

*Olov Lindgren:
Bra boende över
hela staden*



Olov Lindgren
Årsberättelse 2022

Götgatan 9, Södermalm.

Innehåll

- 1 Olov Lindgren kortfattat
- 2 Vad hände under 2022
- 4 Vd:s ord
- 6 Kärnvärde och affärsmodell
- 8 Bra boende över hela staden
- 12 Farsta – ny modell för byggaktörsledd planprocess
- 14 Nyproduktion – första spadtag genomfört
- 16 Vi bygger och underhåller med kvalitet och långsiktighet
- 18 Hyresgästen och klimatet
- 20 Teknisk satsning gör vår drift klimatsmart
- 22 Utsmyckning och konst i stadsmiljö
- 23 Hyresgästundersökning med hållbarhetsfokus
- 24 Olov Lindgren i samhället
- 26 En säker och jämlik arbetsplats
- 28 Nya externa ledamöter i styrelsen
- 30 Organisation och ledande befattningshavare
- 32 Risk och riskhantering
- 34 Ekonomi
- 36 Hållbarhet på Olov Lindgren
- 38 Hållbarhetsdata
- 40 GRI index
- 42 Förteckning alla fastigheter
- 44 Karta



Assessorsgatan 10-12, Blekingegatan 22,
Södermalm.

Olov Lindgren kortfattat

Familjeägt fastighetsbolag med 115 fastigheter innanför och utanför tullarna

Första huset
uppfördes 1938

Bygger, förvärvar, förvaltar och
utvecklar husen långsiktigt

Nu cirka 3 500 lägenheter och
cirka 142 000 kvm lokalarea

Fokus på våra hyresgäster
och medarbetare

Flertal projekt med flera
hundra nya lägenheter

Höga målsättningar för god hållbarhet
genom långsiktighet och kvalitet

Framsynta digitala lösningar för
förvaltning och boende

Högt redovisat förtroende hos
hyresgäster och medarbetare

Vad vi gör för att förbättra våra hållbara verksamheter

Olov Lindgrens verksamhet bidrar till flera av de globala hållbarhetsmål som FN:s medlemsländer antog i september 2015, den så kallade Agenda 2030. Agenda 2030 är en universell agenda med 17 mål för en ekonomiskt, socialt och miljömässigt hållbar utveckling. Målen syftar till att minska fattigdom, orättvisor och ojämlikhet samt till att lösa klimatkrisen fram till 2030. Även om målen är satta på global nivå är det viktigt för oss som bolag att analysera om och hur vi kan bidra till målen. Störst positiv påverkan bedömer vi att vi har på mål 7, 8, 11 och 12.

7 – Hållbar energi för alla

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

8 – Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt

För Olov Lindgren är det viktigt att värna om våra arbetstagares rättigheter och främja en trygg och säker arbetsmiljö för alla som arbetar hos oss. Vi arbetar aktivt för nolltolerans mot kränkande särbehandling och för att våra medarbetare ska ges samma möjligheter inom ramen för sin kunskap, vilja och förmåga.

11 – Hållbara städer och samhällen

För Olov Lindgren innebär en hållbar stadsutveckling att bygga på ett hållbart sätt, en hållbar planering av våra bostäder och hjälpa våra hyresgäster att leva på ett hållbart sätt genom till exempel information, råd och tips om återvinning och avfallshantering.

12 – Hållbar konsumtion och produktion

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



Vad hände under 2022

År 2022 var ett dramatiskt år när det kommer till vår omvärld med krig i Europa samt skenande inflation och energipriser. För Olov Lindgren däremot har året kännetecknats av konsolidering och förnyelse. Konsolidering när det gäller införande av arbetsprocesser och system för distansövervakning och styrning av våra fastigheter. Förnyelse när det gäller nya medarbetare på flera viktiga positioner och externa styrelseledamöter. Roligast var kanske att vi för första gången på 30 år fick starta byggnation av nya hus.

Ukraina

Olov Lindgrens hyresgäster, medarbetare och ägare har som så många andra förfärats av Rysslands angrepp på Ukraina och med en gemensam insamling bland de anställda och av företaget har ett ekonomiskt bidrag kunnat överföras till hjälpande organisationer på plats.

Verksamhet/Organisation

En ny digital infrastruktur har färdigställts där samtliga fastigheter blivit uppkopplade med fiber och tekniskt nät. Nätverket medger större säkerhet och trygghet för energisystemen att fungera. Det ger även goda möjligheter för bättre hållbarhet och energibesparing. Vi har förnyat vårt affärssystem för att ta tillvara de möjligheter vi får i en digital verklighet.

Joanna Heikkilä efterträdde 1 oktober Anders Fagerkrantz som fastighetschef för bostadsförvaltningen medan Carl Berthammar blev ny drift- och energichef. Niclas Andersson, som tidigare var chef över byggservice, fick en ny roll som servicechef med ansvar över både byggservice och fastighetstekniker. Samtliga tre var interna rekryteringar. Åsa Rodin kommer under inledningen av 2023 överta rollen som hållbarhetsansvarig från Joanna Heikkilä. Nikos Eirinis rekryterades under hösten till en nyinrättad tjänst som projektledare inom nyproduktion. Med ökat fokus på teknik i fastigheterna förstärker vi också med en teknisk chef. Rollen tillträds av Anders Leijon i början av 2023.

Två nya externa ledamöter i styrelsen tillträdde under året. Det var Caroline Szyber

och Danor Ghersinich. De bidrar med nya perspektiv och stor kompetens.

Nybyggnation

I november togs första spadtaget till våra nya hus i Björkhagen med bland annat 82 lägenheter. Husen står klara 2025. Ytterligare ett halvduzin byggprojekt främst utanför tullarna är planerade, närmast i Farsta.

Hållbarhet

Vi är något av en pionjär med insamling av matavfall i våra hus. Välskött miljörum med bred sortering och tydlig skyltning är också viktigt för oss. Vi har deltagit i aktiviteter kring avfall och som goda exempel, bland annat i samarbete med Pireva (Piteå Renhållning och Vatten) och i ett inslag med TV4. Under året uppfyllde vi effektmålet att debiterbar effekt fjärrvärme inte ska överstiga 14 500 kW - hela tre år i förtid.

Inviigning av nybyggnation i Björkhagen.





De här åren har gått förvånansvärt fort, kanske för det varit så roligt?

I vd-ordet för 2014 års verksamhet skrev jag att jag inte var förvånad. Det goda rykte som ansvarstagande samhällsbyggare som föregått Olov Lindgren stämde väl överens med det välskötta familjeföretag jag ett år tidigare hade fått uppdraget att leda.

Givet pandemier och krig i Europa samt de stressade finansiella marknaderna har kanske aktiviteterna på Olov Lindgren framstått som väl försiktiga. I stället för att söka spänningen i ett större risktagande är vi nu välkonsoliderade för att kunna agera på en marknad som kan ge förvärvsmöjligheter.

Eftertanke behöver inte vara samma sak som passivitet. Vi har vårdat våra nyckeltal med fokus på nöjda hyresgäster och medarbetare. Ett tiotal förvärv, men främst hyresutvecklingen för lokaler, har gjort att omsättningen ökat från cirka 600 Mkr till cirka 800 Mkr. Resultatet har ökat proportionellt. Den långsiktiga ekonomin har därmed en fortsatt stabil utveckling och har givit utrymme att hålla en hög underhållsnivå även i osäkra tider. Från årliga renoveringsprojekt understigande 50 Mkr 2014 är den årliga renoveringstakten nu cirka 200 Mkr. De senaste åren har renoveringar i förorten dominerat med totalt cirka 500 Mkr.

Byggnationen av flera nya hus i Björkhagen har pågått sedan några månader. Vid ytterligare sex platser, främst utanför tullarna, planerar vi för nybyggnation där detaljplanerna i flera fall är klara. Vår tillväxt består ju inte minst av förvärv och de senaste åren har vi förvärvat ett tiotal fastigheter. En av dessa är ett kärt återseende av Pudervippan 1 i Fruängen som Olov Lindgren uppförde 1955.

Om man frågar våra medarbetare har de senaste åren varit fyllda av förändringar. Affärsmässigheten har blivit mer påtaglig samtidigt som de mjuka värdena inte förlo-rats. Ny digital infrastruktur där samtliga fastigheter och lägenheter nu är uppkopplade med fiber. Ny centralt övervakad styr- och reglerteknik och ett stort antal energibe-



sparande teknikinvesteringar har inte lett till löpsedlar men mer intern stolthet och förbättrad driftekonomi. Under hösten bytte vi något så centralt som vårt affärssystem. Filosofin för det nya systemet var rådighet över data. Begrepp som datasjö gjorde att de etablerade systemen inte blev valbara.

För några år sedan deltog vi i Energi-myndighetens utbildningsinsats för smartare energianvändning vilket också bidrog till större engagemang inom energiområdet. Det ökade engagemanget har visat på bra resultat och vi har redan överträffat effektmålet för fjärrvärme som var tidssatt till 2025. Och vi har setts som pionjärer inom området miljörum och insamling av mat-

”Byggnationen av flera nya hus i Björkhagen har nu pågått sedan några månader. Vid ytterligare sex platser, främst utanför tullarna, planerar vi för nybyggnation där detaljplanerna i flera fall redan är klara.”

Sven Renström

Frida Stannow Lind.



30%

*ökad omsättning jämfört
med 2014.*

avfall. Styrelse och ägare har varit nöjda med att traditioner har parats med innovationer. Styrelsen har förnygrats och breddats med avseende på kompetens samt fått en jämnare könsfördelning. De externa ledamöterna Caroline Szyber och Danor Ghersinich tillför både kompetens och dynamik.

Det är lätt att betrakta Olov Lindgren som ett innerstadsbolag. Denna årsberättelse pekar på att vi satsar på bra boende i hela staden, inte minst utanför tullarna. Under de senaste åren och inom snar framtid kommer vi ha rustat upp alla våra fastigheter i förorterna. Det är inte så att vi tidigare lämnat dem vind för våg men den tekniska livslängden för både 50-tals och 70-talsbyggnationen verkar sammanfalla och nu står de snart rustade för ytterligare minst 50 år i stockholmarnas tjänst.

Innan pandemin hade vi tänkt över vår organisation för fastighetsskötsel och ärendehantering. Att under pandemin minska antalet kontakter för våra hyresgäster var naturligt, samtidigt som ärendehantering kunde ske på ett nytt sätt. Det blev ju även ett sätt för oss att minska risken för smitta bland våra medarbetare. När pandemin nu bedarrat fortsätter vi med den nya organisationen som permanent.

Innan lagkravet kring matavfallsåtervinning kom inledde vi ett arbete med modernisering av våra miljörum. I god tid hade vi sortering för både matavfall och andra fraktioner på plats. Det har uppmärksammats av många kollegor i branschen och inte minst

genom ett inslag i TV4-nyheterna under mellandagarna.

Med ökade möjligheter, krav och risker är det tydligt att hållbarhetsfrågorna ökar i betydelse år för år och vi vill hålla en hög profil i dessa sammanhang. Som en långsiktig och hållbar fastighetsägare är det vårt ansvar att göra val som både minskar vår egen och våra hyresgästers miljöpåverkan.

Fastighetsmarknaden är föränderlig, vilket inte minst märkts det senaste året. Samtidigt som inslaget av tredje generationen blivit mer påtaglig i styrelsen har ägarna valt att komplettera styrelsen med två externa ledamöter. Inom kort kommer jag nu efter nio år att lämna det operativa ledarskapet för företaget för att tillträda som styrelseordförande.

Jag har länge kunnat säga att det här är det bästa jobb jag haft och jag hoppas nu att min efterträdare Frida Stannow Lind kommer kunna säga detsamma. Alla fina fastigheter, ett gott rykte bland hyresgäster och i branschen men kanske framför allt den glädje det har givit mig att få samarbete med alla trevliga och professionella medarbetare, till vilka jag vill rikta ett stort tack. Det hade kunnat kännas väldigt omvälvande att lämna vd-rollen men nu kommer jag få fortsätta följa bolaget, bara från en annan vinkel.

Sven Renström, vd

Kärnvärde och affärsmodell

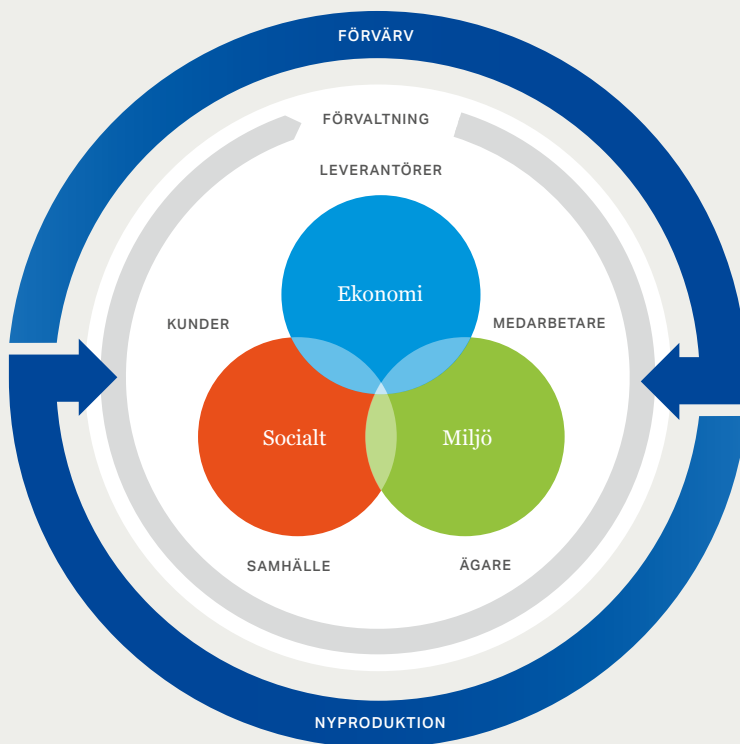
Företagets affärsmodell utgår från bolagets affärsidé, som varit vägledande sedan lång tid. Direktavkastningen är i denna modell viktigare än marknadsberoende värdeförändringar. Naturligt för ett företag med oändlig investeringshorisont.

Vi bygger, förvärvar, förvaltar och utvecklar fastigheter men vi säljer i princip inte. I denna modell ställer vi höga krav på kvalitet och låga driftkostnader över tiden. Modellen illustrerar även att goda relationer till medarbetare, hyresgäster och leverantörer samt Stockholms stad och andra samarbetspartner är väsentliga för oss. Sedan några år har vi förnyat våra kärnvärden efter en väl

genomförd analys och förankringsprocess. Företagskulturen är viktig för oss och denna skapas av en mix av företagshistoria, medarbetarnas och ledningens engagemang samt styrelsens långsiktiga målsättningar. Införandet av ny förvaltningsorganisation var ett intensivt arbete kring en rad frågor som bygger på våra kärnvärden. Det har under 2022 följts av en konsolidering.

