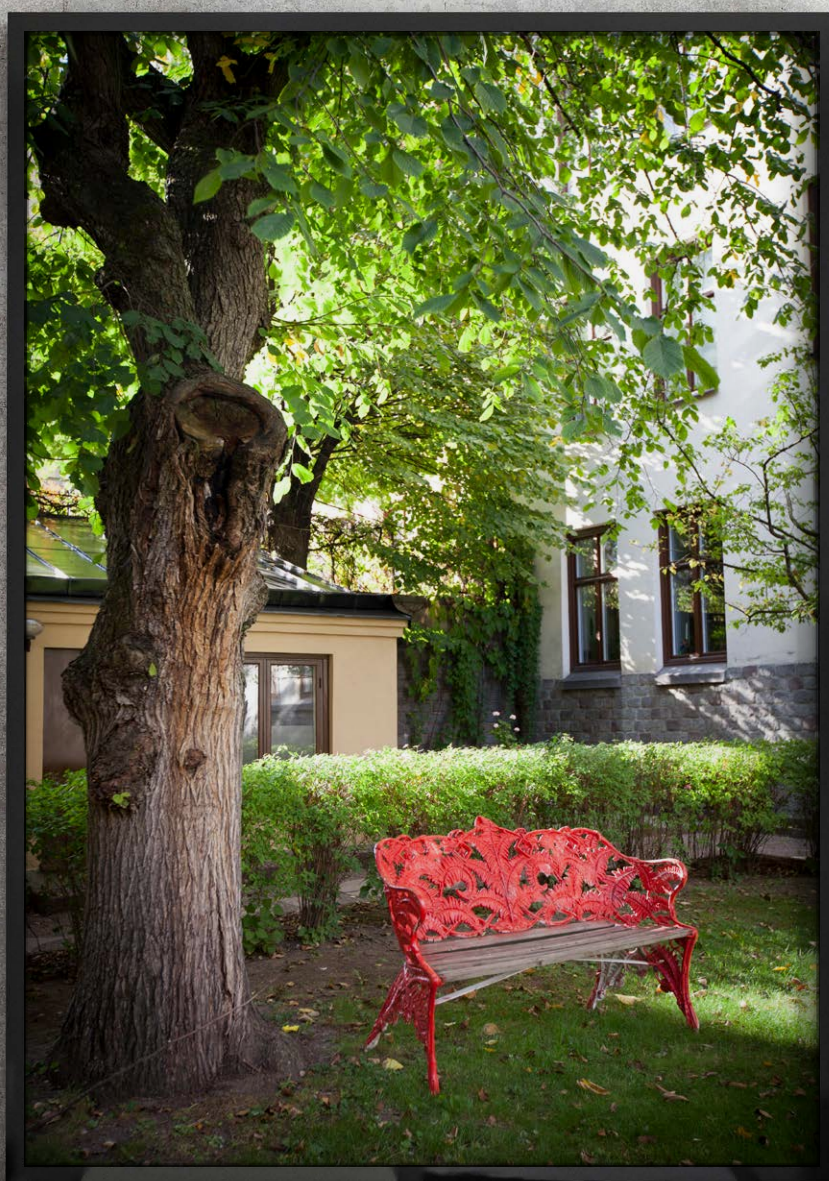


Olov Lindgren – Stockholm, i dag och i framtiden

Årsberättelse 2018



Byggmästartradition – en oändlig resa



Stockholm är en av Europas snabbast växande huvudstäder. Olov Lindgren är ett fastighetsbolag av stor betydelse för Stockholm, inte bara för de drygt 100 fastigheterna och de kanske 10 000 personer som bor och arbetar i dem.

Vi vill uppfattas som ett föredöme som hyresvärd och som fastighetsägare med de bästa byggmästartraditionerna. I det följande presenteras bolaget och dess verksamhet under 2018 – jubileumsåret.

Det är ingen slump att de flesta av våra fastigheter (42 st) ligger på Södermalm – Olov Lindgren själv föddes där. I övriga stadsdelar finns 21 fastigheter på Norrmalm/Vasastan, 17 på Kungsholmen, 12 på Östermalm och 4 i Gamla stan. I ytterstaden finns 16 fastigheter. Totalt äger och förvaltar vi 112 fastigheter som alla finns inom Stockholms stad.

Olov Lindgren tillhör de största privatägda fastighetsbolagen i Stockholm, och ett av våra mål är att ha en omsättning som till hälften kommer från bostadssektorn och hälften från kommersiella lokaler. Företaget har en låg belåning och fokuserar på stabilitet och långsiktighet framför att ofta ändra vår inriktning. Vi värnar om många tusen hyresgäster och våra cirka 90 medarbetare. Olov Lindgren har alltid priori-

terat hållbara och långsiktiga lösningar då ingen annan än vi ska äga husen. Med tre undantag har vi aldrig avyttrat våra fastigheter. Hög kvalitet i materialval ger oss lägre kostnader över tiden. Under åren som gått har vi lämnat mer än hälften av de lägenheter som blivit lediga till Stockholms bostadsförmedling. Olov Lindgren lever i ett lyckligt förhållande med Stockholm.

På vilka sätt är Olov Lindgren speciellt bland Stockholms fastighetsbolag? Företaget ägs och styrs av grundarfamiljens ättlingar i andra generationen och delar av nästa generation är verksamma i företaget. Vi strävar efter att fortsätta enligt grundarens filosofi präglad av omtanke om hyresgäster och personal, att skapa vackra men flexibla fastigheter som sköts väl.

Företaget finansierar nya byggnader och renoveringar med hög andel eget kapital och växer därmed organiskt, utan att tillväxten är ett huvudmål i sig. Hållbarhet är viktigt för oss och har varit så under alla de 80 åren. Vi strävar efter att minska vår klimatpåverkan och vi anammar stadens önskemål kring färre bilar och fler cyklar i staden. Vår egen förvaltning försöker vi sköta med minsta möjliga transporter.

Bild vänster: Hamngatan, City.

Bild höger: Trapphus Luntmakargatan 46, Norrmalm.

Omslagsbild:

Hornsgatan 114–116/Brännkyrkagatan 103–105, Södermalm.



