stigande, vilket understryker denna tolkning.

Fastighetsförvaltningen är uppdelad i bostäder respektive kommersiella lokaler. Funktionsgrupper utgörs bland annat av kundservice, byggservice, drift samt lager.



Jan Ellström
styrelseordförande





Sven Renström
vd



Jeanette Ljungberg
kommunikationsansvarig



Andreas Mårtenson
ekonomichef



Hans Gineman
fastighetschef



Anders Dahlquist
fastighetschef

GRI-komplement

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

OM REDOVISNINGEN

Redovisningen avser perioden 1/1-31/12 2017 och inkluderar Olov Lindgren AB och dess samtliga verksamhetsområden. Olov Lindgren avlägger hållbarhetsredovisning årligen och den senaste redovisningen avgavs i mars 2017. Inga väsentliga förändringar som föranleder justeringar i denna redovisning har skett sedan dess. Redovisningen är upprättad inspirerat av GRI Standards: 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. 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 och 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 31–32.

STYRNING AV HÅLLBARHETSARBETET

Olov Lindgrens hållbarhetsarbete tar sin utgångspunkt i företagets affärsidé sidan 1, vilken konkretiseras genom

formuleringar i ägardirektiv. Prioriteringar görs med utgångspunkt i risk- och väsentlighetsanalyser och integreras genom relevanta målsättningar i affärsplanen. Affärsplanen följs regelbundet 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 verksamhetuppföljningen kontinuerligt på styrelsemötena.

VD är ytterst ansvarig för hållbarhetsarbetet, och det operativa ansvaret har en hållbarhetskommitté bestående av VD samt representanter för energi- och installation, förvaltning, 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:

- Trafiksäkerhetspolicy
- Policy mot kränkande särbehandling
- Mobiltelefonpolicy
- It- och internetpolicy
- Arbetsmiljöpolicy
- Miljöpolicy
- Policy om skadligt bruk av alkohol och andra droger

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 kan du kontakta: info@olovlindgren.se

GRI Standard	Sidhänvisning	Kommentar
GRI 102: Allmänna upplysningar 2016		
Organisationsprofil		
102-1 Organisationens namn	1	
102-2 Aktiviteter, varumärken, produkter och tjänster	1	
102-3 Huvudkontorets lokalisering	18	
102-4 Länder där organisationen har verksamhet	34–35	
102-5 Ägarstruktur och bolagsform	1	
102-6 Marknadsnärvaro	34–35	
102-7 Organisationens storlek	20	
102-8 Information om anställda	20–21	
102-9 Leverantörskedja	19	
102-10 Större förändringar i organisationen och dess värdekedja		Inga större förändringar under 2017.
102-11 Försiktighetsprincipens tillämpning		Olov Lindgren beaktar försiktighetsprincipen vid materialval i samband med byggnation, renovering och underhåll.
102-12 Externa stadgar, principer och initiativ		Bolaget hänvisar för sitt hållbarhetsarbete inte till några frivilliga stadgor, principer eller initiativ.
102-13 Medlemskap i organisationer		City i Samverkan, Brandkontoret, Fastighetsägarna Sverige, Fastighetsägarna Stockholm, Fastighetsägarna City-Kungsholmen, Fastighetsägarna Norrmalm, Ansvarsnämnden, Hyresnämnden, SIPA.
Strategi och analys		
102-14 Kommentar från VD	4–5	
Etik och integritet		
102-16 Värderingar, principer, standarder, uppförandekod och etisk policy	30	
Styrning		
102-18 Styrningsstruktur	30	
Intressentrelationer		
102-40 Intressentgrupper	30	
102-41 Andel anställda som omfattas av kollektivavtal	30	
102-42 Identifiering och urval av intressenter	30	
102-43 Metoder för samarbete med intressenter	30	
102-44 Viktiga frågor som framkommit i dialog med intressenter	30	
Redovisningsmetodik		
102-45 Enheter som inkluderas i redovisningen	30	
102-46 Process för att fastställa redovisningens innehåll och avgränsningar	30	
102-47 Frågor som identifierats som väsentliga	30	
102-48 Förklaringar till korrigeringar från tidigare redovisningar	30	
102-49 Väsentliga förändringar jämfört med tidigare redovisningar	30	
102-50 Redovisningsperiod	30	
102-51 Datum för senaste redovisning	30	
102-52 Redovisningscykel	30	
102-53 Kontaktperson för rapporten	30	
102-54 Uttalande om redovisningens överensstämmelse med GRI Standards	30	
102-55 GRI-index	30	
102-56 Extern granskning	30	