Kvarngatan 14, Södermalm.





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

Affärsidé

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

Affärsidén är kortfattad men ger ett tydligt budskap om vad vi gör.

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

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

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

Kärnvärden

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

Bolaget beskriver sina värderingar i fyra kärnvärden som genomsyrar alla delar i verksamheten.

Bra boende över hela staden

Olov Lindgrens första bostadshus byggdes vid Hammarbyhöjden, strax utanför tullarna. Därefter har många fastigheter tillkommit i innerstaden och på 16 platser utanför centrala Stockholm har hyresgäster sin hemvist i våra fastigheter. Och när det gäller nybyggnation och tillbyggnader dominerar nu förorterna.

Ett samtal mellan Joanna Heikkilä, fastighetschef Förvaltning bostäder och Jonas Södergren, chef Entreprenad och Upphandling spannar över många områden.

En torsdag i slutet av november 2022 togs de första spadtagen på ett bostadsprojekt med ett 80-tal hyreslägenheter i den klassiska 1940-tals närförorten Björkhagen i södra Stockholm. Adressen är Karlskronavägen 45, inte långt ifrån de första hus som Olov Lindgren byggde i Hammarbyhöjden 1938. Spadtaget markerar slutet på en flera decennier lång period utan produktion av nya hus. Sedan flera år satsar nu företaget kraftfullt på att bygga egna hus igen och till att börja med är det främst i närheten av befintliga hus. I projektplanen finns hus på Årstafältet, Farsta och Vårberg med många nya lägenheter de närmaste åren.

Hur skiljer sig arbetet med nya bostäder i förort från de hus ni tidigare byggt?

– Principerna är de samma vad gäller långsiktigheten och kvaliteten, framhåller Jonas. Vi bygger för att det ska vara enkelt att renovera om tidigast 60 år. Som ett signum för byggmästarkvalitet väljer vi i Björkhagen exempelvis svensk kalksten i trapphus och allmänna utrymmen. Det kostar mer men är snyggt och ger stolthet både för oss och för de boende.

– En av skillnaderna är att allt tar mycket mer tid nu innan bygget kan komma i gång. Vårt första hus tog bara ett drygt år från start till mål. Särskilt vid byggnation innanför tullarna är det i dag komplicerade förhandlingar med andra parter och staden, framhåller Joanna. Det är så många särintressen



som ska tillfredsställas där kompromissviljan är liten. De långa ledtiderna för byggprojekt är ett allmänt problem som skapar bostadsbrist och hämmar stadsutvecklingen i stort. Det påverkar i sin tur tillgången till arbetskraft och näringslivsutveckling.

Ni har ett antal projekt i förorten som planerats under rätt lång tid. Hur ser ni på möjligheterna att korta startsträckan?

Jonas framhåller att regelförenkling i Plan- och bygglagen borde kunna ske, och lyfter fram Olov Lindgrens operativa roll i Farsta och Vårberg, där man i det första fallet får större ansvar för planarbetet, och i det andra är ankarbyggföretag och samordnar flera samtidiga projekt. I Farsta gick detaljplanearbetet mycket smidigt, utan svåra motsätt-



ningar. Från planstart till antagen detaljplan tog det 18 månader vilket i andra processer kan vara den tredubbla tiden.

Under de senaste åren har befolkningstillväxten i Stockholm dämpats. Pandemin, Rysslands invasion i Ukraina och dessa katastrofers effekter på världshandel och samhällsekonomi har förändrat förutsättningarna för arbete och ekonomi. Pandemin ledde till ökad efterfrågan på extra rum i bostaden, vilket drev upp priset och efterfrågan på större bostäder, gärna utanför Stockholm.

Under 2022 har dramatisk inflation och höga energipriser verkat i motsatt riktning, och många försöker undvika höga rese- och uppvärmningskostnader.

Jonas började på Olov Lindgren 2018 och kom då från en befattning på Skanska,

medan Joanna har arbetat i olika roller inom företaget i snart trettio år, senast som hållbarhetsansvarig. Kombinationen framstår som värdefull i den fortsatta verksamheten; Jonas med stort kunnande om effektiv bygglösning från ett av Sveriges största byggföretag, medan Joanna känner Olov Lindgrens unika byggmästarkultur och har den genuina omtanken om boende och medarbetare.

Hur ser ni på utvecklingen kommande år?

– För mig, säger Joanna, är det viktigt att försvara mångfalden av boendeanternativ, vilket talar för att bygga mer hyresrätter. I Björkhagen bygger vi lägenheter i storlekar mellan 1 och 6 rum, det vill säga alla åldrar ska kunna finna ett boende som passar. Och

det ska byggas effektivt så kostnaderna kan hållas på en rimlig nivå.

– Jonas lyfter behovet av att bygga i kapp den stora efterfrågan på bostäder och detta bör huvudsakligen ske i förorter, med goda kommunikationsmöjligheter. Jonas framhåller att bostadsmarknaden i dag inte är funktionell och lyfter det politiska ansvaret för att skapa en sundare bostadsmarknad.

Jonas och Joanna är övertygande om att välplanerat byggande och förvaltning av moderna hyresrätter är en förutsättning för att kunna hantera de ekonomiska problem som följer av påfrestningar inom och utanför vårt land. Energi har blivit betydligt dyrare på bara ett år, men klimatarbetet och längre drivet hållbarhetsarbete kommer att bibehålla priset på energi på en hög nivå, även om elpriset blir stabilare när påfrestningarna minskar.

Integrationsfrågor har spelat en stor roll i samhällsdebatten under den senaste femårsperioden. Den handlar om språkkunskaper, nätverk utanför den etniska gruppen, trygghet, arbetsliv men i många fall även om boendefrågor.

Hur ser ni på bostadsbolagets roll i detta?

– Inom Olov Lindgren har vi i dag medarbetare från många länder. Det berikar och stärker både vår verksamhet och kvalitet, bland annat genom att vi uppfattas som transparenta och inbjudande i relation till våra hyresgäster, framhåller Jonas.

Joanna lyfter fram några exempel från Olov Lindgrens sociala verksamhet i föror-

terna. Bland annat har man vid större renoveringsprojekt i bostadsområdena gett hyresgäster flera möjligheter att träffas i samband med researrangemang till Kolmården, planteringslådor på gårdarna, fotbollsskola för ungdomar samt gårdsfester. När företaget söker sommarjobbare har man strävat efter att främst värva ungdomar som är hyresgäster och låtit dem arbeta i bostads-

*Rådmanngatan 7,
Östermalmsgatan 28, Östermalm.*



områden de inte bor i, för att skapa större kontaktytor och erfarenhet för ungdomarna.

De sociala frågorna är viktiga och vid nybyggnation lägger man stor vikt vid att skapa miljöer som inbjuder till interaktion mellan hyresgäster, till exempel utomhusmiljöer. Familjer med många barn har behov av flera små rum och därför skapas planlösningar som är flexibla så att rum kan avdelas. Då kan den kommande hyresgästen själv påverka utifrån sitt behov.

Närvaro av egen personal är ytterligare en viktig social fråga. Organisationen är formad så att fler kategorier av medarbetare rör sig i husen och vi klär oss enhetligt så man tydligt visar att man arbetar för företaget.

Slutligen ger det öppna fibernätet större möjligheter – om hyresgästen så väljer – att kommunicera digitalt över större områden. Joanna påpekar också att den stora andel av lediga lägenheter som Olov Lindgren lämnar till Bostadsförmedlingen bidrar till möjlighet för integration.

Hur bedömer ni den förändring som sker på bostadsmarknaden med färre men större privata eller noterade bolag som övertar offentligt ägda bestånd?

Jonas ser en risk med att allmännyttan säljs, alla bolag har inte samma intresse i att utveckla områdena och husen till trivsamma miljöer. Joanna betonar att det är viktigt att värna hyresrätten, men att offentligt ägda fastigheter skulle kunna vara intressanta att förvärva för företaget.

Av årets NKI-undersökning framgår att Olov Lindgren ligger i täten när det gäller hyresgästerna uppfattning om sin miljö,

bostad och hyresvärd. Joanna konstaterar att företaget alltid värnat om hyresgästen genom att bygga med kvalitet, sköta husen omsorgsfullt och behandla hyresgästen som sina vänner. Det är ett familjärt förhållande mellan medarbetare och mellan medarbetare och kunder.

– Efter snart tre decennier i företaget är jag otroligt stolt över vad vi är, säger Joanna. Jonas konstaterar att han brinner för långsiktighet:

– Det är jag övertygad om att stora delar av detta unika företag gör.

Avslutningsvis kommer samtalet in på frågan om innerstaden kan komma att växa som begrepp utanför tullarna.

Hur ser Stockholm ut om 30 år?

Joanna är övertygad om att byggnation utanför dagens tullar mer och mer kommer likna innerstaden.

– Se på Hammarby sjöstad, Hagastaden och Djurgårdsstaden. Men samtidigt värnar man nog om det känslomässiga i att bo i den historiska miljön på malmarna och öarna. Så även om det i praktiken blir som att bo i stan kommer närförorten om 30 år vara en annan plats, avslutar Joanna.

Farsta – ny modell för byggaktörsledd planprocess

Traditionellt ansvarar stadsbyggnadskontoret för planarbetet i kommunerna, men under de senaste åren har ansvaret lagts hos några byggaktörer i Stockholm i syfte att utveckla snabbare och bättre processer. Olov Lindgren fick ansvaret i det första pilotprojektet i Farsta.

I slutet av 2020 startade Stockholms stad ett pilotprojekt för att Olov Lindgren som byggaktör skulle få ansvaret att leda arbetet med en planprocess fram till färdig detaljplan i Farsta. Uppdraget avser 20 nya hyreslägenheter. Sommaren 2022 vann detaljplanen laga kraft och blir därmed det första av de tre pilotprojekten att bli klart.

Detaljplaneprocesser tar ofta betydligt längre tid. I detta fall har Olov Lindgren samarbetat med stadens tjänstemän liksom med Vardag Arkitekter. Det goda samarbetet

har varit en framgångsfaktor framhåller Olov Lindgrens vd Sven Renström.

Stadens motiv för att starta pilotprojektet är att utveckla snabbare processer men med bibehållen öppenhet och demokrati. Stockholms byggnation har under lång tid vuxit fram i samverkan mellan stadens styre och enskilda byggaktörer. Ursprungligen hade byggaktörerna, på grund av skråväsendet, mycket stort inflytande över utformningen. Att i modern demokratisk form vidareutveckla planprocesserna skapar fort-



Modell över befintligt hus, ny byggnad samt påbyggnad.

satt gott samarbete och tidsvinster. Byggaktörernas stora kompetens kan även tas tillvara på ett bra sätt genom denna samverkan.

Arkitektens roll har i Sverige ofta varit enbart byggnadsgestaltningen men med bredare ansvar även för detaljplan går en dröm i uppfyllelse enligt Arkitekt Anna Rex, Vardag Arkitekter. Projektet har omfattat såväl 20 nya lägenheter som renovering och tillbyggnad av befintlig byggnad.

Planskiss.



Lysviksgatan, Farsta. Illustration Vardag Arkitekter.

Nyproduktion – första spadtag genomfört

I november genomfördes äntligen de första spadtagen för nya hyreshus i Björkhagen. Det är tre decennier – en generation brukar man säga – sedan ett nytt hus uppfördes av Olov Lindgren. Byggstarten skedde genom en ceremoni med Sven Renström, vd, och Jan Valeskog, stadsbyggnads- och idrottsborgarråd i Stockholm. Byggnationen avser ett lamellhus, två punkthus och en förskola.

En tredjedel av företagets hus är byggda i egen regi främst under 1950-, 60- och 70-talen. I Hammarbyhöjden uppfördes det första egna hyreshuset 1938. Området är klassisk mark för Olov Lindgren. De nya husen i Björkhagen innehåller 82 lägenheter i storlekarna 1–6 rum och kök, en förskola med fyra avdelningar samt ett garage med plats för 34 bilar. Inflyttning sker 2025.

I Farsta på en fastighet på egen mark uppför Olov Lindgren ett nytt gårdshus i samband med renovering av det befintliga hyreshuset. Byggstart sker 2023. Detaljplanen omfattar även en tillbyggnad på befintlig byggnad. Totalt handlar det om cirka 20 nya hyreslägenheter. Som beskrivits tidigare har Olov Lindgren lett och samordnat planarbetet i detta område. I Farsta kommer därtill en ny markanvisning på 80 lägenheter för senare uppförande.

Inom stadens projektområde Årstafältet utvecklas ett helt stadskvarter med 110

lägenheter, ett LSS-boende samt 40 platser i ett nytt garage.

I Vårberg vid Stångholmsbacken utvecklar Olov Lindgren två nya fastigheter med totalt 120 lägenheter, ett LSS-boende samt garageplatser för 80 fordon.

Innanför tullarna sker kompletteringar av våra egna fastigheter på Östermalm och på Norrmalm. Det handlar främst om två nya kontorsplan på Norrmalm. Och vi har heller inte givit upp tankarna kring förtätning på Södermalm.

Sven Renström och Jan Valeskog sätter spaden i marken.





Visualisering Stångholmsbacken, Värberg. Illustration: BAU.

Vi bygger och underhåller med kvalitet och långsiktighet

I kombination med snabbt växande samhällen, ökande befolkning och oförutsägbara klimatförhållanden är det tydligt att vi måste arbeta hållbart på såväl kort som lång sikt.

Vår klimatpåverkan beror på hur vi bygger, underhåller och förvaltar våra fastigheter. Bygg- och fastighetsbranschen står globalt för nästan 40 procent av världens koldioxidutsläpp, och 36 procent av energianvändningen. Olov Lindgrens satsningar på hållbara uppvärmningssystem, energieffektiva byggnadskomponenter och system som underlättar för att minska klimatavtrycket.

Kvalitet och långsiktighet

Nyproduktion av hus beräknas ha lika stor klimatpåverkan som att sedan driva huset i 50 år. Det är därför av stor vikt att vi tänker långsiktigt när vi bygger och underhåller våra fastigheter samt prioriterar material med långa livscykler eller att det kan återanvändas. En annan viktig inriktning är flexibla rumslösningar som inte behöver ersättas vid till exempel byte av lokalyresgäster.

Som en del i vårt hållbarhetsarbete verkar vi för att uppnå Miljöbyggnad Silver vid nyproduktion och att använda Sunda Hus i våra stambytesprojekt där allt material dokumenteras och följs upp. Under 2022 startade vi en sammanställning av ett miljöprogram, med syftet att minska miljöpåverkan vid underhålls- och stambytesprojekt där vi vid upphandling informerar leverantören om vilka krav vi ställer på deras miljöarbete genom hela projektets gång.