DET HÄR ÄR OLOV LINDGREN

- Familjeägt fastighetsbolag i Stockholm sedan 1938.
- I dagsläget 3 400 hyresbostäder och 800 lokaler och nybyggnadsperiod åter inledd.
- Bygger och förvaltar hyresfastigheter med en evig tidshorisont.
- Trygghet och byggmästartradition i vår kultur.
- Engagemanget är den viktigaste framgångsfaktorn. Värdeord: Engagemang, glädje, stolthet och ansvar.
- Stockholms befolkning

| | |
|------|---------|
| 1938 | 573 000 |
| 2018 | 960 000 |
- Penningvärdet

| | |
|------|----------|
| 1938 | 1:00 kr |
| 2018 | 29:25 kr |

Innehåll

| | |
|---|----|
| Det här är Olov Lindgren | 1 |
| 2018 i korthet | 2 |
| VDs ord | 4 |
| Affärsmodell, strategi och mål | 6 |
| Vårt ansvar att förbättra Stockholm | 7 |
| Samtal om innerstadens utveckling | 8 |
| Översikt av företagets erbjudande | 13 |
| Vi värnar hyresrätterna | 14 |
| Kommersiella lokaler – halva vår affär | 17 |
| Nybyggnation – inköp och leverantörer | 18 |
| Fastighetsvärdens roll | 22 |
| Organisation, ledande befattningshavare och medarbetare | 23 |
| Risk och riskhantering | 26 |
| Ekonomisk stabilitet | 28 |
| GRI-komplement | 31 |
| Vårt fastighetsbestånd | 34 |
| Karta | 36 |



2018

i korthet

Under 2018 uppnådde Olov Lindgren sitt åttionde verksamhetsår och det firades med en kavalkad av stadsbyggnadshistoria på anrika Nalen i Stockholm. Cirka 250 gäster, nio talare, två komiker och ett live-band bidrog till en riktigt lyckad eftermiddag och kväll.

Året kännetecknades annars av fortsatt förstärkning av företagets kärnverksamhet som ansvarsfull hyresvärd, med cirka 3 400 hyreslägenheter och 800 kommersiella lokaler. Stockholmsmarknaden för hyresrätter var fortsatt stabil med få vakanser. Ett flertal parallella projekt för nybyggnation främst på Södermalm och i södra Stockholm fortsatte att utvecklas. Företaget deltar även i gemensamma aktiviteter för att förbättra stadsmiljön, exempelvis upprustningen av Vasagatan.

Ett fastighetsförvärv genomfördes av fastigheten Glaven 10 i Stadshagen på Kungsholmen. Fastigheten består av äldreboende med Stockholms stad som hyresgäst. Bostadsarean är 3 523 kvadratmeter med 64 lägenheter.

Olov Lindgren deltog under Järvaveckan och i Almedalen i samtal kring social hållbarhet. Engagemanget för hyresgästernas upplevda trivsel och trygghet är stort hos Olov Lindgren.

En ny fastighetschef tillträdde efter sommaren och ska utöver generellt ansvar för bostadsbeståndet fokusera på fastigheternas energiförbrukning och digitaliseringsfrågor. I oktober tillträdde en ny driftchef med särskilt intresse för att effektivisera fastigheternas drift och energianvändning. Företaget har under året minskat förbrukningen av energi med 4 procent. Hållbarhetsfrågorna manifesterades genom den numera integrerade års- och hållbarhetsrapporten som publicerades under året. En ansvarig för hållbarhetsfrågor tillsattes genom internrekrytering i slutet av 2018. En ny hemsida med nya funktioner blev klar under första delen av året.

Våra hyresgästernas situation är av centralt intresse för oss. Vår vd deltog i Hyreskommissionens arbete kring hyres-

rättens framtid med en rapport som presenterades under året. Under hösten var det dags för den årliga hyresgästundersökningen då vi personligen besökte de cirka 1 500 hyresgäster som ingick i undersökningen vilket gav möjlighet till trevliga samtal. Undersökningen visade bättre resultat inom nästa alla områden i serviceindex för bostadshyresgäster och oförändrat serviceindex (87,6 %) för lokalhyresgäster. I Kundkristallen vann vi första pris i kategorin Högsta profil, med resultatet 93 procent.

93%

Vinnare av Högsta profil i Kundkristallen

Viktiga nyckeltal (2017 inom parentes)

| | |
|--------------------|--------------------|
| Hyresintäkter | 689 (665) Mkr |
| Driftnetto | 983 (1 022) kr/kvm |
| Räntetäckningsgrad | 5,8 (5,4) ggr |

Olov Lindgren publicerar en integrerad års- och hållbarhetsredovisning, inspirerad av GRI Standards:Core. Hållbarhetsredovisningen har inte varit föremål för extern granskning. Hänvisningar till redovisningsavsnitt återfinns på sidorna 31–33.



Fast kurs i en turbulent bostadsmarknad

Året har präglats av turbulens på bostadsmarknaden till följd av ändrade regler för låntagares amortering, avmattat konjunkturläge och politisk dramatik. Men för Olov Lindgren har det mer handlat om fortsatt inre förnyelse och planering för nybyggnation, fortsatt förbättrad kundservice och nyrekryteringar.

Våra hyresgäster har visat oss ytterligare förtroende, och ökad trivsel. Och vår kurs framåt ligger fast. Att Olov Lindgren är ett stabilt företag som inte ändrar kurs beroende av händelser i omvärlden, står klart för var och en som betraktade situationen på bostadsmarknaden 2018.

Inte minst för bostadsrättsproducenter var det gångna året omvälvande. Tidigare prognoser på nya bostäder till Stockholmsmarknaden halverades. För Olov Lindgren var det inte så förvånande att bostadsrättsproduktionen skulle minska ganska drastiskt när väl vändningen på privatmarknaden kom. Den produktion av nya hyreslägenheter som ligger i vår planering ligger däremot fast och enligt plan.

Tillväxt genom förvärv av kommersiella fastigheter är inte ett mål i sig för bolaget. Kontorshyrorna är på toppnoteringar utan att avkastningskraven slutat sjunka. Våra bud på fastigheter har baserats på ett pris som vi kunnat leva med, även

på en annan räntemarknad, och därmed har vi inte kunnat nå avslut. För att kunna förse våra hyresgäster med bostäder i alla livets skeden förvärvade vi under sommaren vårt andra äldreboende. En fastighet i Stadshagen på Kungsholmen.

Företagets ledningsgrupp är till 50 procent förnyad med både nyrekryterade och internrekryterade medarbetare. Vi har liksom tidigare år genomfört organisationsanpassningar för att, utifrån vår verksamhet och de anställdas egenskaper, skapa bästa förutsättningar för trivsel och goda resultat. Det känns som vi nu har en struktur i organisationen för att klara av att hålla vår planerade takt på stamrenoveringar och nyproduktion samt att fortsätta med integreringen av hållbarhetsfrågor i vår verksamhet.

Medarbetarna trivs på arbetet, vilket märks på genomsnittlig anställningstid inom företaget. Under året har vi haft ett antal pensionsavgångar och i takt med satsning på ny teknik och ett mer strukturerat energibesparingsarbete har vi anställt nya medarbetare. Vi är väldigt nöjda med våra rekryteringar även om det alltid känns som trotjänarna de ersätter är oersättliga. Olov Lindgren har uppenbarligen ett gott rykte bland arbetsökande trots sin blygsamma profilering.

Den enhet för kundservice som vi startade 2017 är nu fullt bemannad och inkörningsproblem har lyst med sin frånvaro. Redan höga kundnöjdhetsresultat överträffades och vi blev nominerade till Kundkristallen, ett event där de bästa hyresvärdarna utses utifrån resultat i Aktivbo, för största förbättring inom service, produkt samt för högsta profil. Glädjande nog blev vi utsedda till vinnare och vi fick ta emot priset för högsta profil.

Utän ytterligare information ser vår resultatutveckling ut att vara måttlig. Med ökade kontorshyror, vilka svarar för hälften av våra intäkter, och låga räntekostnader skulle man kunna förvänta sig mer på sista raden. Ett medvetet val att



Hornsgatan 73, Södermalm.