GRI Standard	Sidhänvisning	Kommentar
GRI 103: Hållbarhetsstyrning 2016		
103-1 Förklaring varför frågan är väsentlig och avgränsningar	30	
103-2 Förklaring av hur frågan styrs	30	
103-3 Uppföljning av hållbarhetsstyrningen	30	
EKONOMI		
GRI 201: Ekonomiskt resultat		
201-1 Skapat och levererat direkt ekonomiskt värde	24	
GRI 205: Anti-korruption		
205-2 Kommunikation och utbildning kring policyer och arbetssätt rörande anti-korruption	20, 27	
205-3 Bekräftade fall av korruption och vidtagna åtgärder	20	
MILJÖ		
GRI 302: Energi		
302-3 Energiintensitet	32	Förbrukning av köpt energi ska minska med 4 % per år och kvadratmeter.
GRI 305: Utsläpp		
305-1 Utsläpp av växthusgaser (Scope 1)	32	Utsläppsberäkningar för drivmedel baserar sig på data från www.miljofordon.se.
GRI 306: Utsläpp och avfall		
306-2 Avfall per typ och hantering	32	
SOCIAL		
GRI 403: Arbetsmiljö, hälsa och säkerhet		
403-1 Andel av personalstyrkan som är representerad i formella kommittéer för hälsa och säkerhet	20	Skyddskommitten representerar samtliga anställda.
GRI 404: Träning och utbildning		
404-2 Kompetensutveckling och livslångt lärande	20–21	
404-3 Andel anställda som får regelbunden utvärdering och uppföljning av prestation och karriärutveckling	20–21	
GRI 405: Mångfald och lika rättigheter		
405-1 Mångfald i ledningsgruppen	29	
GRI 414 inkl. GRI 308: Leverantörsutvärderingar		
308-1 Andel nya leverantörer som utvärderats enligt kriterier för miljöpåverkan	19	

AVFALL 2017 OLOV LINDGREN AB

Farligt avfall	Total mängd angivet i kg	Varav återvinning	Varav energiutvinning	Varav deponi
Elavfall ¹⁾	29 720			
Grov-, sorterbart, icke brännbart avfall	203 231	77 674	119 401	6 114
Plast	17 350	17 350		
Brännbart avfall	167 410		167 410	
Glas	110 871	110 871		
Papper	179 242	179 242		
Wellpapp	1 142	1 142		
Matavfall ²⁾	6 838		6 838	
Hushållsavfall ³⁾	701 622		701 622	

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

²⁾ Matavfall blir biogas.

³⁾ Hushållsavfall är beräknad med schablon 10 liter motsvarar 1 kilo.

ENERGITABELL	Energi-användning (kWh)	Beräknad klimat-påverkan (kg)
Egna transporter¹⁾ (Scope 1)	366 432	108 768
Drivmedel, förnybart	335	49
Drivmedel, icke-förnybart	228 205	68 027
Energianvändning i fastigheter (Scope 2)		
Fjärrvärme- och kyla	217 877 000	14 000
El, icke-förnybart	0	0
El, förnybart	10 900 685	0