Hållbar förvaltning

Vår dagliga verksamhet består till stor del av att vi förbrukar energi och vatten, samt genererar utsläpp och avfall. Samtidigt finns det stora möjligheter för oss att påverka vårt klimatavtryck genom energieffektivisering, el och värme från förnybara energikällor,

vattenbesparingsåtgärder, fossilfri fordonsflotta och avfallshantering.

Vår kunskap om uthållig förvaltning har lagt grunden för vårt miljöarbete. Oavsett om fastigheterna har varit i vår ägo under en lång tid eller nyss förvärvats, tillämpas samma kvalitetsstandard och principer för resurshushållning. Vi styr våra inköp mot mer miljöanpassade alternativ och lösningar. Förbrukningsmaterial köps in av vår lageransvarige i Västberga som följer en framtagna lager- och inköpsprocess eller via ramavtal för att säkerställa att miljöskadliga ämnen inte används.

Energianvändning

Våra fastigheters energiförbrukning mäts kontinuerligt och månadsvis stämmer vi av var insatser bör göras och var de får störst effekt. Vi har även som målsättning att minska energianvändningen med minst 20 procent i de fastigheter som genomgår ett



stambyte. Under 2022 ökade vår elanvändning med 449 MWh, en ökning med 4,2 procent. Detta drivs främst av värmepumpar, ökad kylleverans samt elbilsanvändning. Elbilsladdningen har mer än fördubblats under året och under 2022 kördes uppskattningsvis 20 000 mil på el från våra egna laddstolpar.

Under 2022 har vi fortsatt våra åtgärder för att i hela fastighetsbeståndet minska vår miljöpåverkan med avseende på effektbehov. Vi har avtal hos Stockholm Exergi om kundvald dygnseffekt, vilket innebär att vi tar ansvar för att reducera effektbehovet i våra fastigheter och i gengäld få kostnadsbesparingar. Under 2022 var vår kundvalda effekt drygt 500 kW lägre än 2021 trots två nya fastigheter i beståndet. Våra lägenheter förses med temperaturgivare som gör att vi kan realtidsövervaka inomhusklimat och sköta justering på distans. Vi kan således behålla komforten trots temporära styrningar. Under 2022 fortsatte vårt styr- och reglerprojekt och ytterligare tio fastigheter är nu försedda med modern styrteknik. Målet till 2025, med utgångspunkt från de fastigheter vi ägde 2019, var att erhålla en, från Stockholm Exergi, rekommenderad effekt lägre än 14 500 kW. Redan nu har vi uppnått det målet då Stockholm Energi för 2023 har rekommenderat effekten till 13 835 kW, vilket är baserat på tidigare förbrukning.

Vattenförbrukning

Vattenanvändningen uppgick till 437 511 kubikmeter för 2022, en minskning med 3,9 procent från föregående år. Detta är ett

resultat av återvinningsprojekt samt flertalet renoveringar med nyinstallationer och minskad vattenförbrukning under renoveringsarbetet i sig.

Transporter

Under 2020 satte vi 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. Våra företagsbilar är till största del utbytta och drivs numera fossilfritt på el eller biogas. Endast två bilar återstod vid slutet av 2022, vilka kommer bytas ut i början av 2023. Gällande förmånsbilar dröjer utbytet ett par år till då vi är bundna vid leasingavtal. Vi ställer även krav om fossilfria transporter innan 2025 vid upphandling med våra entreprenörer.

Vi har som resultat av denna utveckling utökat antalet laddplatser vid våra arbetsplatser.

Byggavfall

Vårt långsiktiga mål för fastigheternas deponerade avfall är att det ska minska med 50 procent till 2030 jämfört med avfallsmängden under 2019. Vi följer de krav som ställs gällande byggavfallshantering. Vi arbetar för att främja miljöriktig och effektiv avfallshantering i vår egen verksamhet samt hos våra leverantörer.

Hyresgästen och klimatet

Som en långsiktig och ansvarstagande fastighetsägare är det vårt ansvar och ambition att hjälpa våra hyresgäster att leva hållbart.

Hyresgäster kan sällan påverka husets tekniska funktioner men det individuella valet av persontransporter, avfallshantering och konsumtion har ändå stor påverkan. Vi hjälper bland annat våra hyresgäster med information på hemsidan där vi tipsar om hur de kan minska sin miljöpåverkan i sitt boende.

Inom vår nyproduktion undersöker vi möjligheterna för mobilitetslösningar. På Årstafältet kommer vi exempelvis att erbjuda cykelgarage med direkt infart från markplan. Vi förbereder våra parkeringsplatser för laddning av elfordon. Energisnåla persontransporter stimuleras även genom nya cykelrum, bra belysning och trygga gångstråk.

Miljörum

Vi är stolta över att kunna ge våra hyresgäster möjligheter att sortera sitt avfall och bidra till en bättre miljö. Genom att återvinna det mesta av vårt avfall kan vi tillsam-

”Genom att återvinna det mesta av vårt avfall kan vi tillsammans med våra hyresgäster spara på jordens resurser och minska vår klimatpåverkan.”

mans med våra hyresgäster spara på jordens resurser och minska vår klimatpåverkan. Stockholms stad har beslutat att det från 2023 är obligatoriskt för alla hushåll att sortera ut sitt matavfall. Vi valde att inte vänta utan möjliggjorde redan 2021 för våra hyresgäster att kunna matavfallssortera.

Men vi nöjer oss inte där. Återvinning har länge varit en självklarhet för oss och nu lägger vi ännu mer resurser på att skapa möjligheter till fler fraktioner. De flesta av våra fastigheter har miljörum där de kan sortera sitt avfall och vår målsättning är att ha fraktionerna plast, kartong/wellpapp, metall, glas och papper där förutsättning finns. Stort fokus har varit på införandet av fraktionen plast och matavfall. Vi har i dag fraktionen plast i samtliga fastigheter.

Under 2022 har vi även arbetat med att byta ut skyltningen i samtliga miljörum som nu följer det nya gemensamma nordiska skyltsystemet för avfallssortering. Vi har även tagit fram en tydlig sorteringsguide som delas ut för att underlätta sorteringen redan i hemmet.

Vi har anlitat Urbaser för insamling och bortfraktning av källsorterat avfall. De väger varje kärl vid hämtning. Vi får sedan statistik som vi kan analysera där vi redan ser att restavfallet minskar och det sorterade avfallet ökar.

Vårt arbete med miljörummen har gett ringar på vattnet, många har hört av sig och vill höra hur vi arbetar. Tack vare miljörumspjektet som genomfördes under 2021 har vi fått fler chanser till samarbete med kommuner, renhållningsföretag och branschorganisationer kring avfallsfrågor. Tillsammans med Stockholms stad och andra fastighetsägare satsar vi exempelvis på att återvinna avfall som kan nyttjas för framställning av biogas, eller eldas i avfallsförbränningsanläggningar. Biogasnätet försörjer gasbilar och bussar och samtidigt reduceras utsläpp av metan från förruttnelse som i sig är en växthusgas med större klimatpåverkan än koldioxid.





Teknisk satsning gör vår drift klimatsmart

Ett angeläget utvecklingsprojekt de senaste åren handlar om att effektivisera drift och underhåll av våra många fastigheter inom och utanför stadens centrala delar. Digitalisering och utbyggnad av fibernät skapar förutsättningar för säkrare och mer hållbar drift, eliminerar överflödiga ronderingar och gör att uppkomna fel snabbt upptäcks. Fibernätet ger våra hyresgäster en ny kanal att ansluta sig mot med många tjänster och innehållsleverantörer.

Under 2021 och 2022 har utbyggnad skett av ett fibernät som i slutet av 2022 omfattar nära samtliga (95 procent) hus inom Olov Lindgren. Fibernätet har hög kapacitet och ger de anslutna bostäderna och lokalerna ett helt öppet tjänsteutbud, där alla typer av tjänster kan anslutas. Parallellt har fastigheternas tekniska system anslutits till ett tekniknät som kan användas för övervakning och styrning av fastigheternas tekniska system för värme, varmvatten, ventilation, belysning, dörrlåsning och hissar, för att nämna några delar. Tekniknätet ökar företagets förmåga att driva verksamheten betydligt mer effektivt och hållbart då styrningen av respektive fastighet kan ske utan att besöka dem. Vidare kan störningar noteras snabbt och åtgärdas.

Styr- och reglersystemets fjärrstyrning sker för närvarande i 48 fastigheter för vilka fjärrvärmeundercentralerna digitalt har anslutits liksom lås- och passersystem. Under 2023 kommer i princip samtliga fastigheter vara uppkopplade. I fastigheterna kommer styrningen vara automatiserad och smartare.

I ett stort fastighetsföretag sker mängder av serviceåtgärder där detaljer såsom armaturer, fläktar, ventiler, lås, dörrar eller fönster byts ut. Även inredning i kök och badrum byts ut regelbundet. Företaget har ett centralt lager i Västberga och från och med 2022 har vi kompletterat det med att anlita externa grossister.

Ett nytt ärendehanteringssystem baserat på Microsoft Dynamics eliminerar många lokala listor och ger våra medarbetare större



möjligheter att använda tiden för direkt kontakt med våra kunder. Systemet infördes i december 2022. Det gör även överblicken och uppföljningarna betydligt bättre, samt fördelar uppgifterna mellan medarbetarna mer rationellt.



Utsmyckning och konst i stadsmiljö

Offentliga beställare köper i Sverige varje år in offentlig konst för mer än 100 miljoner kronor. Enskilda och privata företag investerar betydande belopp på samma sätt i konst och utsmyckning som är offentlig men det omnämns sällan. Konst kan vara permanent, som statyer och tavlor, men i samband med en renovering av en fastighet på Bergsundsgatan beslöt Olov Lindgren att under åtta veckor täcka byggnadsställningen med ett fotografiskt konstverk.

Konstverket installerades monumentalt som en vepa i format 13x17 meter på Bergsundsgatan 24 i samband med att fasaden täcktes med byggnadsställningar. Konstnären och fotografen Kristoffer Ekman gav verket titeln *Hornstull Microcosm*. Verket består av ett stort antal sammanfogade fotografier, och invigningen genomfördes av Stockholms kultur- och stadsmiljöborgarråd Jonas Naddebo.

Konstnären lyfte fram att offentlig konst kommer betydligt närmare medborgarna än konst på gallerier och museer. Vepan satt på sin plats från 21 april till en bit in i juni. Vi bedömer att flera tusen personer fick en konstupplevelse under denna tid.

För Olov Lindgren kunde vi glädja oss åt uppskattningen från närboende och från Stockholms stad.



"För tio år sedan kom frågan upp om fastighetsägare skulle vilja ha konst på sina byggnadsställningar, men ingen trodde det skulle ske. Nu har det hänt och jag är så glad!".

Borgarrådet Jonas Naddebo i sitt invigningstal.

Konstinviigning på Bergsundsgatan 24, Södermalm.

Hyresgästundersökning med hållbarhetsfokus

Vartannat år genomförs en omfattande hyresgästundersökning i samarbete med Aktivbo, där vi kan få en god bild av hyresgästernas uppfattning om våra fastigheter, vårt arbete i dessa samt den service vi ger. För Olov Lindgren är detta ett bra sätt att återkommande få ett kvitto på hur väl vi motsvarar hyresgästernas förväntningar. Här följer en sammanfattning av undersökningen under 2022.

Undersökningen går ut till samtliga hyresgäster i alla fastigheter. Då frågebatteriet är omfattande provas hyresgästernas vilja att ta sig den tid det tar att svara. Vi är därför mycket positiva till att nära tre av fyra bostadshyresgäster har svarat (73,2 procent), en ökning från förra undersökningens 69,5 procent. När det gäller lokalhyresgästerna ökade svarsfrekvensen till 58,4 procent att jämföra med 57,2 procent föregående undersökning.

Frågorna omfattar fem så kallade indexområden där vi kan jämföra oss med andra fastighetsbolag. Dessa är Service, Produkt, Profil, Attraktivitet samt Valuta för hyran. De olika huvudområdena består av ett antal frågor. Vi ligger i topp och långt över branschmedelvärdet i avseendet hur våra bostadshyresgäster tycker att vi levererar service. De är väldigt nöjda med Olov Lindgren i frågeställningarna; Ta kunden på allvar, Trygghet, Rent och snyggt samt Hjälp när det behövs. Även betyget från våra kommersiella hyresgäster ligger väldigt högt när det gäller Hjälp när det behövs. Där ligger vi 10,4 procent över branschmedelvärdet och är en av de bästa i branschen och för det blev vi nominerade till, och vann, Kundkristallen.

I området som handlar om information om vad som händer i fastigheterna, fick vi högsta betyg av samtliga fastighetsbolag som är med i undersökningen.

Även våra kommersiella hyresgäster tycker att vi är bra på att informera om vad som händer i fastigheten, där ligger vi hela 20 procent över branschmedelvärdet.

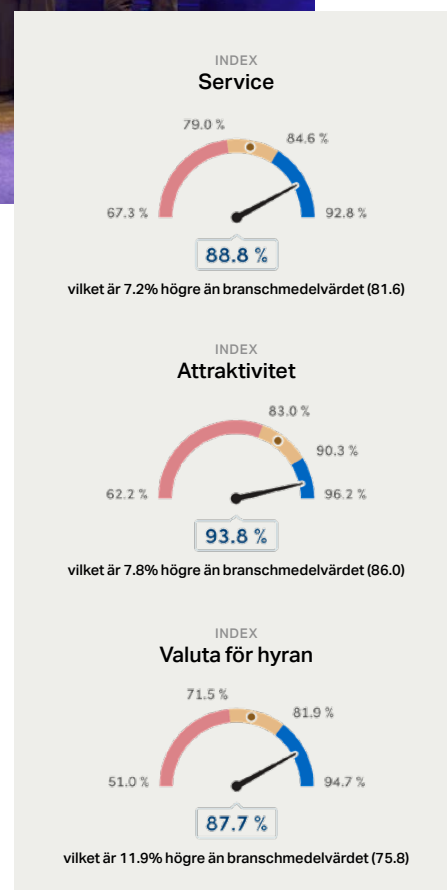
Ett annat område där vi fått höga betyg är möjligheten för hyresgästerna att sortera sitt



Vinnare av Kundkristallen "Högsta serviceindex – lokaler".

avfall. Det är extra roligt eftersom vi haft egna högt ställda mål inom just detta område. Från och med 2023 blir det till exempel obligatoriskt för samtliga fastighetsägare att ge möjlighet till matavfallssortering, det var vi i princip i mål med redan i slutet av 2021.

I årets undersökning uppger över 96 procent av samtliga hyresgäster att de trivs med Olov Lindgren. Trots att resultaten till största del var väldigt bra så nöjer vi oss inte, det finns alltid områden som kan utvecklas och förbättras.