Vd, Sven Renström.

hålla en hög underhållsnivå, ökad takt i stamreoveringar och att vi kostnadsför projekteringskostnaderna för nyproduktion fram till lagakraftvunnen detaljplan gör att vi under året investerat både i ett befintligt fastighetsbestånd och vår kommande nyproduktion. Vår förhoppning är att efter många års arbete i detaljplaneprocess nu snart få tillföra nya hyresrätter till stockholmarna. Standarden har under året förbättrats i hela beståndet. Det kan vi vara stolta över även om det inte ger oss högre bostadshyror.

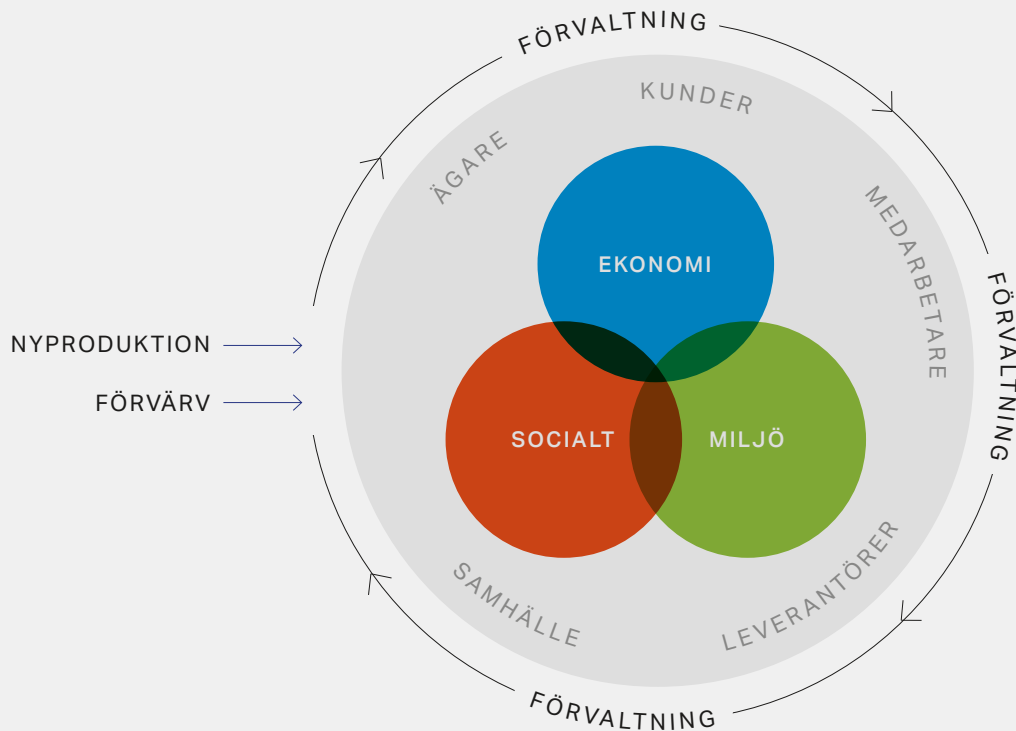
Under året firade vi 80 år. Bolaget hör ju till en liten exklusiv skara pionjärer som i slutet av 1930-talet såg behovet av fler hyresrätter. Vi bjöd in våra kollegor i branschen till Nalen på en exposé med panelsamtal över de stadsutvecklingstankar som lett till den stad vi har i dag. De som inte blev bjudna i år får vi komma ihåg om 80 år då vi lovat fira igen.

Sven Renström, vd



Götgatan 32/Repslagargatan 15, Södermalm.

Bygga, förvärva och förvalta fastigheter



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

Olov Lindgrens affärsmodell präglas av två viktiga dimensioner; att förbli ett familjeföretag över generationerna och att driva vår verksamhet med ett evighetsperspektiv. För att försäkra oss om det vill vi vara mindre beroende av extern finansiering. Vi eftersträvar därför att hålla ner den finansiella risken vid expansion.

Affärsmodellen medför en tydlig fokusering på att etablera goda relationer med våra kunder och våra medarbetare, och att vara noggranna vid förvärv och nybyggnation. Med rätt underhåll förlänger vi fastigheternas livslängd vilket på sikt ska innebära lägre drifts- och underhållskostnader. Detta skiljer oss delvis från de företag som i första hand ser till värdetillväxten över kortare perioder av ägande. Hur lång

Olov Lindgren vill:

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

är då en byggnads livslängd? I vårt bestånd finns fastigheter som uppfördes redan på 1600-talet, och naturligtvis har omfattande underhållsåtgärder genomförts, även om vi strävar efter långa intervaller. Sedan den första fastigheten färdigställdes har byggmästaren Olov Lindgren tänkt långsiktigt, och detta fortsätter vi med.

Våra tillväxtmål:

- Tillväxt långsiktigt 2 procent per år genom nyproduktion eller förvärv.

Våra hållbarhetsmål:

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

VÅRT ANSVAR ATT FÖRBÄTTRA STOCKHOLM

Vårt nyligen genomförda jubileum kunde sammanfattas:

– Efter 80 år har vi blivit en omistlig del av Stockholm! I våra strategier och mål fullföljer vi denna slutsats och tar ett fortsatt ansvar för staden, våra fastigheter och hyresgäster samt för våra medarbetare.

Samtal om innerstadens utveckling

Stockholms innerstad har i dag 350 000 invånare men omfattar betydligt fler arbetsplatser. För Olov Lindgren är innerstadens utveckling av stort intresse då merparten av fastigheterna finns här, och här föddes grundaren.

Bokförläggaren och fotografen Jeppe Wikström och vd Sven Renström möts i Stadsgårdshissens vackra gröna byggnad högt över konsthallen Fotografiska för att tala om vad som präglar innerstaden och dess framtida utveckling.

En tredjedel av alla stockholmare bor i innerstaden, och Stockholm med ytterområden utgör en tiondel av hela Sveriges befolkning. Då Stockholm är en av Europas snabbast växande städer är trycket för att bo i staden högt, inte minst i innerstaden. Det leder till bostadsköer, höga bostadsrättspriser och markpriser samt en tidvis infekterad debatt om tätning, rivningar och nybyggnation i stadens centrala delar.

– Staden har utvecklats i vågor under olika tider, även om man enbart sneglar tillbaka till 1940- och 50-talen. Plane-

ringen var då i hög grad centraliserad – en slags generalplan – med stora långsiktiga satsningar på fjärrvärme, tunnelbana och kompletta närförorter som Vällingby och Farsta, medan det som skedde i innerstaden mer handlade om stora rivningar i city för att utvidga areor för kontor och lokaler, konstaterar inledningsvis Sven Renström.