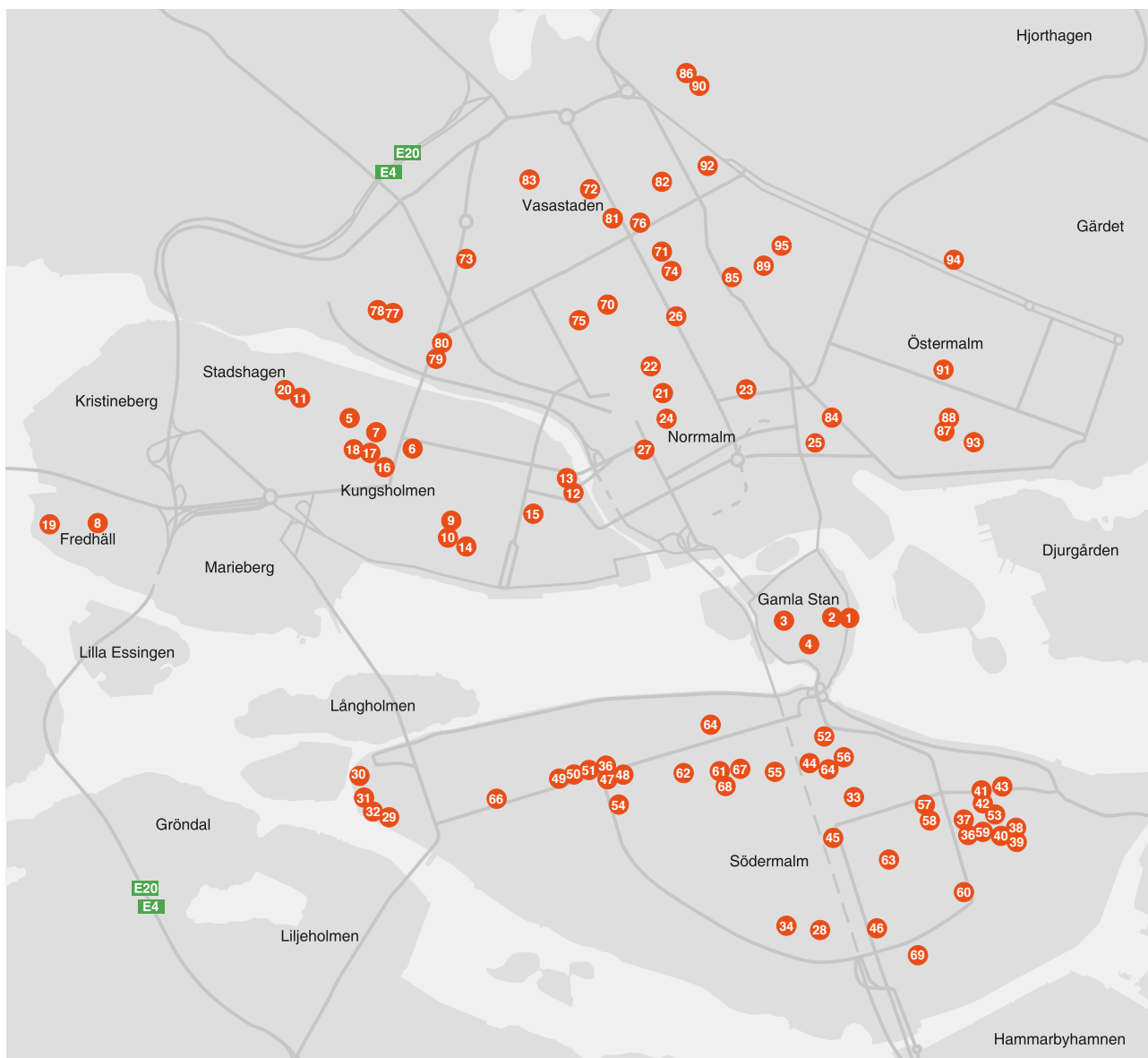
¹⁾ Företags- och tjänstebilar.