Olov Lindgren i samhället

Våra hus är ju till för våra boende men vi bidrar även till stadens sociala funktioner, god arkitektur och allmänna platser. Vi skapar trygga och trivsamma miljöer för människor som vi har i vår närhet och värnar om samhället i stort.

Socialt arbete bland utsatta och bostadslösa bedrivs av Svenska kyrkans diakonala arbete och kommunernas socialtjänst, men under mer än 150 år har den även bedrivits i Sverige och Stockholm av Stadsmissionen (från 1853) och Frälsningsarmén (från 1882).

Olov Lindgren har under många år bistått dessa organisationer ekonomiskt och när Stockholms Stadsmission 2015 förvärvade St Pauls kyrkan vid Mariatorget var det naturligt för företaget att gå in som huvudpartner vid den omfattande renovering som krävdes. Under 2021 togs ett första spadtag i arbetet med att renovera byggnaden till Mötesplats Mariatorget.

Från 2023 har anställda inom Stockholms Stadsmission, arbetstränande samt volontärer sin arbetsplats i den vackra byggnaden. St Paul har utrymmen för alla. Med generösa öppettider och med syftet att skapa en plats för alla med bland annat måltidsgemenskap, musikstudio och andra möten med musik, gudstjänster och personligt stöd.

Under våren samlade medarbetare och hyresgäster inom Olov Lindgren även in kläder och saker som skänktes till Stadsmissionen.

Frälsningsarmén har erhållit ekonomiskt stöd av företaget i samma omfattning. Även Frälsningsarmén bedriver socialt arbete med insatser som riktar sig bland annat till barn, arbetslösa, kvinnogrupper och missbrukare.

Den tragiska invasionen av Ukraina har berört många medarbetare och efter en insamling bland dessa skänktes pengar som tiodubblades av Olov Lindgren till Läkare utan gränser och SOS Barnbyar.

Tillgänglighet och delaktighet

Olov Lindgren bidrar med lokaler för olika samhällsbehov och arbetar för ökad tillgäng-



Invigning av ny gård på Östmarksgatan 5-27, Farsta.

lighet bland annat för personer med funktionsnedsättning med nya LSS-boenden med höga funktionskrav på Årstafältet och i Vårberg. Vi inkluderar även barn under planeringsarbetet så de kan uttrycka sin mening och vara med och påverka. Vi har träffat barn som berörs av framtida byggnation i sin uppväxtmiljö, både i skolor i Vårberg och Björkhagen. Olov Lindgren tar således ansvar för att följa FN-barnkonvention, där barns rätt att få höras och delta i samhällets utveckling ingår.

Vi engagerar oss i våra hyresgäster och har under flera år skickat ut en förfrågan till ungdomarna i våra bostadsområden om intresse för sommarjobb finns. Detta är mycket uppskattat bland våra hyresgäster, fastighetsvärdar och de som sommarjobbar.



Visning av paviljonger med kaffe, bullar och glass på Lillbybacken 5-21, Rinkeby.

Hyresgästernas trygghet

Vi håller informations- och samrådsmöten inför varje projekt där hyresgästernas önskemål samlas in, i bland även kombinerat med gårdsfest. Genom att lära känna sina grannar ökar tryggheten och gemenskapen. Därför erbjuder vi också gemensamhetslokaler som kan lånas för kalas och mindre fester, nära hemmet i en trygg miljö.

Vi använder svenska i all kommunikation till våra hyresgäster. Språket ska vara tydligt och lättbegripligt så att alla ska känna sig inkluderade och få samma information. I de områden där det förekommer många språk tänker vi extra noga på att hålla informationen kortfattad och lättläst. Vi är lyhörda för om en hyresgäst inte förstår och skulle det inträffa så hjälper vi till med översättning av skriftligt material alternativt tolk.

Olov Lindgren har fyra områdeskontor jämnt fördelade över hela beståndet. Således finns fastighetsvärden nära sina fastigheter och kan snabbt agera vid felanmälan. Vi har även drifttekniker, fastighetstekniker och kundförvaltare som också syns vid fastigheten. Vår driftavdelning har kontroll över besiktningar så som OVK, hissbesiktningar

och energideklarationer. Under 2022 har ett nytt digitalt verktyg tagits fram där vi kan göra besiktning vad gäller Systematiskt Brandskyddsarbete och kontroll av skyddsrum.

För Olov Lindgren är en väsentlig målsättning att verka för goda sociala relationer i våra hus men även i närområdena. Under flera år har bokprojekt genomförts för att stimulera till god grannsämja i hela vårt fastighetsbestånd, men även många andra aktiviteter har genomförts.

Renoverings- och stambytesprojekt leder ofta till långvariga evakueringar till andra platser för hyresgästerna. Vid den pågående renoveringen av en fastighet i Rinkeby har vi däremot hittat en bättre lösning genom tillfälliga bostadspaviljonger på gården. Det har verkligen uppskattats av hyresgästerna då de kan stanna kvar i sin boendemiljö.

I samband med stambytesprojekt har aktiviteter som till exempel gårdsfester, simskola och fotbollsskola för barn och unga arrangerats tillsammans med hyresgästerna.

En säker och jämlik arbetsplats

Vårt mål är att vara en attraktiv arbetsgivare och ha medarbetare som är nöjda med sin arbetsplats och personliga utveckling. Alla anställda och arbetssökande ska behandlas på ett likvärdigt sätt och ges lika möjligheter till utveckling. För att säkerställa en god arbetsmiljö och lika behandling tar alla del av företagets policyer.

Olov Lindgrens företagskultur är öppen och inkluderande. Vi strävar efter att vara en jämställd och jämlik arbetsplats oavsett könsidentitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionsvariation, sexuell läggning eller ålder. Våra medarbetare ska ges samma möjligheter inom ramen för sin kunskap, vilja och förmåga. Vi arbetar enligt en fördomsfri, kompetensbaserad rekrytering där alla sökande ska ha samma möjligheter. Under 2022 genomfördes en lönekartläggning där inga skillnader identifierades som kräver en djupare analys.

Bland tjänstemännen är fördelningen 59,6 procent män och 40,4 procent kvinnor. Bland de kollektivanställda är andelen kvinnor 13,9 procent. Olov Lindgren har cirka ett nittiototal anställda och att våra medarbetare trivs märks på vår personalomsättning som är

tolv procent. Flera av våra anställda har stannat i över 20 år hos oss.

Kompetensutveckling

Vårt mål är att vara en attraktiv arbetsgivare och ha medarbetare som är nöjda med sin arbetsplats och personliga utveckling. Vi tror på glädje som en stark drivkraft för att få saker gjorda. Det dagliga arbetet präglas av korta beslutsvägar med ett delegerat ansvar.

Olov Lindgrens anställda har individuella kompetensutvecklingsplaner för att säkerställa att de får rätt förutsättningar och minst två årliga medarbetarsamtal, ett inledande möte som senare följs upp under året. Det är väsentligt för att vi ska fortsätta kunna attrahera och behålla kreativa, motiverade och engagerade medarbetare.

Under 2022 har vi erbjudit samtliga medarbetare HLR-kurs och riktade utbildningar



så som arbetsmiljöutbildning för chefer och skyddsombud samt utbildning i säkerhet och incidenthantering.

Hälsa, trygghet och säkerhet på arbetsplatsen

Miljöerna för de personer som vistas i våra fastigheter ska vara hälsosamma i alla hänseenden. Vi följer aktivt våra medarbetares mående genom veckovisa medarbetarundersökningar som berör den psykosociala och fysiska arbetsmiljön för att kunna agera snabbt då det behövs.

För att förekomma riskbedömda situationer följer våra anställda de rutiner som gäller på gruppnivå, med inbördes kontroll. Olov Lindgren tillämpar också en alkohol- och drogpolicy. Alla anställda förväntas ta del av samtliga policyer som finns publicerade på vårt intranät.

Det är även viktigt att vi skapar en arbetsmiljö för våra leverantörer och underentreprenörer som motsvarar våra högt ställda förväntningar. Målsättningen är att ingen ska förolyckas eller skadas på våra byggarbetsplatser. Vi använder endast entreprenörer med godkänd utbildning i BAS-P/U. I de fall Olov Lindgren har byggherreansvar så är berörda anställda utbildade i BAS-P/U. Det finns tydliga rutiner för rapportering av incidenter och olyckor och detta följs upp kontinuerligt.

Eventuella arbetsskador rapporteras internt och till Försäkringskassan samt Arbetsmiljöverket. Under 2022 rapporterades fem lättare arbetsrelaterade skador till Försäkringskassan och ett allvarigare tillbud till Arbetsmiljöverket. Det allvarigare tillbudet orsakade ingen kroppslig skada. I rapporten beskrivs en åtgärdsplan för att

”Vårt mål är att vara en attraktiv arbetsgivare och ha medarbetare som är nöjda med sin arbetsplats och personliga utveckling.”

undvika att det sker igen. Inga fall av arbetsrelaterad ohälsa eller dödsfall har framkommit under året. Vi erbjuder våra anställda företagshälsovård via Stockholm Medical Office.

Skyddskommitté

Olov Lindgrens arbetsmiljöarbete utgår i från en skyddskommitté som ansvarar för frågor som användning av farliga ämnen, arbetsmiljöutbildning. Skyddskommittén består av tio ombud från olika delar av företaget som årligen upprättar en handlingsplan. Den bygger dels på uppdrag från ledningsgruppen, dels på förslag från verksamheten eller nya myndighetskrav. Under 2022 möttes kommittén fyra gånger.

En del av arbetet handlar om skyddsronder och samverkan, där skyddskommittén besöker egna fastigheter och andra fastighetsbolag eller entreprenörer. Gruppen diskuterar även eventuella förändringar av lokaler, arbetsmetoder och organisation. Under 2022 genomfördes arbetsmiljöronder i de flesta av våra fastigheter och skyddsronder genomfördes på huvudkontoret och på kontoret i Västberga som har lager, verkstad och kontor.

Nya externa ledamöter i styrelsen

Styrelsen har vid årsstämman under 2022 tillförts två nya externa ledamöter; Caroline Szyber och Danor Ghersinich. Caroline född 1981 har varit riksdagsledamot i Stockholm 2010-2018. Hon är jur.kand och har även magisterexamen i statsvetenskap, och arbetar i eget bolag som rådgivare i bygg- och fastighetsfrågor samt kommunikation. Danor född 1958 är civilingenjör och har lång erfarenhet från ledande befattningar inom fastighetsbranschen.

Båda de nya ledamöterna har en bakgrund och erfarenhet som på flera sätt stärker styrelsens kompetens och kapacitet i en föränderlig tid. Med några frågor får de beskriva sina tankar och förhoppningar:

Hur ser du på situationen för privata fastighetsbolag?

Danor: Hela fastighetsbranschen står inför svårare tider än på länge. Efter många år med väldigt gynnsamma förutsättningar befinner vi oss nu i en period med hög inflation, högre energi- och materialpriser samt inte minst högre finansieringskostnader och i varierande grad fallande fastighetsvärden för olika fastighetssegment. För de privata fastighetsbolagen liksom för bolag i branschen ser situationen olika ut framför allt beroende på hur stark balansräkning man har och hur riskprofilen och finansieringen ser ut. För bolag med hög belåningsgrad och stora låneförfall under 2023 ser situationen mörkare ut än på väldigt länge. Det kommer å ena sidan att innebära en del svårare utmaningar för vissa bolag och å andra sidan kanske en del nya affärsmöjligheter för andra bolag. Det är glädjande att i den här situationen konstatera att Olov Lindgren står väl rustad med sin långsiktighet, en fördelning av intäkterna med cirka 50/50 bostads- respektive kommersiella hyresintäkter och en stark balansräkning.

Caroline: Kommande år blir utmanande för hela fastighetsbranschen. Vi ser redan nu kostnadsökningar på grund av ökade räntor, elpriser, VA-kostnader och byggmaterial och dessa kommer inte minska framgent. Hus-hållen å sin sida har också påverkats, vilket

gör att efterfrågan dessutom kommer att se annorlunda ut. Detta kommer påverka branschen och osäkerheten i vår omvärld är större än på väldigt länge. Att det kan hända oförutsedda händelser på makroplanet med betydande effekter för oss alla har vi lärt oss efter Corona-pandemin och kriget i vårt när-område. Olov Lindgren har klarat tidigare ekonomiska kriser väl, alltid tagit lärdom av dessa och står väl rustade även för kommande år. Det är en fördel att vi har såväl bostäder som kommersiella lokaler och att vi alltid haft en långsiktighet som går ut på att dessa ska förvaltas över tid.

Vad tror du att du framförallt kan bidra med i styrelsens arbete?

Danor: Efter drygt 35 år i fastighetsbranschen har jag bred erfarenhet av förvaltning, projektutveckling, transaktioner och i viss mån affärsutveckling. Jag var med om uppbyggnaden av ett stort bankägt fastighetsbolag efter fastighets- och finanskrisen i början av 1990, renodlingen av samma bolag inför börsnoteringen och senare avvecklingen av bolaget efter att det blivit utköpt från börsen. Under de senaste 15 åren har jag varit med om att genomföra större och komplexa fastighetsförvärv och avyttringar samt bildandet av ett antal Joint Venture-bolag och finansieringen av dessa. Erfarenheter som jag hoppas kan komma till nytta i styrelsearbetet och Olov Lindgrens fortsatta utveckling.

Caroline: Som jurist tänker jag alltid på juridikens möjligheter och hinder och jag upplever att det adderar viktiga perspektiv i våra diskussioner i styrelsen. Som tidigare



"Under de senaste 15 åren har jag varit med om att genomföra större och komplexa fastighetsförvärv och avyttringar samt bildandet av ett antal Joint Venture-bolag och finansieringen av dessa."

Danor Ghersinich

politiker kan jag också bidra med kunskap om vad som kan ske i såväl kommuner som i rikspolitiken, och jag vet väl hur det fungerar både från tjänstemanna- och politikerperspektiv. Det är i synnerhet en fördel när det gäller nyproduktion, med alltifrån vikten av dialog till risk för överklaganden. Olov Lindgren har så mycket att bidra med till Stockholms framtid och är en fastighetsägare som verkligen värnar om sina hyresgäster men också om en levande och trygg stad. Det är väldigt kul att bidra utanför styrelserummet genom extern kommunikation, så att fler får lära känna denna långsiktiga och ansvarstagande fastighetsägare.

Vad ser du mest fram emot under 2023?