Det fanns samtidigt en tid längre tillbaka då stadens företrädare ofta samverkade bra med fastighetsägarna och näringslivet, fortsätter Jeppe Wikström. Man hade gemensamma intressen och tog ansvar för helheten som när det gällde transporter vilket denna hiss är ett exempel på. Den politiskt aktiva grosshandlaren Djurling finansierade hissen för att underlätta för Stadsgårdshammnens stora skara av hamnarbetare att ta sig hem efter dagens slit. Sedan 1971 är hissen ur funktion, men finns ändå kvar efter 112 år mycket tack vare konstnären och viskompositören Carl Anton.

I dag är fokus inriktat på att klara den ekonomiska situationen för staden mer kortsiktigt. Tillväxten leder naturligt till ökande kostnader för olika typer av infrastruktur, transporter och energianläggningar, samt skolor och sjukvård. Den mark staden förfogar över kan användas vid försäljning eller i andra fall för att upplåta tomträtt enligt Sven Renström.

– Tre typer av fastighetsutveckling sker: Hyresbostäder där staden träffar avtal om tomträtt exempelvis för oss när vi vill bygga nya hus, bostadsrättsprojekt där staden säljer mark till bostadsutvecklare till höga priser för att få in medel för stadens kostnader samt försäljning av mark för kommersiella lokaler.

Stadens behov av medel påverkas starkt av skatteutjämningsystemets utformning enligt Renström. Normalt borde fler boende i kommunen leda till högre skatteintäkter, men systemet är så utformat att ökade skatteintäkter i Stockholm ofta leder till ökade utjämningsbidrag i stället. Då blir mark-

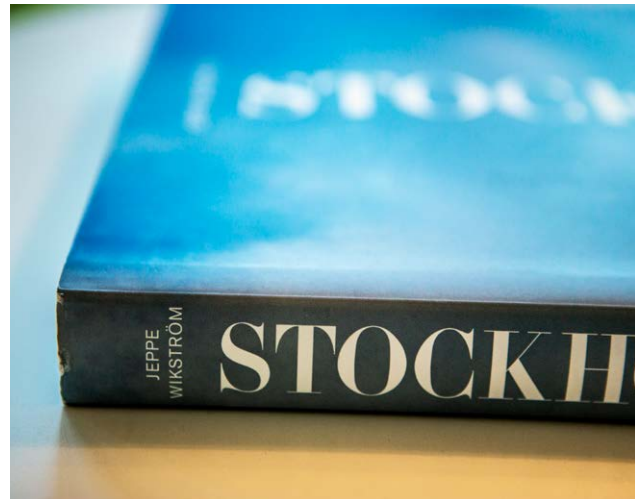


Fantastisk vy över Strömmen, Södermalm.

”Men ibland köper vi också ut avtalet som i Farsta nyligen. Det kostar mycket men ger oss möjlighet att utveckla fastigheten bättre.”



Vd Sven Renström: – ”Vi har ett evigt investeringsperspektiv och betraktas som mer långsiktiga än staden”.



Få städer har beskrivits vackrare än Stockholm i fotografier, texter eller sånger. Exempelvis i Bellmans Epistel 33 ”Stolta Stad”.

försäljningarna det enda sättet att få in dessa medel, säger Renström.

Wikström: Men kan samverkan inte fungera i dagens situation ändå?

Renström: För oss som långsiktiga fastighetsägare med evigt ägande av våra fastigheter är det så. Vi betraktar oss som mer långsiktiga än stadens politiska ledning. Och EU:s regler som att inte ha olika priser vid markförsäljning gör att vi hänvisas till tomträttsavtal, utan dessa skulle ingen ha råd att bo i nya hyreslägenheter. Men vi försöker också köpa ut äldre tomträttsavtal, som i Farsta nyligen. Det kostar kortsiktig mycket men ger oss möjlighet att utveckla fastigheten bättre.

Wikström: Så en funktionell värd kan fungera i en dysfunktionell bostadsmarknad?

Bostadsmarknaden blir märklig om bostäder i attraktiva områden kostar lika mycket som där efterfrågan är lägre. Bristen på bostäder för studenter och inflyttade gör att tillväxten i Stockholms ekonomi blir lägre hävdar också Stockholms handelskammare, menar Renström.

Wikström: Bruksvärdessystemet, är det en del av problemet? Detta har ju diskuterats under så lång tid.

Bruksvärdessystem kan utvecklas, men behöver inte nödvändigtvis ersättas. Vad som mäts måste ytterligare anpassas till vad människor efterfrågar. Centrala lägen, närhet till transporter betyder nog mer än nybyggnads- eller renoveringsstandard. Sedan måste övergången till nya tillämpningar av bruksvärdessystemet ske över ett antal år enligt Renström.

Wikström: Hela processen att planera utvecklingen av



Stadsgårdshissen fyllde nyligen 112 år och tillkom på privat initiativ av konsul Djurling.

innerstaden borde kanske ses över. Jag upplever att enskilda bostadsrättsföreningar ofta inte är professionella nog att långsiktigt hantera sina värdefulla fastigheter, annat än att stora pengar läggs på inre utsmyckningar och gårdar. Men att ta fram gemensamma omgivningssatsningar kräver långsiktighet och samverkan mellan stad och grupper av fastighetsägare. Arkitektupproret sätter arkitekten i skamvrån men är det inte andra som egentligen bestämmer hur fastigheterna ser ut?

Ja, det stämmer nog, säger Renström. Arkitekten får dels direktiv av oss och dels i detaljplanefasen då starka handläggare på staden sätter gränser, tillsammans med synpunkter från samrådsmöten med allmänheten. Slutligen ska byggherren få ekonomin att gå ihop och då försvinner ytterligare detaljer. Professionella arkitekter har kanske minst att säga till om i denna process.

Varför blir det ändå inte fler projekt med hyreshus, undrar Wikström. På Södermalm är det fler bostadsrätter än hyresrätter!

Renström: Under lång tid var det tuff konkurrens om fastighetsköpen från nybildade föreningar, men detta har ändrats med amorteringskraven. Nu har ju även många

bostadsutvecklare problem och återlämnar mark eller omförhandlar markanvisningar för att bygga hyresrätter i stället. Totalt halverades bostadsbyggandet i Stockholm i år, beroende på en rad faktorer. Ändå tar det tid att komma till start med nya mindre projekt. Vi har mark att bygga 40 lägenheter på Södermalm, men har väntat i tre år på att inleda dialogen med Stadsbyggnadskontoret. De måste ju prioritera större projekt.

Jag skulle vilja tala lite om vad som gör staden till den underbara plats den är säger Wikström:

– Innerstadens själ är en blandning av ordning och röra. Gamla stan har ju inte tillkommit genom god funktionalitet precis; trånga gränder utan sol, alla hus är olika, och säkert en hel del opraktiska delar. Men människor vill gärna vara där och en del vill även bo där trots allt. Funktionalitet är bra men det finns många andra kvaliteter som snarast är motsatsen, fortsätter Wikström.

–”Kultur åter strategi till frukost”.

Renström: Kanske man kan säga att den stora bilden måste fungera. Transporter, skolor, förskolor och trygghet. Dataspelet SIMcity är avslöjande för vad som händer när man glömmer en

”Kultur äter strategi till frukost.”

polisstation eller skola, för att inte tala om kollektivtrafik. Men i den mindre skalan kanske husen borde få se lite olika ut, och en indragen fastighet utmed en äldre gata har ju visat sig ge plats för ett fik eller plantering, som höjer trivseln.