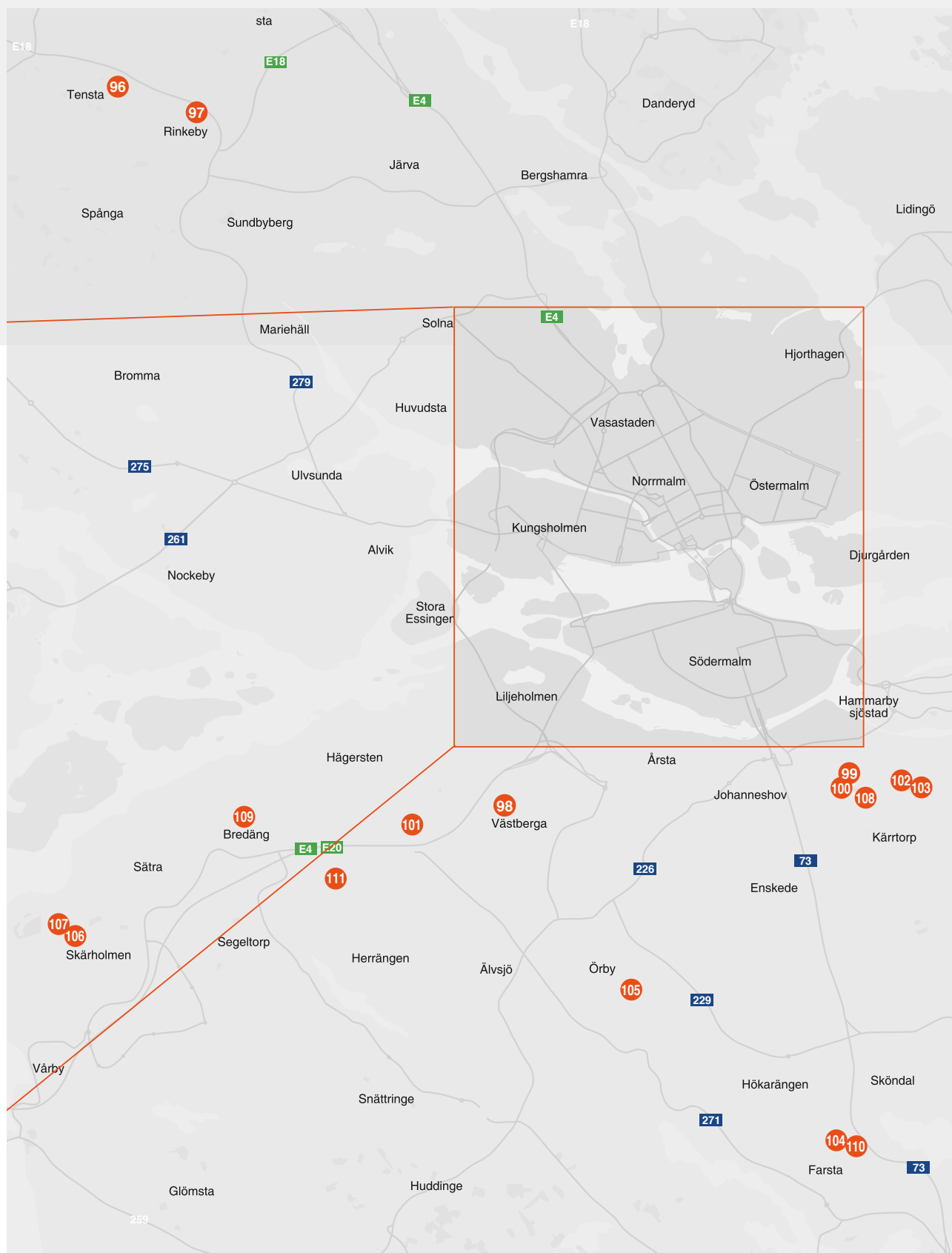
Ruddamnsvägen/Roslagstullsbacken, Östermalm.



Vårt fastighetsbestånd

Olov Lindgren finns enbart i Stockholm. Men Stockholm växer till 1 miljon 2020 och staden både förtätas och expanderar. Med 111 fastigheter är det aldrig långt till Olov Lindgren.