Danor: Utvecklingen är extra svårbedömd med kriget i Ukraina, fortsatt hög inflationsnivå, stigande räntor och höga media- och materialkostnader. Faktorer som alla påverkar köpkraften och betalningsviljan både för privatpersoner och företag och därmed i slutändan driftresultatet och investeringsviljan/investeringsförmågan i fastighetsbolagen. Efterfrågan på bostäder och kontorslokaler på de delmarknader Olov Lindgren verkar är dock fortsatt bra och jag ser fram emot ett bra förvaltningsresultat även för 2023. Det ger fina förutsättningar för fortsatt förädling och utveckling av det befintliga fastighetsbeståndet för att med god kvalitet skapa långsiktiga värden i bolaget. Mest ser jag fram emot nya förvärvsmöjligheter som förhoppningsvis kommer att uppstå under året när prisförväntningarna mellan säljare och köpare närmast sig varandra.



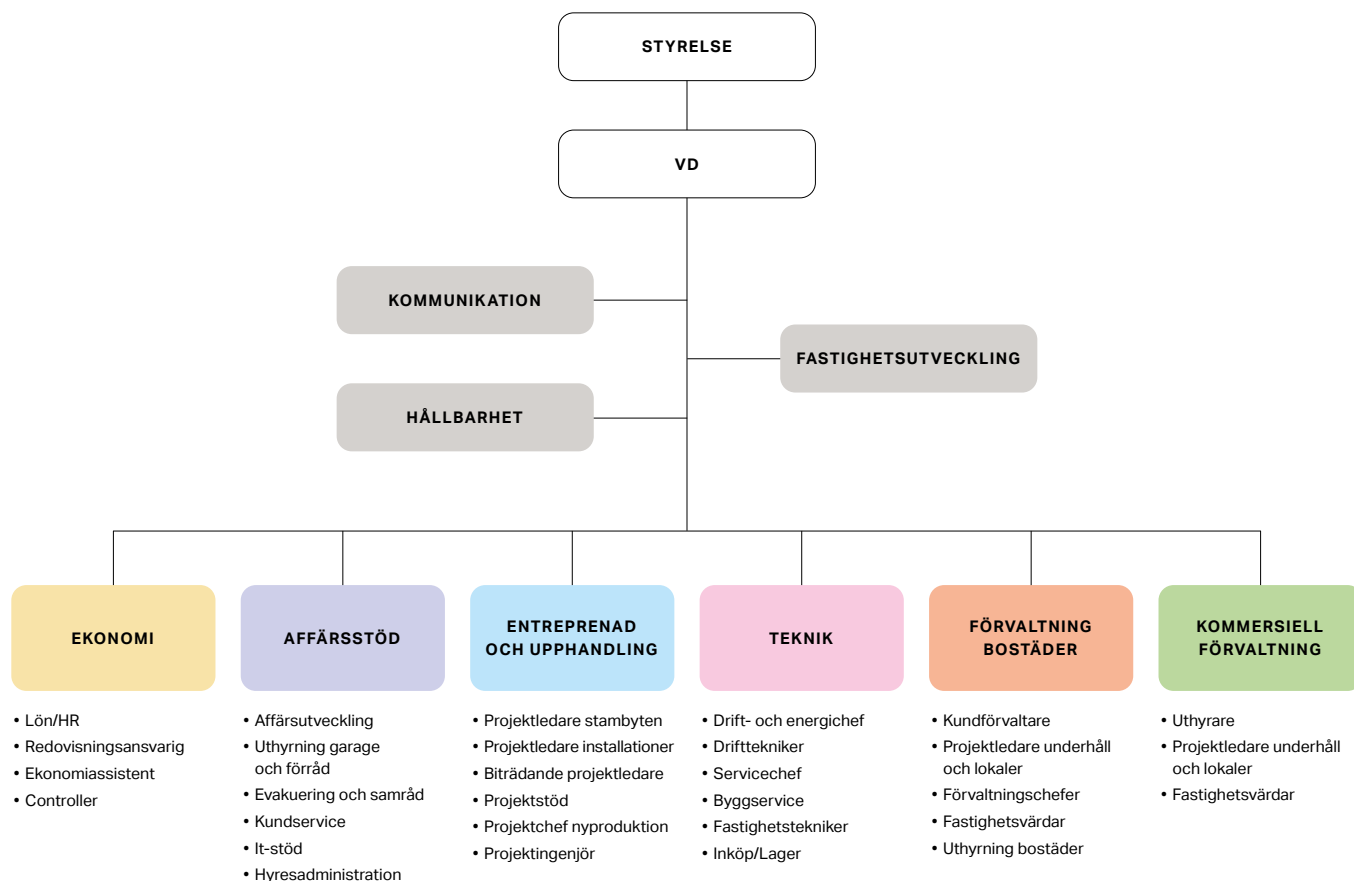
Caroline: Vi lever i en orolig och föränderlig tid och det är lätt att enbart se orosmoln, men man får inte glömma att det även i dessa tider kommer att finnas intressanta möjligheter för rätt aktörer med rätt ägare. Därför känns det väldigt spännande och positivt med ett bolag som Olov Lindgren som är så långsiktigt. Det kommer ske en del förändring inom Olov Lindgren, men ändå med en kontinuitet. Jag ser fram emot en ny vd och att Sven Renström blir ordförande det är bra för kontinuiteten. Jag ser också fram emot ett år där Olov Lindgren satsar på fler bostäder genom förvärv och/eller nyproduktion för att kunna fortsätta erbjuda goda bostäder i hela staden och fortsätta sitt sociala arbete som är så viktigt när bostadsmarknaden är så dysfunktionell som den är i Stockholm.

"Därför känns det väldigt spännande och positivt med ett bolag som Olov Lindgren som är så långsiktigt."

Caroline Szyber

Organisation och ledande befattningshavare

År 2022 och inledningen av 2023 kommer att prägla Olov Lindgrens verksamhet under många år då organisationen förnyas på många plan. Ledning och styrelse förändras av två nya externa ledamöter, samt vd-skifte och ordförandeskifte. Flera viktiga ledningspositioner i organisationen har vidare fått nya innehavare; ny fastighetschef Förvaltning bostäder, ny hållbarhetsansvarig och ny teknikchef för att nämna några. Samtidigt har en stor del av den digitala strukturen i drift och övervakning färdigställt.





Sven Renström
vd



Per Magnus
ansvarig fastighetsutveckling



Joanna Heikkilä
fastighetschef Förvaltning bostäder



Henrik Litsander
chef Affärsstöd



Jeanette Ljungberg
kommunikationschef



Andreas Mårtenson
ekonomichef, vice vd



Henrik Spännare
chef Kommersiell förvaltning



Jonas Södergren
chef Entreprenad och Upphandling



Åsa Rodin
hållbarhetsansvarig

Frida Stannow Lind ny vd från försommaren 2023

Styrelsen har under december 2022 beslutat anställa Frida Stannow Lind som ny verkställande direktör för Olov Lindgren AB. Bytet sker till försommaren 2023. I samband därmed väljs nuvarande vd Sven Renström efter nio år i företaget till ny styrelseordförande efter Jan Ellström. Frida har en bakgrund som COO i Humlegården AB, och tidigare befattningar vid bland annat Kungsleden. Hon är civilingenjör från KTH.

Risk och riskhantering

Företaget Olov Lindgren har en grundläggande försiktig hållning till risker. Det borgar för god stabilitet. För att upprätthålla god finansiell stabilitet är det viktigt att vi tar ansvar, gör rätt för oss och visar goda resultat.

Vi genomför årligen en inventering av organisationens väsentliga risker och processer. Under 2022 genomförde alla medarbetare en utbildning för att bättre kunna förutse potentiella risker och därigenom öka säkerheten i fastigheterna och verksamheten.

Affärsrisk

Olov Lindgren är enbart verksam i huvudstaden Stockholm, man förvaltar med inriktningen oändligt ägande. Av flera tusen avtal för boende hyresgäster och lokalhyresgäster är inget av dem större än fem procent av omsättningen. Som familjeföretag är ägarbildens stabil och beslutsvägarna korta och effektiva.

Fördelningen mellan bostäder och lokaler ska i strategin balansera vid ungefär hälften var omsättningsmässigt.

Enskilda förvärv ska inte påverka bolagets riskprofil. Fastigheterna sköts och underhålls med avsikt att ge lägsta möjliga livscykelkostnader, vilket medför höga kvalitetskrav. Renoveringsarbeten självfinansieras medan nybyggnationen av fastigheter motsvarande 100-150 lägenheter per år lånefinansieras.

Affärsmässiga risker i verksamheten minimeras genom korrekta bedömningar vid nybyggnation och vid förvärv. Det utförs genom besiktning och kontroll av fastigheter samt korrekta förvärvsanalyser baserade på marknadskännedom. Företagsledning och styrelse har mycket lång erfarenhet av Stockholms fastighetsmarknad och detta borgar för små affärsrisker. Samtliga fastigheter är fullvärdesförsäkrade.

Finansiell risk

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 genom att alltid finansiera via systemviktiga svenska kreditgivare, ha en genomsnittlig kapitalbindning i intervallet 1-4 år, samt sprida förfallen så att maximalt 40 procent förfaller under en 12-månadersperiod. Ränterisken hanteras genom att blanda rörliga lån, lån med fast ränta och ränteswapar så att den genomsnittliga räntebindningen ligger i intervallet 18-48 månader, samt att andelen ränteförfall inom 12 månader uppgår till högst 50 procent.

Likviditetsrisk

Likviditetsrisken begränsas genom att alltid förfoga över minst en månads löpande krediter. Företaget har för närvarande ingen valutarisk.

Anti-korruption och affärsetik

Korruption inom den svenska bygg- och fastighetsbranschen anses vara utbredd och omfattande. Det är därför viktigt att vi har ett arbetssätt som i alla situationer eliminerar risken för korruption och andra oegentligheter. Korruption, bedrägeri och annan ekonomisk brottslighet motverkas genom interna processer och utbildningsinsatser. Vid upphandling ställs krav på att leverantörer följer riktlinjerna i vår Uppförandekod

och Policy mot mutor och korruption.

Administrativa risker kan minimeras genom väl utvecklade interna processer och beslutsregler. I syfte att säkerställa korrekta förhållanden strävar företaget efter att upprätta åtskillnad mellan arbetsuppgifter av utförande och kontrollerande karaktär. Kontrollfunktionen blir därmed oberoende, och alla arbetsuppgifter ska kunna utföras av minst två personer. Viktiga kontroller och

beslut hanteras av två eller i vissa fall tre parter.

Ett speciellt förfarande tillämpas vid hyreskontrakt. Vid sidan av de 60 procent av kontrakten som lämnas till Bostadsförmedlingen används återstående kontrakt dels för evakuering vid underhållsåtgärder, dels interna byten. Övriga externa byten kontrolleras noga för att undvika att kontrakt förmedlas svart.

Leverantörer

Samarbetet med våra leverantörer är ett viktigt steg för att vi ska kunna leverera mervärde till våra hyresgäster och ägare. Upphandling med leverantörer sker systematiskt där hållbarhet är en viktig del. Våra leverantörer behöver vara väl insatta i och efterleva våra krav och arbetssätt för att verksamheten ska kunna drivas på ett hållbart sätt. Därför är våra leverantörers eget hållbarhetsarbete väsentligt när vi gör upphandlingar av nya leverantörer, eller utvärderar befintliga. Leverantörer som uppfyller våra krav prioriteras framför andra. Vi ställer krav på bland annat arbetsmiljöfrågor, miljöledningssystem och materialval och prövar detta genom förnyade upphandlingar med reviderade krav enligt aktuell Hållbarhetspolicy. Under 2022 tecknades tre nya ramavtal.

Vi tror att ett aktivt samarbete baserat på förtroende, transparens och en öppen dialog mellan oss och våra leverantörer är en förutsättning för ett ansvarsfullt företagande. Det handlar i första hand om att förhindra alla former av korruption inom bolaget, men även att ställa krav på våra leverantörer så att de har ett arbetssätt för att motverka korruption i sina verksamheter. Vi förväntar oss också att våra leverantörer systematiskt jobbar för att deras underleverantörer och andra som utför tjänster eller är verksamma i uppdrag för Olov Lindgren följer kraven.

Vi gör kontinuerliga utvärderingar när ett projekt avslutas och i samband med att nya upphandlingar färdigställs. Olov Lindgren strävar efter att skapa långsiktiga relationer med ett mindre antal leverantörer, där de nära leverantörsrelationerna möjliggör erfarenhetsöverföring över en längre tid. Dessa partnerskap ökar vår gemensamma kunskap samt gynnar goda arbetsvillkor och etisk hänsyn.

Ekonomi

Trots dramatiken i världen och även på fastighetsmarknaden står Olov Lindgren stabilt och visar ett gott resultat.

RESULTATRÄKNING, Tkr	2022	2021
Hyresintäkter	814 174	760 968
Driftkostnader	-187 441	-170 917
Underhållskostnader	-179 700	-165 395
Fastighetsskatt	-48 987	-40 343
Tomträttsavgäld	-4 673	-3 998
Driftnetto	393 373	380 315
Avskrivningar fastigheter	-80 115	-70 912
Centrala administrationskostnader	-40 504	-44 625
Övriga rörelseposter	3 128	4 236
Rörelseresultat	275 882	269 014
Finansiellt netto	-62 067	-48 978
Resultat efter finansiella poster	213 815	220 036
Skatt	-48 668	-49 944
Årets resultat	165 147	170 092
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter ¹⁾	5 330 289	5 298 502
Pågående nyanläggning	227 831	170 905
Övriga anläggningstillgångar	32 009	13 795
Summa anläggningstillgångar	5 590 129	5 483 202
Omsättningstillgångar	228 915	160 843
Summa tillgångar	5 819 044	5 644 045
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	1 106 341	1 027 782
Avsättningar	70 529	68 472
Långfristiga räntebärande skulder ²⁾	4 374 297	4 323 206
Kortfristiga räntebärande skulder	12 391	18 751
Kortfristiga ej räntebärande skulder	255 486	205 834
Summa kortfristiga skulder	267 877	224 585
Summa skulder	4 642 174	4 547 791
Summa eget kapital och skulder	5 819 044	5 644 045

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 2022-12-31 var räntebindningen 36 månader och kapitalbindningen 40 månader.

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, Tkr	814 174	760 968	744 009	721 207	689 391
Driftnetto, Tkr	393 373	380 315	386 095	379 329	363 103
Resultat efter finansiella poster, Tkr	213 815	220 036	227 970	218 568	199 623
Balansomslutning, Tkr	5 819 044	5 644 045	5 067 375	4 927 967	4 860 680
Driftnetto kr/kvm	1 039	1 001	1 046	1 027	983
Överskottsgrad (%)	48,3	50,0	51,9	52,6	52,7
Uthyrningsgrad, area (%)	95,7	96,0	96,0	97,8	98,6
Uthyrningsgrad, hyra (%)	94,1	95,4	95,4	97,9	98,6
Räntetäckningsgrad, ggr	5,6	6,8	6,7	6,5	5,8
Totalavkastning (%)	0,4	11,7	10,1	14,5	12,8

Definitioner

Överskottsgrad: Driftnetto i relation till hyresintäkter.