Wikström: När ni renoverar eller bygger nytt, blir det en blandning av lägenhetsstorlekar?

– Vi har en viss variation, men vi bygger sällan bara ett eller större våningar. Vi vill ha stabilitet bland våra lägenheter och en blandning av små och stora lägenheter leder till social trygghet och ger långsiktigt bättre ekonomi, framhåller Renström.

Vi försöker tänka långsiktigt och flexibelt när vi bygger nytt.

– Olov Lindgren var nog klok när han byggde den kontorsfastigheten vi själva sitter i på Drottninggatan. Den var byggd som kontor men han var osäker på om den skulle behöva användas som bostäder. När vi renoverade för några år sedan hittade vi elförsörjning förberedd för lägenheter och varje våningsplan hade fyra dörrar mot trapphuset för att kunna byggas om och vara flexibelt. Han tänkte även hållbarhet innan ordet var använt som i dag. Gult tegel krävde mindre energi att tillverka, fönstermaterial som behövde mindre underhåll, stengolv i trapphusen och en rad andra detaljer. Under 50–100 år kan detta spara stora belopp i underhåll även om investeringen var större.

Om du avslutningsvis skulle likna Olov Lindgren med ett klädesplagg, vad skulle det vara? frågar Wikström.

Renström efter en kort betänketid: – En tweedkavaj! Hållbar, tidlös, snygg utan att vara lyxig. Våra ägardirektiv anger omtanke om hyresgäster och personal, det känns som en riktig brittisk tweed.



JEPPE WIKSTRÖM

Hyllad fotograf och bokförläggare.

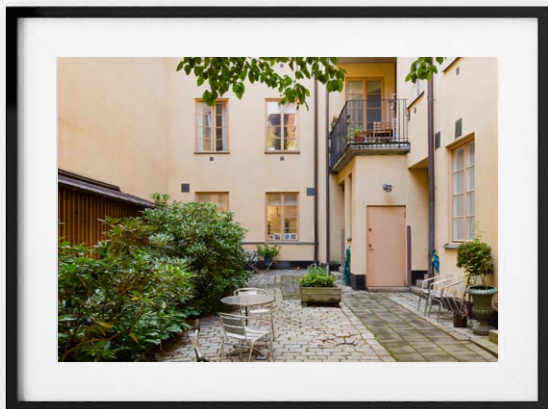
Belönad med Bellmanpriset och St:Eriksmedaljen för sina skildringar av Stockholm och skärgården.

Belönad med pris av Svenska Freds för fredsprojekt.

Förfogar över Stadsgårdshissen vid Fjällgatan.

Startade bokförlaget Max Ström.

S:t Eriksgatan 76, Vasastan. Karlavägen 26, Östermalm.
Österlånggatan 25-27 / Stora Hoparegränd 3-7, Gamla stan.



Översikt av företagets erbjudande

Under 2018 förvärvades ett äldreboende på Kungsholmen, som ett komplement till företagets hyresbostäder, förskolor och skolor, kommersiella lokaler, garageplatser och övriga lokaler. I den planerade nybyggnationen om 150 lägenheter per år kommer även en hel del lokalytor att tillkomma genom förvärv under de närmaste tio åren.

SAMARBETE MED STADEN

- Lämnar cirka hälften av av de lediga lägenheterna till stadens bostadsförmedling.
- Samverkar med staden och andra fastighetsägare genom City i Samverkan vid förnyelse av vissa gator som Vasagatan, Kungsgatan och Drottninggatan.
- Samverkar med stadens exploaterings- och stadsbyggnadskontor i stadsutvecklingsprojekt, bland annat Årstafältet och Fokus Skärholmen.
- Samverkar med staden i målet för ett fossilbränslefritt Stockholm 2040. Senaste bedömning 2017 visar att klimateffekten från stadens befolkning motsvarar 2,5 ton koldioxid per person. Oräknat varor och resor utanför Stockholm. Företagets mål om 4 procent årlig energieffektivisering bidrar till stadens mål liksom stadsförnyelsearbetet som ger minskad fordonstrafik samt effektivare fordon.

SAMARBETE MED ANDRA VERKSAMHETER

- City i Samverkan där vi deltar i utvecklingen av staden samt ingår i styrelsen.
- I Fastighetsägarna är vi medlem och deltar aktivt lokalt och centralt.
- Hyreskommissionen på initiativ av Hyresgästföreningen lämnade sin slutrapport. Vd Sven Renström var en av ledamöterna/experterna i kommissionens arbete.
- Frälsningsarmén erhöll, utöver vårt årliga stöd, drygt 180 000 kr för sin verksamhet för hemlösa som ett resultat av gåvor från deltagare i 80-årsjubileet samt från Olov Lindgren.

AFFÄRSIDÉ

Olov Lindgren ska långsiktigt äga, förvalta, förvärva och bygga hyresfastigheter främst i Stockholm. Vi ska erbjuda marknaden bostäder, butiker, och kontor av hög kvalitet. Med hyresgästernas behov som utgångspunkt ska vi förvalta och utveckla vårt fastighetsbestånd med motiverad och välutbildad egen personal.

124 774

kvm lokaler

369 430

total area (kvm)

112

fastigheter

1660

garageplatser och 338 parkeringsplatser
antal bilplatser per lägenhet 0,5

3419

lägenheter om 244 656 kvm
(genomsnitt 72 kvm)

Vi värnar hyresrätterna

Av nyligen genomförda enkäter till våra hyresgäster framgår att dessa trivs mycket bra och är väldigt nöjda med den service vi erbjuder. Vi är naturligtvis tacksamma för detta men ser det som en ytterligare sporre att förbättra oss.

Hållbarhetsfrågor och trygghetsfrågor är två områden där vi arbetar intensivt, och en ny tjänst med ansvar för hållbarhet har inrättats. Nya lägenheter i de planerade projekten och enstaka förvärv vill vi också ska bidra.

Under året har nyrekryteringar skett av bland annat två chefer som har stor betydelse för vår fastighetsförvaltning. Fastighetschefen, som tillträdde efter sommaren, har ansvar för hela bostadsbeståndet och driftchefen som även han kom efter sommaren ska sörja för att vi når ännu bättre resultat. Energi- och miljöfrågor är intressen som förenar dessa båda nyrekryteringar. Med en målsättning om 4 procent energi-effektivisering varje år, kan överslagsmässigt vår energiförbrukning hållas konstant eller minska framgent trots en långsiktigt tillväxt.