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	829	3	0	1 377
2 Drakens Gränd 6–8/Österlånggatan 25–27 /Stora Hoparegränd 3–7	Castor 10	1600-tal	13	1 038	715	0	0	1 753
3 Stora Nygatan 21	Ulysses 1	1600-tal, 1974	13	597	1 081	0	0	1 678
4 Västerlånggatan 66/Kornhamnstorg 49	Typhon 16	1640, 1906	6	655	1 860	0	0	2 515
KUNGS HOLMEN								
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	59	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	Körsbärträdet 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	0	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	1 479	616	0	0	2 095
18 S:t Göransgatan 8	Knoppen 4	1963	18	1 626	2 373	32	0	3 999
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
NORRMALM								
21 Drottninggatan 71	Fenix 2	1974, 1994	1	180	6 733	0	0	6 913
22 Drottninggatan 75/Wallingatan 10	Rörstrand 33	1969	28	2 559	2 805	29	0	5 364
23 Kungsgatan 26	Polacken 25	1929, 1981	0	0	2 477	0	0	2 477
24 Kungsgatan 56	Vallonen 1	1883, 2012	0	0	4 291	0	0	4 291
25 Norrmalmstorg 11	Styrpinnen 21	1878, 1978	0	0	2 660	0	0	2 660
26 Tegnérsgatan 21/Luntmakargatan 46–48	Törnet 10	1957	0	0	6 408	65	0	6 408
27 Vasagatan 15–17	Hasseln 5	1906, 1996	0	0	3 906	0	0	3 906
SÖDERMALM								
28 Allhelgonagatan 2–4/Älvsborgsgatan 2	van der Huff 8	1931, 1960	0	0	5 980	0	80	5 980
29 Bergsundsgatan 24	Bergsund 39	1930, 2000	36	1 188	77	0	0	1 265
30 Bergsunds strand 1/Högalidsgatan 41	Slipen 39	1940, 2010	29	956	54	0	9	1 010
31 Bergsunds strand 13	Ångmaskinen 3	1942, 1998	28	1 285	106	0	6	1 391
32 Bergsunds strand 21	Bergsund 45	1931	40	1 482	0	0	0	1 482
33 Björns Trädgårdsgränd 1/Östgötagatan 16	Björns Trädgård 3	1928, 1996	0	0	6 039	9	0	6 039
34 Blekingegatan 22/Assessorsgatan 10–12	Ritaren 6	1904, 1985	44	2 346	759	0	0	3 105
35 Borgmästargatan 12	Pahl 3	1961	28	2 335	1 001	29	0	3 336
36 Borgmästargatan 16/Skånegatan 97	Keders 16	1914, 1982	26	1 859	622	0	0	2 481
37 Brännkyrkagatan 91–101	Tapeten 7	1896, 1974	45	3 006	627	0	0	3 633
38 Erstagatan 25–27	Järnet 1	1981	36	3 266	374	20	0	3 640
39 Erstagatan 29–31	Järnet 5	1953, 2010	60	4 216	928	25	0	5 144
40 Erstagatan 32–34	Kopparn 11	1928, 1995	50	2 787	499	0	0	3 286
41 Folkungagatan 132	Signalen 3	1929, 1988	37	2 206	271	0	0	2 477
42 Folkungagatan 132 B	Signalen 4	1929, 1990	20	1 363	61	0	0	1 424
43 Folkungagatan 144	Fyrtornet 4	1914, 1982	21	1 416	175	0	0	1 591
44 Götgatan 32/Repslagargatan 15	Västergötland 6	1756, 2004	6	781	2 940	0	0	3 721
45 Götgatan 58–62/Folkungagatan 48	Nattugglan 19	1931, 1999	52	4 175	3 123	0	0	7 298
46 Götgatan 95/Ölandsgatan 42	Kolonnen 7	1965, 1997	12	1 082	2 689	27	0	3 771
47 Hornsgatan 73	Mullvaden Andra 33	1887, 1979	18	997	158	0	0	1 155
48 Hornsgatan 79	Mullvaden Andra 35	1889, 2002	11	1 665	914	0	0	2 579
49 Hornsgatan 106	Tapeten 3	1906, 1976	27	1 608	270	0	0	1 878
50 Hornsgatan 108–112	Tapeten 5	1896, 2000	34	3 420	551	0	0	3 971
51 Hornsgatan 114–116/Brännkyrkagatan 103–105	Tapeten 6	1896, 1975	53	3 731	1 115	0	0	4 846
52 Klevgränd 8/Urvädersgränd 9	Urvädersklippan Mindre 3	1970	16	1 296	174	9	0	1 470
53 Klippgatan 11/Åsögatan 178	Veken 12	1957	18	1 669	1 014	0	0	2 683
54 Krukmakargatan 40	Mullvaden Andra 29	1971	48	2 634	329	28	0	2 963
55 Kvarngatan 14	Paris 20	1960	27	2 392	820	19	0	3 212
56 Mosebacke Torg 16/Östgötagatan 2	Kejsaren 10	1911, 1984	41	3 164	1 278	0	0	4 442
57 Nytorrgsgatan 23/Kocksgatan 39	Båtsmannen Mindre 10	1933, 1991	41	2 602	409	0	0	3 011
58 Nytorrgsgatan 25/Åsögatan 149–151	Schultz 12	1978	48	3 658	737	34	0	4 395
59 Renstiernas gata 31/Skånegatan 91	Keders 19	1936, 1987	49	3 062	814	0	0	3 876
60 Renstiernas gata 44–46/Gotlandsgatan 80–86	Rovan 11	1978	84	5 830	517	62	0	6 347