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

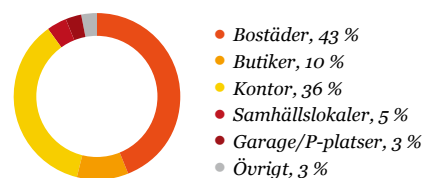
Räntetäckningsgrad: Resultat efter finansiella intäkter med återläggning av avskrivningar i relation till räntekostnader.

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

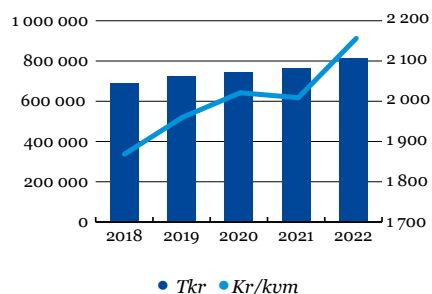
Fördelning av
användningsområde, area



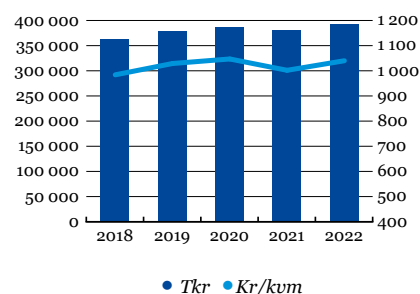
Fördelning av
användningsområde, hyra



Hyresintäkt
Tkr resp kr/kvm



Driftnetto
Tkr resp kr/kvm



Hållbarhet på Olov Lindgren

Genom att hålla oss uppdaterade om den påverkan vår verksamhet har och styra verksamheten därefter kan vi driva Olov Lindgren på ett långsiktigt och hållbart sätt.

Väsentlighetsanalys och intressentdialog

Olov Lindgrens hållbarhetsarbete utgår i från den väsentlighetsanalys som genomfördes under 2021, i samband med en bolagsövergripande riskanalys i syfte att identifiera Olov Lindgrens väsentliga hållbarhetsområden.

Analysen inleddes med att identifiera och prioritera relevanta områden där Olov Lindgren kan påverkas eller ha påverkan på omvärlden genom en omvärldsanalys. Även en intern workshop med representanter för ledningsgruppen och andra nyckelpersoner inom företaget genomfördes. I ett andra steg samlades primärintressenternas (hyresgäster, medarbetare, ägare och leverantörer) synpunkter in via djupintervjuer, medarbetarundersökningar samt kundundersökningar. Slutligen identifierades väsentliga frågor för Olov Lindgren att rapportera på inklusive rapporteringsgrad och omfattning. De väsentliga frågorna har delats in i tre områden, socialt, miljö och ekonomiskt ansvar. Väsentlighetsanalysen bedöms fort-

farande vara giltig för 2022 och inga justeringar har gjorts.

Styrelsen har informerats om utfallet av väsentlighetsanalysen och hålls uppdaterad vid eventuella justeringar.

Vi för kontinuerligt en dialog med våra primärintressenter för att ständigt hålla oss uppdaterade och hitta förbättringar i vårt arbetssätt via kundundersökningar, medarbetarenkäter, ägardialog och leverantörsträffar. Alla resultat går igenom och analyseras.

Styrning av hållbarhetsarbetet

Vi strävar efter att driva Olov Lindgren på ett långsiktigt och hållbart sätt. Hållbarhetsarbetet tar sin utgångspunkt i företagets affärsidé vilken konkretiseras genom formuleringar i ägardirektiv. Prioriteringar görs med utgångspunkt i risk- och väsentlighetsanalysen och integreras genom relevanta målsättningar i affärsplanen. Hållbarhetsfrågor är upptaget i affärsplanen dels som ett eget fokusområde, dels integrerat i övriga affärsområden. Vd är ytterst ansvarig för hållbar-

hetsarbetet, och det operativa ansvaret har hållbarhetsansvarig som planerar, strukturerar och följer upp företagets hållbarhetsarbete och mål.

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 verksamhetsuppföljningen från vd kontinuerligt på styrelsemötena. Vd rapporterar även andra eventuella kritiska frågeställningar som framkommit i samband med styrelsemöten. Styrelsen håller sig uppdaterade om aktuella ämnen i verksamheten via studiebesök. Under 2022 besökte styrelsen ett av våra miljörum.

Värdegrund och uppförandekod

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

Olov Lindgrens mest väsentliga hållbarhetsfrågor uppdelat i tre dimensioner.

Socialt ansvar

Hyresgästernas trygghet och tillit
Mångfald och jämställdhet
Hälsa, trygghet och säkerhet på arbetsplatsen
Attrahera och utveckla kompetens

Miljöansvar

Avfallshantering
Transporter
Materialval i byggnation och förvaltning
Utsläpp
Vattenanvändning
Energianvändning

Ekonomiskt ansvar

Ekonomiskt resultat
Kundnöjdhet
Anti-korruption och affärsetik
Leverantörskontroll och hantering

tydliggör vårt ställningstagande gällande mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, affärsetik och information. Vi ska följa lagar och förordningar, har nolltolerans mot diskrimineringar samt verka för en god och säker arbetsmiljö.

Uppförandekoden omfattar samtliga medarbetare och reglerar hur vi uppträder mot hyresgäster, leverantörer, samarbetspartners och andra aktörer som vi möter i det dagliga arbetet. Företagsledningen ansvarar för att ramverk och policydokument skapas och uppdateras. Samtliga chefer ansvarar för att tillse att anställda har tagit till sig och förstått innebörden av aktuella policydokument. Nyanställda tar del av Uppförandekoden och andra vägledande policyer som del i ett introduktionsprogram vilket sedan repeteras årligen. Uppförandekoden fastställs av ledningen och finns publicerad på olovlindgren.se/hallbarhet. Befintliga policydokument med relevans för hållbarhetsarbetet är:

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

Visselblåsarfunktion

På företaget råder ett öppet klimat med högt i tak där varje medarbetare tar ansvar för sina handlingar och sitt beteende. Eventuella oegentligheter uppmärksammas och utreds så tidigt som möjligt. Olov Lindgren



har därför en intern visselblåsarfunktion för att rapportera misstänkta avvikelser mot lagar, regler och interna riktlinjer. Inga överträdelser, signifikanta böter eller sanktioner mot Olov Lindgren har noterats under 2022.

Hyresgästernas integritet

Hyresgästerna kan logga in på mina sidor på webbplatsen för att ta del av betalda och obetalda hyror, lämna serviceanmälan och följa sina ärenden. Alla slags ärenden från hyresgäster tas emot i ärendehanteringssystemet. Andra kontakter sker via telefon, e-post och sms. Vi följer GDPR och har med hjälp av bank-id säkerställt att ingen privat information kan användas felaktigt. Information finns på webbplatsen om hur vi behandlar personuppgifter. Under 2022 har inga förfrågningar om personuppgifter inkommit, ej heller några anmälningar.

Om hållbarhetsredovisningen

Hållbarhetsredovisningen avser kalenderåret 2022 och inkluderar Olov Lindgren AB och dess samtliga verksamhetsområden och publiceras på hemsidan i slutet av mars 2023, i samband med att den tryckta versionen levereras. Hållbarhetsredovisningens omfattning och rapporteringsperiod är densamma som för den finansiella rapporteringen. Olov Lindgren avger hållbarhetsredovisning årligen och den senaste redovisningen lämnades i mars 2022. Hållbarhetsredovisningen godkänns av styrelsen som del av årsberättelsen och har inte genomgått en extern granskning.

För ytterligare information eller frågor relaterade till Olov Lindgrens hållbarhetsredovisning kontakta:

Joanna Heikkilä, fastighetschef Förvaltning bostäder, joanna.heikkila@olovlindgren.se eller Åsa Rodin, hållbarhetsansvarig, asa.rodin@olovlindgren.se.

Hållbarhetsdata

Personalstyrka

Personalstyrkan redovisas som antal personer per den 31 december. Den redovisade datan har sammanställts från Olov Lindgrens personalsystem. Alla anställda utom vd omfattas av kollektivavtal.

Personalstyrka ¹⁾

	Kvinnor	Män	Totalt
Totalt antal anställda	26	62	88
Heltidsanställda	25	62	87
Deltidsanställda	1	0	1
Tillsvidareanställda	26	61	87
Visstidsanställda	0	0	0
Timanställda	0	1	1
Åldersfördelning			
<30	3	6	9
30-50	11	18	29
>50	12	38	50
Personalomsättning, %	8	13	12
Nyanställningar	4	8	12

¹⁾ Alla anställda på Olov Lindgren arbetar inom Stockholmsregionen

Arbetare som inte är anställda

Utöver de personer som är anställda på Olov Lindgren stöttar även konsulter, bemanningspersonal och praktikanter upp i vår verksamhet.

Under 2022 påbörjade vi ett arbete med att identifiera dessa personer och rapporterar i år för första gången för de praktikanter vi tagit in under året. Vi kommer att fortsätta detta arbete genom att definiera rapporteringsprinciper för fler grupper. Arbetare som inte är anställda redovisas omräknat till heltidstjänster.

Arbetare som inte är anställda

	2022
Praktikanter (antal/år)	3.5
Totalt antal (antal/år)	3.5

Byggavfall

Byggavfall skickas till återvinningscentraler både för återvinning och deponi. Avfallsentreprenörer tillhandahåller den redovisade data som sammanställts av Olov Lindgren.

Byggavfall	Total mängd (kg)		Varav återvinning (kg)		Varav energiutvinning (kg)		Varav deponi (kg)	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Farligt avfall								
Elavfall ¹⁾	565	253						
Asbest	9 690	4 584					9 690	4 584
Isolering	2 030	566					2 030	566
Annat avfall								
Brännbart	60 395	66 580			60 395	66 580		
Osorterat	81 620	154 942	31 015	59 187	48 155	91 572	2 448	4 183
Trä	22 520	85 740			22 520	85 740		
Metall	12 560	32 540	12 560	32 540				
Betong	92 610	79 490	92 610	79 490				
Konstruktion ²⁾	121 420	60 040						
Gips	2 840	7 033	2 840	7 033				
Fyllnadsmassor	160 140	203 857	160 140	203 857				
Wellpapp	60	1 375	60	1 375				
Plast	120	2 396	120	2 396				
Totalt avfall kg	566 570	699 396	299 345	385 878	131 070	243 892	14 168	9333

¹⁾ Elavfall demonteras och återvinns som metall, plast och miljöfarligt avfall men vi har inte siffror på mängd per fraktion.

²⁾ Avfall från konstruktion sorteras hos återvinningscentral men vi saknar data på mängd per fraktion.

Avfall från miljörum

Fraktionernas viktstatistik kommer från avfallsleverantören Urbaser. Restavfall och matavfallsstatistik kommer från Stockholm Vatten och Avfall (SVOA).

Hyresgästers avfall	Total mängd (kg)		Varav återvinning (kg)		Varav energiutvinning (kg)		Varav deponi (kg)	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Farligt avfall								
Elavfall ¹⁾	3 090 ²⁾	6 904						
Annat avfall								
Grov-, sorterbart, avfall	494 001	557 824	188 708	213 088	291 954	329 673	13 339	15 063
Plast	40 392	32 413	40 392	32 413				
Glas	741 467	648 220	741 467	648 220				
Papper/Tidningar	346 994	345 776	346 994	345 776				
Förpackningar av kartong/well	308 297	258 287	308 297	258 287				
Metall	14 902	14 181	14 902	14 181				
Matafall ³⁾	76 275	65 454	76 275	65 454				
Restavfall ⁴⁾	439 324	492 274			439 324	492 274		
Total	2 464 742	2 421 333	1 717 035	1 577 419	731 278	821 947	13 339	15 063

¹⁾ Elavfall demonteras och återvinns som metall, plast och miljöfarligt avfall men vi har inte siffror på mängd per fraktion

²⁾ Vikt 2022 är ej fullständig då data för första kvartalet saknas.

³⁾ Matafall blir biogas och biogödsel.

⁴⁾ Restavfall är beräknad med schablon 10 liter motsvarar 1 kilo.

Energianvändning och utsläpp

Energianvändning redovisas baserat på energi-förbrukning i våra fastigheter som sammanställs i energiuppföljningssystemet Vitec.

Olov Lindgren redovisar utsläpp av växthusgaser enligt GHG-protokollet gällande drivmedel från egna transporter (Scope 1) och fjärrvärme (Scope 2).

Utsläpp från drivmedel är beräknat via en drivmedelskalkyl på miljöfordon.se i februari 2023 och baserar sig på genomsnittlig utsläppsdata från Energimyndigheten.

Utsläppsdata för fjärrvärme baseras på miljönyckeltal 2022 från Stockholm Exergi.

Utsläpp redovisas som CO₂-ekvivalenter (CO₂e) där utsläpp från fjärrvärme omfattar lustgas, metan och koldioxid och från drivmedel biogas.

Energi och klimat	Energianvändning (kWh) ¹⁾		Beräknad klimatpåverkan (kg CO ₂ e)	
	2022	2021	2022	2021
Egna transporter²⁾ (Scope 1)	255 215	340 837	33 656	67 802
Drivmedel, förnybart	155 811	124 329		
Drivmedel, icke-förnybart	99 404	216 508		
Energianvändning i fastigheter (Scope 2)				
Fjärrvärme	41 356 400	42 753 000	2 233	1 781
varav klimatkompenserat	0	0	1 977	1 581
Fjärrkyla	1 172 500	1 158 000		
El, ej fossilfritt	0	0		0
El, fossilfritt	11 125 223	10 676 465		0

¹⁾ Energianvändning är normalårskorrigerad.

²⁾ Företags- och tjänstebilar.

Vattenanvändning

Redovisning av vattenanvändning är sammanställt baserat på data från vattenmätare i Olov Lindgrens fastigheter som sammanställs i energiuppföljningssystemet Vitec. Olov Lindgrens samtliga fastigheter är placerade i Stockholm vilket inte är ett vattenstressat område.