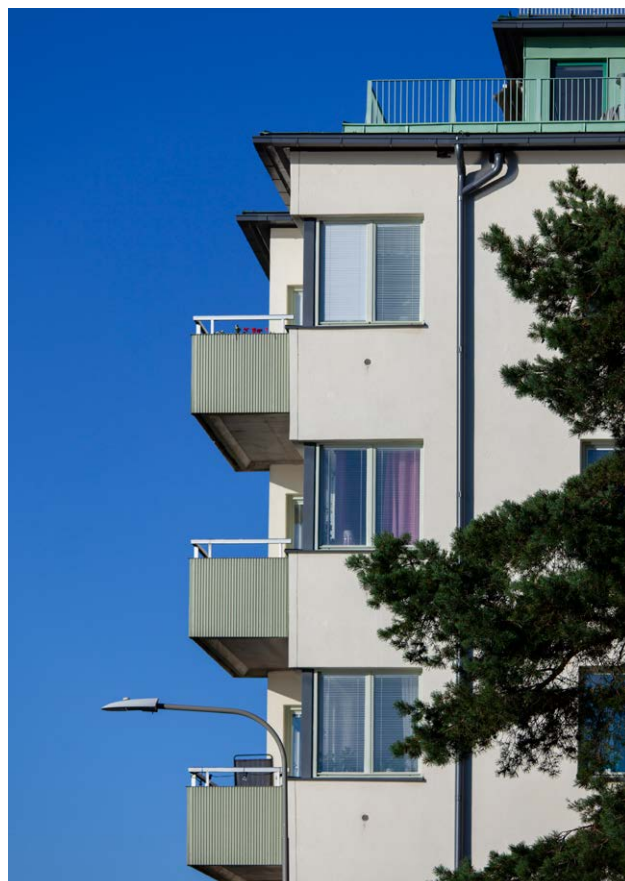
Ett fastighetsförvärv som skedde under året var fastigheten Glaven 10 på Kungsholmen. Fastigheten består av ett äldreboende med 64 lägenheter med Stockholms stad som hyresgäst. Med allt fler äldre i befolkningen är speciella boenden för hyresgäster med särskilda behov en viktig fråga. Vi har när det gäller de nybyggnadsplaner som föreligger i Vårberg genomfört intervjuer med barn och unga. Vi försöker därmed tillfredsställa hela spektrat av åldrar i våra fastigheter och områden.

HYRESGÄSTERNAS TRYGGHET

I våra ägardirektiv står det tydligt att vi ska visa omtanke om våra hyresgäster. Deras trygghet är för oss på Olov Lindgren en självklar hållbarhetsfråga. Vi tillämpar inkomstprövning för bostadsökande, det säkerställer rättvisa förutsättningar och att vi har skattebetalande hyresgäster. Vi lämnar drygt hälften av de lediga lägenheterna till kommunens bostadskö. Hos Olov Lindgren värnar vi om hyresrätten och vill att alla våra hyresgäster ska omfattas av lika villkor. Närvaron av våra fastighetsvärdar ger även ökad trygghet då denne kan agera snabbt vid behov. Fastighetsvärdarna finns på åtta stycken områdeskontor.

SKYDDSKOMMITTÉ

Olov Lindgrens skyddskommitté har sju ombud från olika delar av företaget. Bland annat behandlas arbetsmiljöfrågor, brandskydd, personsäkerhet för medarbetare och hyresgäster. Varje fastighet skyddsronderas årligen.



Snoilskyvägen 36, Fredhäll-Kungsholmen.



Gemensam våraktivitet med hyresgäster på Glömmingegränd, Tensta.

INTEGRITET

Vi värnar våra hyresgästers integritet. Därför har vi under året arbetat med att anpassa verksamheten efter dataskyddsförordningen – GDPR. De medarbetare som är mest berörda av förändringarna i dataskyddsförordningen har gått utbildningar och våra hyressystem har uppdaterats för att uppfylla kraven i lagstiftningen. På vår nya webbplats finns det numera möjlighet för våra hyresgäster att se hyresaviser, betalningshistorik, lämna serviceanmälan och följa handläggningen av serviceärenden. Med hjälp av Bank-id säkerställs att ingen privat information används felaktigt. Under 2018 har inga förfrågningar om personuppgifter inkommit. Det har under året inte gjorts någon anmälan om att personuppgifter använts felaktigt.

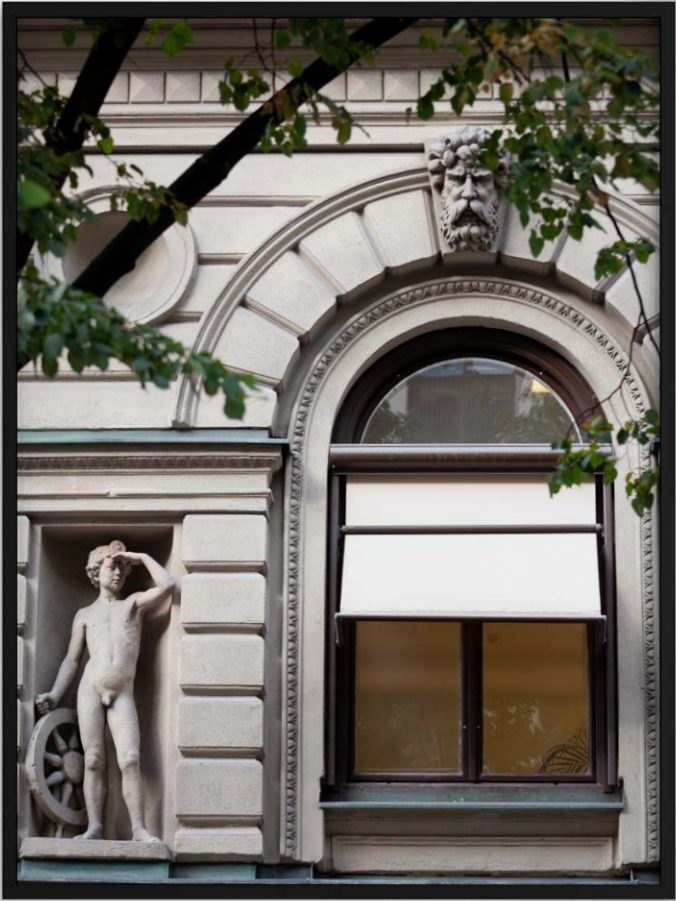
HÖG NÄRVARO OCH DELTAGANDE

Vår personaltäthet borgar för god service och vi strävar efter så hög närvaro i fastigheterna som det är möjligt. I ett serviceföretag är bemötandet gentemot hyresgäster en viktig aspekt. För att öka tryggheten har vi närvarostyrd belysning och bra låssystem med passerbrickor i många fastigheter. Dessutom är alla fastigheter anslutna till Störningsjouren. Ett flertal av

våra fastigheter har också bastu och hobbyrum. I snitt har våra fastighetsvärdar ansvar för 200 lägenheter, vilket är långt färre än vad som är normalt i fastighetsbranschen. Våra hyresgäster har mycket personlig kontakt med fastighetsvärdar, och våra fastighetsvärdar känner verkligen våra hyresgäster. I den årliga kundundersökningen framgår det tydligt att den stora majoriteten av våra hyresgäster är nöjda med det arbete vi utför. Under hösten 2018 genomfördes Aktivbo-undersökningen genom att våra medarbetare begav sig ut i husen för att dela ut enkäter. Att svarsfrekvensen ökade med cirka fem procentenheter från föregående år tror vi är tack vare dessa besök. Resultaten i Aktivbo används till förbättringsåtgärder för våra hyresgäster på övergripande nivå såväl som på fastighetsnivå.