Stadsdel/Gatuadress	Fastighetsbeteckning	Byggår, ombygg- nadsår	Antal bostäder	Area bostäder	Area lokaler	Antal garage- platser	Antal p-platser	Total area
61 S:t Paulsgatan 33	Vattumannen 33	1880, 1973	12	1366	744	0	0	2 110
62 S:t Paulsgatan 34	Hagen 16	1962	15	1 163	125	23	0	1 288
63 Skånegatan 53	Bonden Större 35	1936, 1993	55	2 733	670	0	0	3 403
64 Svartensgatan 6	Kejsaren 29	1967	36	2 903	522	34	0	3 425
65 Tavastgatan 21	Kattryggen 10	1981	21	1 594	0	12	0	1 594
66 Varvsgatan 12/Hornsbruksgatan 1	Spettet 15	1917, 1985	35	1 881	420	0	0	2 301
67 Wollmar Yxkullsgatan 2/Björngårdsgatan 4	Källan 5	1927, 1997	81	5 683	588	0	0	6 271
68 Wollmar Yxkullsgatan 9	Draken 22	1904, 1982	15	1 234	221	0	0	1 455
69 Östgötagatan 91–93	Masken 46	1931, 1984	96	6 032	228	0	0	6 260
VASASTAN								
70 Drottninggatan 97–99/Kungstensgatan 38	Stjärnfallet 16	1966	0	0	9 052	84	0	9 052
71 Döbelnsgatan 65	Stolmakaren 7	1905, 2014	9	610	401	0	0	1 011
72 Frejgatan 26	Vale 17	1926, 1991	15	998	319	0	0	1 317
73 Frejgatan 62/Hälsingehöjden 1	Urd 5	1914, 1994	16	2 236	468	0	0	2 704
74 Kungstensgatan 26	Sjölejonet 4	1930, 1995	38	2 257	1 171	0	0	3 428
75 Kungstensgatan 54	Kometen 5	1886, 1988	20	1 559	0	0	0	1 559
76 Odengatan 46 A–B	Trädgårdsmästaren 7	1907, 2013	26	2 142	145	0	0	2 287
77 Rörstrandsgatan 26	Ugnen 11	1908, 1977	23	1 666	310	12	0	1 976
78 Rörstrandsgatan 28/Norrbackagatan 34–38	Ugnen 16	1905, 1976	58	3 284	324	28	0	3 608
79 S:t Eriksgatan 68	Loket 3	1928, 1986	21	1 121	433	0	0	1 554
80 S:t Eriksgatan 76	Loket 6	1928, 1987	25	1 494	277	0	0	1 771
81 Sveavägen 81	Nejlikan 22	1924, 2004	12	1 485	179	0	0	1 664
82 Tulegatan 30	Baggen 12	1906, 2011	15	1 148	109	0	0	1 257
83 Vanadisvägen 20	Hugin 7	1916, 2012	18	1 988	215	0	0	2 203
ÖSTERMALM								
84 Birger Jarlsgatan 12	Styckjunkaren 6	1987, 1998	0	0	1 669	0	0	1 669
85 Birger Jarlsgatan 58/Eriksbergsgatan 44–46	Häggen 2	1916, 2000	10	1 677	4 320	1	0	5 997
86 Brunbärsvägen 5–9	Klarbäret 7	1902, 1992	0	0	1 859	0	0	1 859
87 Grevgatan 30	Lindormen 10	1897, 1996	21	1 608	108	0	0	1 716
88 Grevgatan 32/Storgatan 22	Lindormen 11	1852, 1997	13	1 124	831	0	0	1 955
89 Karlavägen 26	Furan 5	1923, 1990	25	3 199	560	0	0	3 759