Vattenanvändning	Total mängd (m ³)	
	2022	2021
Förbrukning	437 511	455 054

GRI index

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

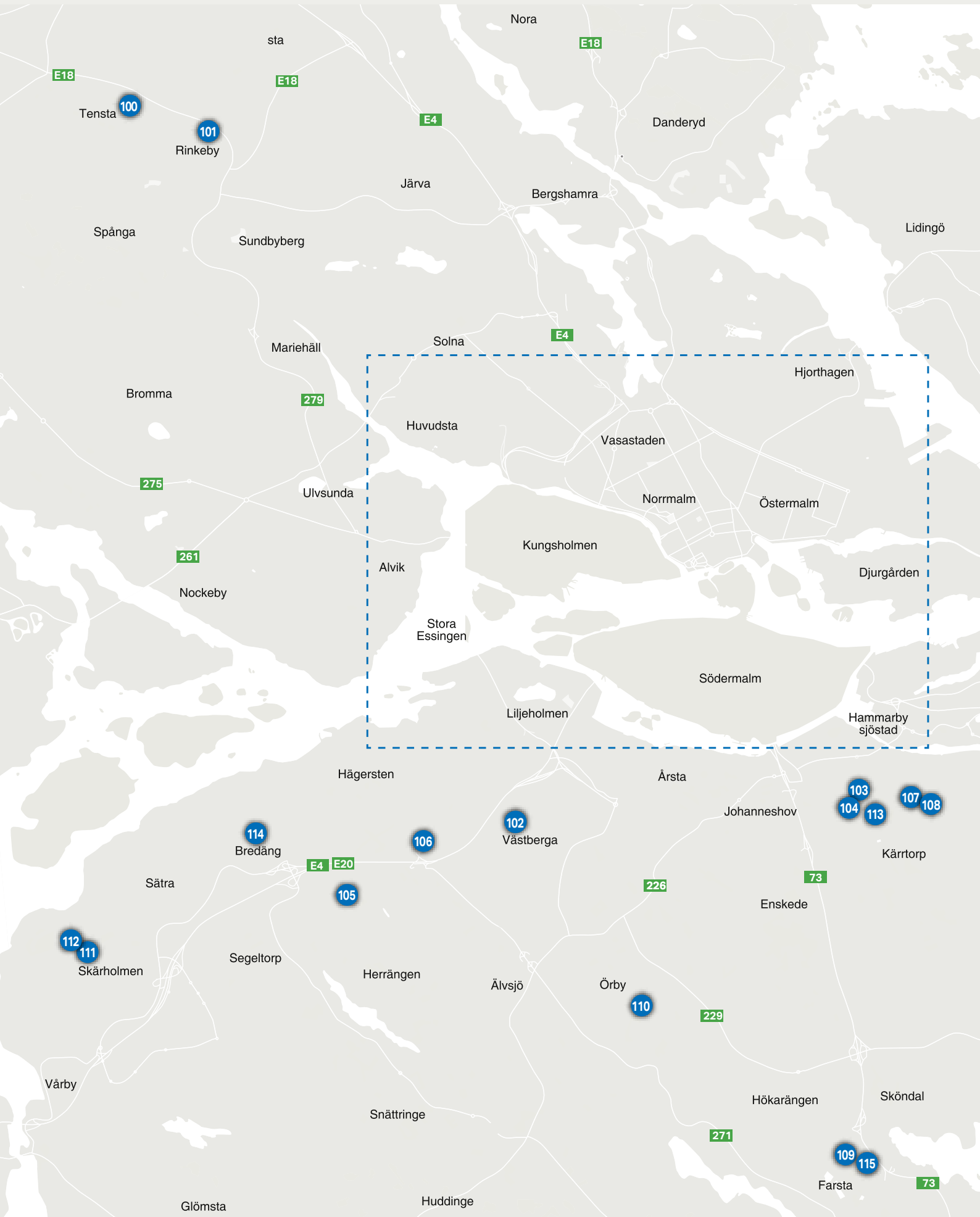
GRI STANDARD	UPPLYSNING	SIDHÄNVISNING
GRI 1: Foundation 2021		
GRI 2: Generella upplysningar 2021	2-1 Detaljer om organisationen	1, Årberättelsens baksida
	2-2 Enheter inkluderade i organisationens hållbarhetsrapportering	37
	2-3 Redovisningsperiod, frekvens och kontaktperson	37
	2-4 Förändringar i tidigare rapporterade upplysningar	Inga förändringar har skett under 2022
	2-5 Externt bestyrkande	37
	2-6 Aktiviteter, värdekedja och andra affärsförbindelser	1, 6-7
	2-7 Anställda	26-27, 38
	2-8 Andra anställda	26-27
	2-9 Sammansättning och struktur för styrning	28-31
	2-11 Ordförande för högsta styrande organ	31
	2-12 Styrande organs roll i översyn och hantering av påverkan	36
	2-13 Delegering av beslutsfattande för hantering av påverkan	36
	2-14 Högsta styrande organets roll i hållbarhetsredovisning	36
	2-16 Kommunikation av kritiska angelägenheter	36
	2-17 Den samlade kunskapen hos det högsta styrande organet	36
	2-22 Uttalande om strategi för hållbar utveckling	4-5
	2-23 Värderingar, principer, standarder och normer gällande uppförande	7, 36-37
	2-24 Förankring av värderingar, principer, standarder och normer gällande uppförande	32-33, 36-37
	2-25 Processer för att avhjälpa negativ påverkan	32-33, 37
	2-26 Mekanismer för rådgivning och rapportering av angelägenheter för organisationen	37
	2-27 Efterlevnad av lagar och förordningar	37
	2-28 Medlemskap i organisationer	24
	2-29 Metod för intressentengagemang	36
	2-30 Kollektivavtal	38
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-1 Process för att fastställa väsentliga frågor	36
	3-2 Lista på väsentliga frågor	36
GRI 205: Anti-korruption 2016	3-3 Styrning av väsentliga frågor	32-33, 37
	205-2 Utbildning och kommunikation av organisationens policyer och arbetssätt avseende motverkan mot korruption	32-33, 37
	205-3 Bekräftade korruptionsincidenter och vidtagna åtgärder	37
GRI 302: Energi 2016	3-3 Styrning av väsentliga frågor	16-17, 20-21
	302-1 Energianvändning inom den egna organisationen	39
	302-2 Energianvändning utanför den egna organisationen	39

GRI STANDARD	UPPLYSNING	SIDHÄNVISNING
GRI 1: Foundation 2021		
GRI 303: Vatten och utsläpp 2018	3-3 Styrning av väsentliga frågor	17
	303-5 Vattenkonsumtion	17, 39
GRI 305: Utsläpp 2016	3-3 Styrning av väsentliga frågor	16-17
	305-1 Direkta utsläpp av växthusgaser (scope 1)	39
	305-2 Indirekta utsläpp av växthusgaser (scope 2)	39
GRI 306: Avfall 2020	3-3 Styrning av väsentliga frågor	17-18
	306-3 Genererat avfall	38-39
	306-4 Återanvänt avfall	38-39
	306-5 Bortskaffat avfall	38-39
GRI 308: Bedömning av leverantörer utifrån miljökriterier 2016	3-3 Styrning av väsentliga frågor	33
	308-1 Nya leverantörer som granskats enligt miljökriterier	33
GRI 401: Anställning 2016	3-3 Styrning av väsentliga frågor	26-27
	401-1 Nyanställningar och personalomsättning	38
GRI 403: Hälsa och säkerhet 2018	3-3 Styrning av väsentliga frågor	26-27
	403-9 Arbetsrelaterade skador	27
	403-10 Arbetsrelaterad ohälsa	27
GRI 404: Träning och utbildning 2016	3-3 Styrning av väsentliga frågor	26-27
	404-1 Genomsnittligt antal utbildningstimmar per år och anställd	26-27
GRI 405: Mångfald och lika möjligheter 2016	3-3 Styrning av väsentliga frågor	26
	405-1 Mångfald i ledningar och bland medarbetare	38
GRI 414: Bedömning av leverantörer utifrån sociala kriterier 2016	414-1 Nya leverantörer som granskats enligt sociala kriterier	33
	414-2 Negativ social påverkan i leverantörsledet och vidtagna åtgärder	33
Egna upplysningar	Kundnöjdhet	23
	Hyresgästernas trygghet	23
	Hyresgästernas tillit	23

Förteckning alla fastigheter

Stadsdel/Gatuadress	Fastighetsbeteckning	Byggår, ombyggnadsår	Antal bostäder	Area bostäder	Area kontor, butiker, övriga	Area samlingslokaler	Antal garageplatser/ p-platser (utomhus)	Total area
GAMLA STAN								
1 Drakens Gränd 2–4	Castor 9	1600-tal	8	548	758		3/0	1 306
2 Drakens Gränd 6–8/Österlånggatan 25–27 /Stora Hoparegränd 3–7	Castor 10	1600-tal	13	1 038	816		0/0	1 854
3 Stora Nygatan 21	Ulysses 1	1600-tal, 1974	13	597	1 017		0/0	1 614
4 Västerlånggatan 66/Kornhamnstorg 49	Typhon 16	1640, 1906	6	655	1 874		0/0	2 529
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	1 375	545	65/0	4 679
8 Frödingsvägen 8	Balen 6	1931, 2006	22	1 481	34		0/0	1 515
9 Hantverkargatan 52/Polhemsgatan 24	Morellträdet 8	1816, 1976	26	1 821	696		0/0	2 517
10 Hantverkargatan 59/Polhemsgatan 22	Körsbärsträdet 10	1900, 1992	18	1 968	411		0/0	2 379
11 John Bergs Plan 9	Vattenborgen 7	1937, 1991	23	1 078	0		0/0	1 078
12 Kungsbroplan 1	Drabanten 2	1886, 2009	9	842	2 685		9/0	3 527
13 Kungsbroplan 2/Fleminggatan 1	Härolden 1	1884, 2004	8	430	3 147		0/0	3 577
14 Pilgatan 11	Pärönträdet 9	1931, 1993	25	1 667	133		0/0	1 800
15 Pipersgatan 11/Coldinuttrappan 1	Äpplet 10	1926, 1995	30	2 049	127		0/0	2 176
16 S:t Göransgatan 63	Väktaren 32	1910, 2003	0	0	3 680		0/0	3 680
17 S:t Göransgatan 80	Knoppen 2	1974, 2016	24	1 500	609		0/0	2 109
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	0	0	141	3 664	0/0	3 664
NORRMALM								
22 Drottninggatan 71	Fenix 2	1974, 1994	0	0	6 956		0/0	6 956
23 Drottninggatan 75/Wallingatan 10	Rörstrand 33	1969	28	2 559	2 805		29/0	5 364
24 Kungsgatan 26	Polacken 25	1929, 1981	0	0	2 477		0/0	2 477
25 Kungsgatan 56	Vallonen 1	1883, 2012	0	0	4 291		0/0	4 291
26 Hamngatan 11	Styrpinnen 21	1878, 1978	0	0	2 670		0/0	2 670
27 Tegnérgatan 21/Luntmakargatan 46–48	Törnet 10	1957	0	0	6 458		68/0	6 458
28 Vasagatan 15–17	Hasseln 5	1906, 1996	0	0	3 944		0/0	3 944
SÖDERMALM								
29 Allhelgonagatan 2–4/Älvsborgsgatan 2	Van der Huff 8	1931, 1960	0	0	0	5 980	0/86	5 980
30 Bergsundsgatan 24	Bergsund 39	1930, 2022	29	1 192	0		0/0	1 192
31 Bergsunds strand 1/Högalidsgatan 41	Slipen 39	1940, 2010	29	956	54		0/9	1 010
32 Bergsunds strand 11/Verkstadsplan 23	Ångmaskinen 4	1941, 1996	43	1 599	145		0/8	1 744
33 Bergsunds strand 13	Ångmaskinen 3	1942, 1998	28	1 285	57		0/6	1 342
34 Bergsunds strand 21	Bergsund 45	1931	40	1 482	0		0/0	1 482
35 Björns Trädgårdsgränd 1/Östgötagatan 16	Björns Trädgård 3	1928, 1996	0	0	6 017		6/0	6 017
36 Blekingegatan 22/Assessorsgatan 10–12	Ritaren 6	1904, 1985	44	2 346	694		0/0	3 040
37 Borgmästargatan 12	Pahl 3	1961	28	2 335	989		28/0	3 324
38 Borgmästargatan 16/Skånegatan 97	Keders 16	1914, 1982	26	1 859	635		0/0	2 494
39 Brännkyrkagatan 91–101	Tapeten 7	1896, 1974	45	3 006	627		0/0	3 633
40 Erstagatan 25–27	Järnet 1	1981	36	3 266	394		23/0	3 660
41 Erstagatan 29–31	Järnet 5	1953, 2010	60	4 216	961		24/0	5 177
42 Erstagatan 32–34	Kopparn 11	1928, 1995	0	0	201	3 498	0/0	3 699
43 Folkungagatan 132	Signalen 3	1929, 1988	37	2 206	271		0/0	2 477
44 Folkungagatan 132 B	Signalen 4	1929, 1990	20	1 363	61		0/0	1 424
45 Folkungagatan 144	Fyrtornet 4	1914, 1982	21	1 416	175		0/0	1 591
46 Götgatan 9	Urvädersklippan Mindre 9	1910	8	626	1 257		0/0	1 883
47 Götgatan 32/Repslagargatan 15	Västergötland 6	1756, 2004	6	781	2 940		0/0	3 721
48 Götgatan 58–62/Folkungagatan 48	Nattugglan 19	1931, 1999	52	4 175	3 123		0/0	7 298
49 Götgatan 95/Ölandsgatan 42	Kolonnen 7	1965, 1997	12	1 082	2 689		118/0	3 771
50 Hornsgatan 73	Mullvaden Andra 33	1887, 1979	18	997	168		0/0	1 165
51 Hornsgatan 79	Mullvaden Andra 35	1889, 2002	11	1 665	917		0/0	2 582
52 Hornsgatan 106	Tapeten 3	1906, 1976	27	1 608	270		0/0	1 878
53 Hornsgatan 108–112	Tapeten 5	1896, 2000	34	3 420	551		0/0	3 971
54 Hornsgatan 114–116/Brännkyrkagatan 103–105	Tapeten 6	1896, 1975	53	3 731	1 206		0/0	4 937
55 Klevgränd 8/Urvädersgränd 9	Urvädersklippan Mindre 3	1970	16	1 296	174		7/0	1 470
56 Klippgatan 11/Åsögatan 178	Veken 12	1957, 2020	19	1 665	946		0/0	2 611
57 Krukmakargatan 40	Mullvaden Andra 29	1971	48	2 634	329		29/0	2 963
58 Kvarngatan 14	Paris 20	1960	27	2 392	835		19/0	3 227