Utöver vår dagliga verksamhet gör vi flera insatser för att våra hyresgäster ska trivas lite extra. Vi har under året genomfört blomplantering och korvgrillningar tillsammans med våra hyresgäster. Det förbättrar inte bara relationen mellan oss och de som bor i våra fastigheter, effekten blir också tryggare och trevligare bostadsområden.

Östgötagatan 91-93, Södermalm.
Kungsgatan 56, Norrmalm.



Kommersiella lokaler – halva vår affär

Enligt företagets målsättning ska halva omsättningen utgå från från kommersiella lokaler, och detta är också fallet. Ett antal fastigheter består enbart av lokaler men vi har inga större kontorshyresgäster utan snarare ett flertal små och medelstora. Detta är ett resultat av vår strävan av flexibilitet och lägsta risk.

För 2018 utvecklades verksamheten inom kommersiella lokaler starkt positivt. Efterfrågan på lokaler i Stockholm ökade, samtidigt som villkorsändringar och hyresnivåer steg, som en följd av den starka konjunkturen och de omfattande renoveringsarbeten som sker i de centrala delarna av huvudstaden. Verksamheten omfattar 23 fastigheter fördelade på nio fastigheter med city-läge, fem fastigheter på Södermalm, tre i Gamla stan och resten i övriga stadsdelar. Satsningen på kommersiella lokaler startades 2006, även om vi långt tidigare – i mitten av 1960-talet – byggde sådana hus bland annat Drottninggatan 97.

Totalt omfattas nära 100 000 kvadratmeter. Därtill finns cirka 23 000 kvadratmeter lokaler i bostadsfastigheterna.



Interiör Hamngatan 11, City.

Olov Lindgren har alltid satsat på mindre kontors- och lokalhyresgäster, även om gymnasieskolan på Allhelgonagatan 2–4 på Södermalm är en stor lokalhyresgäst.

Hyresnivåerna i centrala Stockholm har ökat och ligger generellt över 5 000 kr/kvm och år, eller högre på de mest attraktiva gatorna. Kontraktstiderna tenderar att vara 3-5 år, även om många nystartade verksamheter önskar kortare kontrakt. Våra fem fastighetsvärdar inriktade på kommersiella lokaler har sitt kontor på Wallingatan. Centralt och via våra värdar arbetar vi med energihushållning, bland annat genom att koppla samman driftssystemen i fastigheterna, och vi har lämnat in bygglovsansökan för att anlägga solceller på en fastighet vid Björns trädgård på Södermalm.



K. A. Almgrens Sidenväveri, Repslagargatan 15, Södermalm.

I en fastighet på Södermalm, som ägs av Olov Lindgren, ligger K.A. Almgrens Sidenväveri. Det är Stockholms enda bevarade industriminne med originalmaskiner som är från 1880 och fortfarande i bruk.

Detta var också Skandinavien största kvinnoarbetsplats under slutet av 1800-talet.

Nybyggnation – inköp och leverantörer

Under företagets långa historia har byggmästartraditionen varit stark. Ett drygt trettiotal fastigheter har uppförts sedan 1938, och praktiskt taget samtliga 112 fastigheter har vid något tillfälle varit föremål för renoveringar och ombyggnationer.

Sedan några år pågår nu planering och genomförande av en återupptagen nybyggnadsverksamhet, det senaste huset färdigställdes för tjugotalet år sedan.

Målet är att under kommande årtionden fortsätta att uppföra 150 hyreslägenheter per år. Men i dag sker inte som 1938 ett genomförande under ett år inklusive planering. Numera är processen mer ambitiös, men långsammare. Det projekt som kan komma igång först är i Björkhagen där byggstarten bedöms kunna ske 2019 med 80 lägenheter och en förskola. Staden vill åstadkomma en koppling mellan Björkhagen och Hammarbyhöjden. Inflyttning kan i bästa fall ske under 2021. Efter Björkhagen kommer möjligen projektet vid Tjurberget men företaget tittar även på andra möjliga platser för att kompletteringsbyggnation i anslutning till befintliga fastigheter.

Olov Lindgrens erfarenheter och goda namn gör att vi i större samlade projekt kunnat ta rollen som så kallad ankarbyggherre; det vill säga samordnare av flera parallella projekt på samma plats. I Vårberg utgör vårt projekt en del av det större Fokus Skärholmen som allt som allt kan komma att bli 4 000 lägenheter. På Stångholmsbacken driver vi utvecklingen av cirka 560 nya lägenheter i varierande upplåtelseformer. Vår del i projektet omfattar cirka 120 nya hyreslägenheter.

Nybyggnationen som planeras i vår verksamhet är avsedd för boende med helt vanliga yrken och inkomster. Vi prutar inte på kvaliteten – det ska vara fint, hållbart och underhållsbehoven ska vara rimliga. Vi bygger oftast 2:or till 4:or, men i Vårberg där det finns så många stora lägenheter är behovet snarare 1:or och 2:or, för att ungdomar ska kunna bo kvar.

I nybyggnadsverksamheten finns en ansvarig för nyproduktionen. Projekten bedrivs i dag med hjälp av externa samarbetspartners i form av projektledare, ingenjörer och arkitekter. Valet av leverantörer är avgörande för att få rätt process och utförande.

| Lokal | Antal lägenheter | Lokaler | Byggstart preliminärt | Inflyttning preliminärt |
|-------------|------------------|----------------------------|-----------------------|-------------------------|
| Björkhagen | 80 | Förskola | 2019 | 2021 |
| Tjurberget | 55 | Förskola/garage/närservice | 2020 | 2022 |
| Vårberg | 120 | Närservice | 2021 | 2023 |
| Årstafältet | 100 | LSS-boende/närservice | försenat | försenat |

MILJÖPÅVERKAN

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



Visualisering förslag Björkhagen. Illustration: BSK Arkitekter.



Visualisering projekt Björkhagen, förskola samt bostäder. Illustration: BSK Arkitekter AB.



Visualisering projekt Tjurberget.
Illustration: Erséus Arkitekter.

Bild nedan: Visualisering projekt Björkhagen.
Illustration: BSK Arkitekter AB.



KVALITET OCH LÅNGSIKTIGHET

Vi tror att kvalitet, hållbarhet och långsiktighet är varandras förutsättning. Material av hög kvalitet håller längre och kan repareras, vilket minskar behoven av omfattade renoveringar. Långsiktigheten i vårt ägande gör att ett livscykelperspektiv ständigt är närvarande i de beslut vi tar. Vi värnar om miljön i och runt våra fastigheter och arbetar aktivt för att minimera vår egen miljöpåverkan genom att styra inköpen mot mer hållbara alternativ och lösningar. I samband med renoveringar och andra upprustningar av vårt fastighetsbestånd uppmanas våra leverantörer att följa Sunda Hus för att säkerställa att medvetna materialval görs. För att hantera ett ökat behov har vi inrättat en ny avdelning med särskilt ansvar för entreprenad och upphandling. Ungefär 20 procent av våra fastigheter kommer genomgå stamrenoveringar inom en tioårsperiod.