90 Ruddammsvägen 31–37/Brunbärsvägen 1–3 /Roslagstullsbacken 26–28	Klarbäret 3	1992	109	8 870	19	48	0	8 889
91 Skeppargatan 48	Kumlet 23	1968	29	3 382	390	50	0	3 772
92 Surbrunnsgatan 6	Morkullan 23	1902, 2000	23	1 614	164	0	0	1 778
93 Torstenssonsgatan 9	Kasernen 13	1970	29	2 159	295	0	0	2 454
94 Valhallavägen 133/Artillerigatan 83	Artilleriberget 1	1936, 2008	12	1 717	439	0	0	2 156
95 Östermalmsgatan 28/Rådmansgatan 29	Näktergalen 29	1924, 1998	23	1 928	227	0	0	2 155
NORRORT								
96 Glömmingegränd 9–37, Tensta	Juringe 1	1969	118	10 045	1 436	153	0	11 481
97 Lillbybacken 5–21, Rinkeby	Valskvärnen 1 / Oljekværnen 1	1971	150	11 578	66	96	57	11 644
SÖDERORT								
98 Elektravägen 75, Hägersten	Elektra 14	1954, 1978	0	0	2 469	0	12	2 469
99 Finn Malmgrens plan 1–3, Hammarby	Upptäcksresanden 8	1939, 2005	12	666	0	4	0	666
100 Finn Malmgrens väg 30–34, Hammarby	Geografen 3	1939, 1994	12	583	470	0	0	1 053
101 Inteckningsvägen 25–31, Hägersten	Mäklaren 2	1944, 2005	23	1 384	0	0	0	1 384
102 Karlskronavägen 22–24, Björkhagen	Kölden 1	1947, 2009	16	1 141	212	0	2	1 353
103 Karlskronavägen 31–45, Björkhagen	Snöfallet 2	1947, 2008	56	3 574	0	6	5	3 574
104 Lysviksgatan 34–50, Farsta	Ledarö 3	1957	57	3 891	1 867	0	34	5 758
105 Sjösavägen 33–43, Bandhagen	Nockteglät 6	1954, 2016	45	2 423	340	11	0	2 763
106 Stångholmsbacken 7–39, Vårberg	Stångholmen 2	1968	72	6 030	1 720	96	20	7 750
107 Stångholmsbacken 36–38, Vårberg	Bäverholmen 6	1968	54	4 916	35	29	26	4 951
108 Ulricehamnsvägen 14–20, Hammarby	Examen 3	1946, 2010	24	1 409	147	0	0	1 556
109 Vita Liljans väg 48–54, Bredäng	Coldinuorden 2	1965	70	5 433	0	29	47	5 433
110 Östmarksgatan 5–27, Farsta	Väldö 2	1959	70	4 961	1 049	9	40	6 010
111 Fruängsgatan 47, Hägersten	Pudervippan 1	1955	44	2 517	0	4		2 517
SUMMA								
Antal fastigheter			Antal bostäder	Area bostäder	Area lokaler	Antal garage- platser	Antal p-platser	Total area
111			3 355	241 092	124 566	1 340	338	365 658



OLOV LINDGREN

Olov Lindgren AB

Postadress: Box 45079, 104 30 Stockholm

Besöksadress: Drottninggatan 97

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

www.olovlindgren.se