Stadsdel/Gatuadress	Fastighetsbeteckning	Byggår, ombyggnadsår	Antal bostäder	Area bostäder	Area kontor, butiker, övriga	Area samhällslokaler	Antal garageplatser/ p-platser (utomhus)	Total area
59 Mosebacke Torg 16/Östgötagatan 2	Kejsaren 10	1911, 1984	41	3 164	1 294		0/0	4 458
60 Nytorrgsgatan 23/Kocksgatan 39	Båtsmannen Mindre 10	1933, 1991	41	2 602	428		0/0	3 030
61 Nytorrgsgatan 25/Åsögatan 149–151	Schultz 12	1978, 2019	48	3 658	729		35/0	4 387
62 Renstiernas gata 31/Skånegatan 91	Keders 19	1936, 1987	49	3 062	814		0/0	3 876
63 Renstiernas gata 44–46/Gotlandsgatan 80–86	Rovan 11	1978	84	5 830	517		60/0	6 347
64 S:t Paulsgatan 33	Vattumannen 33	1880, 1973	12	1 366	764		0/0	2 130
65 S:t Paulsgatan 34	Hagen 16	1962	15	1 163	125		20/0	1 288
66 Skånegatan 53	Bonden Större 35	1936, 1993	55	2 733	691		0/0	3 424
67 Svartensgatan 6	Kejsaren 29	1967	36	2 903	528		33/0	3 431
68 Tavastgatan 21	Kattryggen 10	1981	21	1 594	0		12/0	1 594
69 Varvsgatan 12/Hornsbruksgatan 1	Spettet 15	1917, 1985	35	1 881	462		0/0	2 343
70 Wollmar Yxkullsgatan 2/Björngårdsgatan 4	Källan 5	1927, 1997	81	5 683	593		0/0	6 276
71 Wollmar Yxkullsgatan 9	Draken 22	1904, 1982	15	1 234	221		0/0	1 455
72 Östgötagatan 91–93	Masken 46	1931, 1984	96	6 032	353		0/0	6 385
VASASTAN								
73 Drottninggatan 97–99/Kungstensgatan 38	Stjärnfallet 16	1966	0	0	7 589	1 362	86/0	8 951
74 Döbelnsgatan 65	Stolmakaren 7	1905, 2014	9	610	401		0/0	1 011
75 Eastmanvägen 24, 26	Grötlunken 2	1950	0	0	0	4 751	0/0	4 751
76 Frejgatan 26	Vale 17	1926, 1991	15	998	319		0/0	1 317
77 Frejgatan 62/Hälsingehöjden 1	Urd 5	1914, 1994	16	2 236	468		0/0	2 704
78 Kungstensgatan 26	Sjölejonet 4	1930, 1995	38	2 257	1 171		0/0	3 428
79 Kungstensgatan 54	Kometen 5	1886, 1988	20	1 559	0		0/0	1 559
80 Odengatan 46 A–B	Trädgårdsmästaren 7	1907, 2013	26	2 142	145		0/0	2 287
81 Rörstrandsgatan 26	Ugnen 11	1908, 1977	23	1 666	310		12/0	1 976
82 Rörstrandsgatan 28/Norrbackagatan 34–38	Ugnen 16	1905, 1976	58	3 284	324		28/0	3 608
83 S:t Eriksgatan 68	Loket 3	1928, 1986	21	1 121	433		0/0	1 554
84 S:t Eriksgatan 76	Loket 6	1928, 1987	25	1 494	277		0/0	1 771
85 Sveavägen 81	Nejlikan 22	1924, 2004	12	1 485	179		0/0	1 664
86 Tulegatan 30	Baggen 12	1906, 2011	15	1 148	109		0/0	1 257
87 Vanadisvägen 20	Hugin 7	1916, 2012	18	1 988	180		0/0	2 168
ÖSTERMALM								
88 Birger Jarlsgatan 12	Styckjunkaren 6	1987, 1998	0	0	1 669		0/0	1 669
89 Birger Jarlsgatan 58/Eriksbergsgatan 44–46	Häggen 2	1916, 2000	10	1 680	4 334		1/0	6 014
90 Brunbärsvägen 5–9	Klarbäret 7	1902, 1992	0	0	0	1 859	0/0	1 859
91 Grevgatan 30	Lindormen 10	1897, 1996	21	1 608	131		0/0	1 739
92 Grevgatan 32/Storgatan 22	Lindormen 11	1852, 1997	13	1 124	831		0/0	1 955
93 Karlavägen 26	Furan 5	1923, 1990	25	3 199	560		0/0	3 759
94 Ruddammsvägen 31–37/Brunbärsvägen 1–3 /Roslagstullsbacken 26–28	Klarbäret 3	1992	109	8 870	113		51/0	8 983
95 Skeppargatan 48	Kumlet 23	1968	29	3 382	390		51/0	3 772
96 Surbrunnsgatan 6	Morkullan 23	1902, 2000	23	1 614	164		0/0	1 778
97 Torstenssonsgatan 9	Kasernen 13	1970	29	2 159	301		29/0	2 460
98 Valhallavägen 133/Artillerigatan 83	Artilleriberget 1	1936, 2008	12	1 717	439		0/0	2 156
99 Östermalmsgatan 28/Rädmansgatan 7	Näktergalen 7	1924, 1998	23	1 928	227		0/0	2 155
NORRORT								
100 Glömminge gränd 9–37, Tensta	Juringe 1	1969, 2021	118	10 045	1 564		149/4	11 609
101 Lillbybacken 5–21, Rinkeby	Valskvarnen 1 / Oljekvar- nen 1	1971	150	11 578	66		94/51	11 644
SÖDERORT								
102 Elektravägen 75, Hägersten	Elektra 14	1954, 1978	0	0	2 857		0/12	2 857
103 Finn Malmgrens plan 1–3, Hammarby	Upptäcksresanden 8	1939, 2005	12	666	0		4/0	666
104 Finn Malmgrens väg 30–34, Hammarby	Geografen 3	1939, 1994	12	583	470		0/0	1 053
105 Fruängsgatan 47, Hägersten	Pudervippan 1	1955, 2021	42	2 518	0		0/0	2 518
106 Inteckningsvägen 25–31, Hägersten	Mäklaren 2	1944, 2005	23	1 384	0		0/0	1 384
107 Karlskronavägen 22–24, Björkhagen	Kölden 1	1947, 2009	16	1 141	212		0/2	1 353
108 Karlskronavägen 31–45, Björkhagen	Snöfallet 2	1947, 2008	56	3 574	0		6/5	3 574
109 Lysviksgatan 34–50, Farsta	Ledarö 3	1957	57	3 891	1 867		0/32	5 758
110 Sjösavägen 33–43, Bandhagen	Nockteplet 6	1954, 2016	36	2 443	36	304	10/0	2 783
111 Stångholmsbacken 7–39, Vårberg	Stångholmen 2	1968	72	6 030	1 800		96/0	7 830
112 Stångholmsbacken 36–38, Vårberg	Bäverholmen 6	1968, 2022	54	4 916	39		30/26	4 955
113 Ulricehamnsvägen 14–20, Hammarby	Examen 3	1946, 2010	24	1 409	147		0/0	1 556
114 Vita Liljans väg 48–54, Bredäng	Coldinuorden 2	1965	70	5 433	0		29/35	5 433
115 Östmarksgatan 5–27, Farsta	Väldö 2	1959, 2022	70	4 961	1 248		6/37	6 209
SUMMA								
Antal fastigheter			Antal bostäder	Area bostäder	Area kontor, butiker, övriga	Area samhälls- lokaler	Antal garage/ p-platser	Total area
115			3 338	240 395	116 934	21 963	1 462/322	379 292





Frejgatan 62/Hälsingehöjden 1, Vasastan.



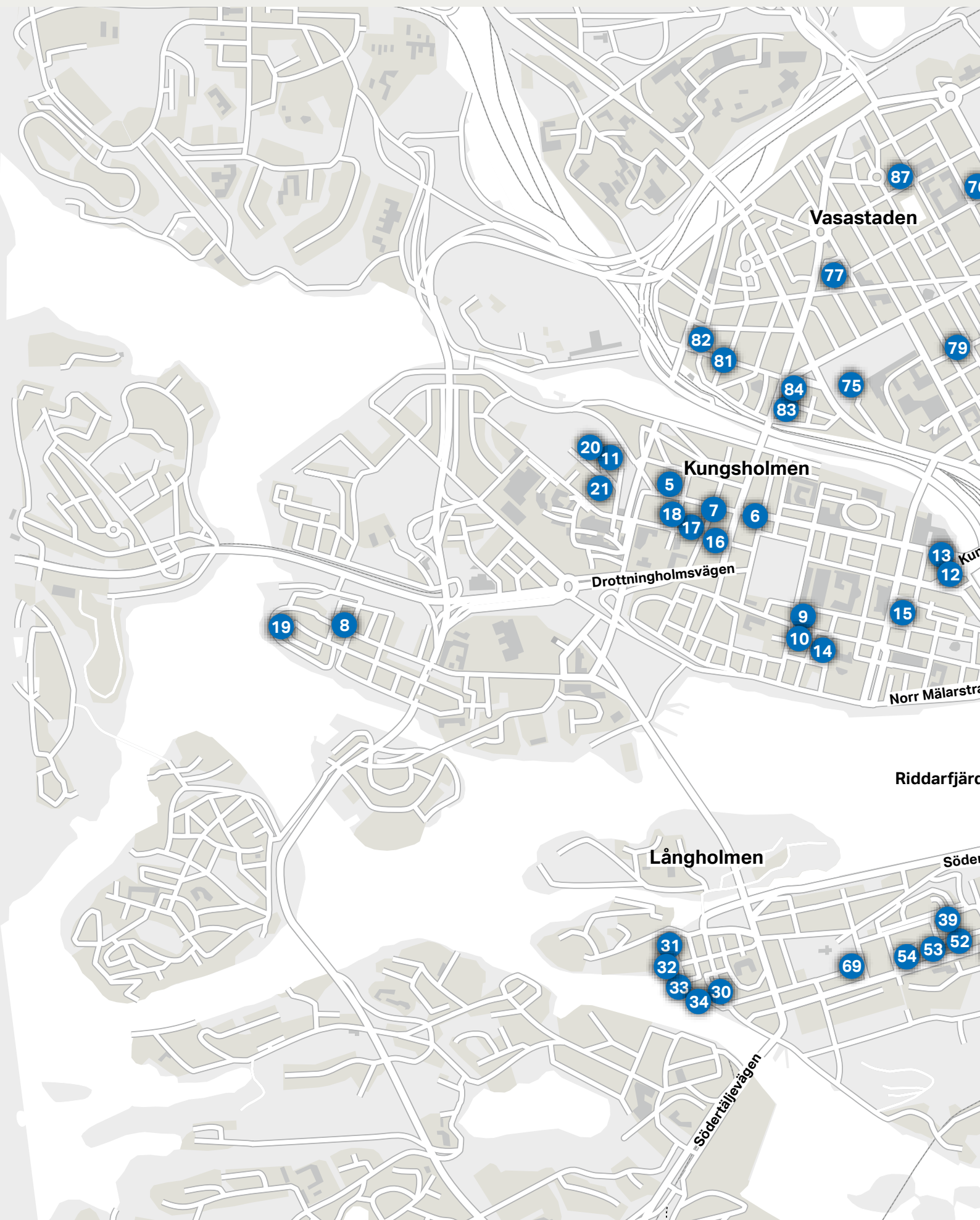
Norrbackagatan 34-38, Rörstrandsgatan 2, Vasastan.

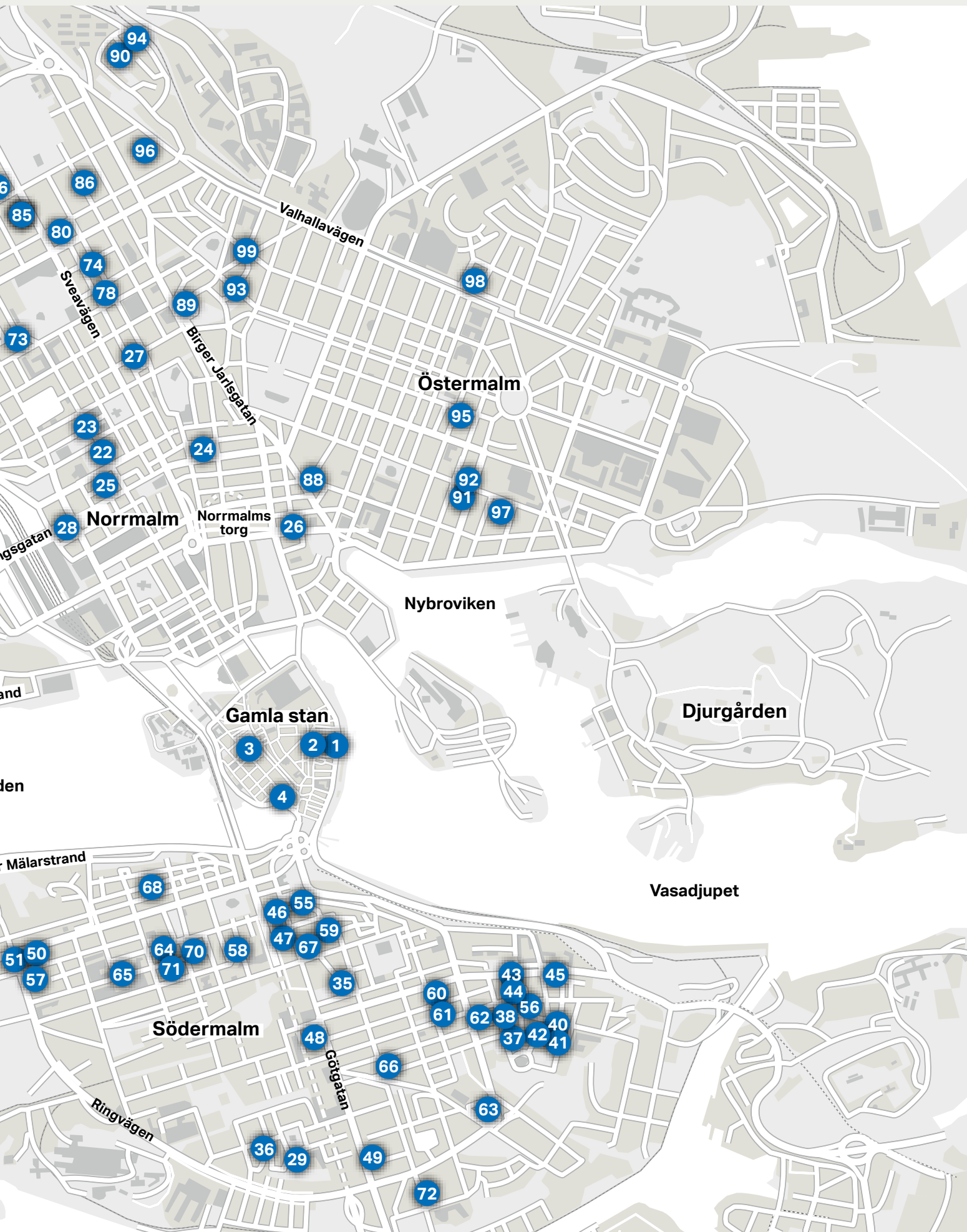


Hornsgatan 79, Södermalm.



Finn Malmgrens plan 1-3, Hammarby.







OLOV LINDGREN

Olov Lindgren AB

Postadress: Box 45079, 104 30 Stockholm

Besöksadress: Drottninggatan 97

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

olovlindgren.se