MILJÖFÖRBÄTTRANDE ÅTGÄRDER

Hos oss på Olov Lindgren utför vi kontinuerligt miljöförbättrande åtgärder. Där det är fysiskt möjligt erbjuder vi återvinning och miljörum i fastigheterna, i dag finns det i åtta av tio av våra fastigheter. Under året har cirka 10 procent av våra fastigheter genomgått ett energieffektiviseringsprojekt. Vi gör också löpande energihushållande åtgärder som installation av energiglas, ökad isolering och nya miljömärkta vitvaror. Under nästkommande år kommer satsningar göras för ännu bättre uppföljning på energisidan. Även det miljöledningssystem som används i verksamheten kommer att ses över och modifieras under 2019.

TRANSPORTER

Vi lagerför majoriteten av det material vi använder i Västberga. Det gör att vi har korta avstånd mellan vår förvaringsplats och det arbetet vi utför. Närheten mellan lager och våra fastigheter gör att vi kan begränsa vår miljöpåverkan genom kortare fraktrutter. Lagerhållningen har också som syfte att skapa långsiktiga relationer med ett mindre antal leverantörer.

SOCIAL HÅLLBARHET

Alla är välkomna som hyresgäster hos oss. Inom vår nyproduktion bygger vi inte endast boenden, utan också lokaler för andra samhällsbehov. Vid Årstafältet bidrar vi med ett nytt LSS-boende med höga funktionskrav på tillgänglighet för personer med begränsad rörlighet och andra funktionsvariationer.

Vi låter även barn som berörs av framtida byggnation i sin uppväxtmiljö få uttrycka sin mening och påverka under planeringsarbetet. Olov Lindgren tar barns rätt att höras och delta i samhällets utveckling på största allvar.



Visualisering projekt Årstafältet.
Illustration: BAU.



Visualisering projekt Björkhagen,
översiktsbild.
Illustration: BSK Arkitekter AB.

LEVERANTÖRER

Ett gott samarbete med våra leverantörer ger mervärde till våra hyresgäster och ägare. Våra inköp av material och tjänster sker ur ett livscykelperspektiv där vi styr valen mot mer miljöanpassade alternativ. I alla våra relationer strävar vi mot att öka vår kunskap och skapa partnerskap som gynnar bra arbetsvillkor, miljö och etisk hänsyn. Vi agerar efter principen att materialet vi använder håller en god kvalitet, och kan återvinnas och repareras, det ökar livslängden.

Samarbetet med våra leverantörer avseende hållbarhetsfrågor har intensifierats det senaste året. Grundläggande för alla relationer med leverantörer är att upphandlingen sker på ett korrekt sätt. Inom Olov Lindgren genomför vi upphandlingar med flera jämbördiga aktörer som konkurrerar på lika

villkor för att hitta den leverantör som bäst motsvarar våra krav. När upphandling av nya leverantörer sker och vid utvärdering av befintliga leverantörer väger arbetet kring miljö och de anställdas villkor tungt. De leverantörer vi anlitar delar vår syn på hållbarhet i relationen till oss och till de underleverantörer de anlitar för vår räkning. Genom samarbete, dialog och stöttning säkerställer vi att vi tillsammans med våra leverantörer arbetar mot ett gemensamt mål.

Under 2019 kommer vi att arbeta mot att implementera ett system för att utvärdera, ställa krav och säkerställa att våra leverantörer följer riktlinjerna i vår Uppförandekod.

Fastighetsvärdens roll

Närmare 40 personer – män och kvinnor – har titeln fastighetsvärd inom Olov Lindgren. Det betyder att nästan halva företaget har ett ansvar att direkt vara kontakten och länken i många frågor mellan hyresgästerna och företagets andra funktioner.

Utan våra fastighetsvärdar skulle många funktioner och omtanken om hyresgästerna vara betydligt svårare. Fastighetsvärdens roll har med en central kundservice kunnat få mer tid att engagera sig i olika viktiga frågor i de fastigheter som de ansvarar för. Fastighetsvärdarna har gruppvis gemensamma kontor vilket gör att de är nära sina fastigheter och kan träffa kollegor samt att de vistas mer i husen och kan agera snabbare på serviceärenden. Effekten blir god service och ökad känsla av trygghet för hyresgästerna. Regelbundet besöker man dessutom huvudkontoret för gemensamma aktiviteter.

Årets undersökning bland hyresgästerna visade på förbättrade värden för service och trivsel. Serviceindex har i år ökat till 87,6 % nöjda bostadshyresgäster (85,7 % föregående mätning). ”Ta kunden på allvar” och ”trygghet” var de delar

som bidrog till den största ökningen. På samtliga frågor, bland annat ”mailhantering”, ”kontakt med Olov Lindgren”, ”bemötande” och ”hur Olov Lindgren hållit sina löften” förbättrades resultaten avsevärt. Produktindex, som mäter boendemiljön, visade också hög nöjdhet, 81,2 % (81,8 %).

Serviceindex för lokaler visar ett fortsatt högt resultat, 87,3 % med väldigt små förändringar från föregående undersökning. Produktindex visar också en hög nöjdhet där 78,5 % av hyresgästerna trivs bra eller mycket bra i sina lokaler. En tydlig ökning har skett när det gäller allmänna utrymmen och utomhusmiljön: 83,4 % (78 %) uppskattar sin entré, utformning av närmaste utemiljö har ökat till 85,8 % (78,4 %) och underhåll av allmänna utrymmen har ökat till 93,9 % (87,7 %).



Intervju med Fernando Reyes, fastighetsvärd på Olov Lindgren

Hur är det att arbeta på Olov Lindgren?

”Jag började på en annan tjänst 2004 men blev efter några månader fast anställd som fastighetsvärd i Tensta/Rinkeby. Det är 150 lägenheter i Rinkeby och 118 i Tensta. Jag trivs väldigt bra med mina hyresgäster och företaget. Man läser om att området skall vara oroligt men det stämmer inte anser jag. Arbetet med central kundservice har avlastat oss en hel del. Däremot blir det rätt mycket administration för oss tre värdar i området. Jag tycker det är roligt att se till att grönyrtorna runt husen är fina och har planterat 600 blommor på mina fastigheter, av eget intresse. Det är också trevligt att kunna erbjuda barn som bor i området sommarjobb – sex ungdomar fick chansen att jobba under tre veckor i somras. Det var uppskattat.”

Organisation, ledande befattningshavare och medarbetare

Organisationen anpassas successivt med ökat fokus på hållbar verksamhet i alla led. Det medför nyanställningar, ökad upphandlingskompetens och flera nya intressanta arbetsuppgifter för att bidra till trivsamma bostäder och lokaler.

De två senaste verksamhetsåren har vi bland annat centraliserat vår kundservice för att underlätta för våra hyresgäster och effektivisera arbetet för våra fastighetsvärdar. Under året rekryterades en ny fastighetschef och senare även en ny driftchef. Organisationen kommer att förstärkas med ytterligare medarbetare inom hållbarhet, inköp, projektledning för nyproduktion samt en energiansvarig.

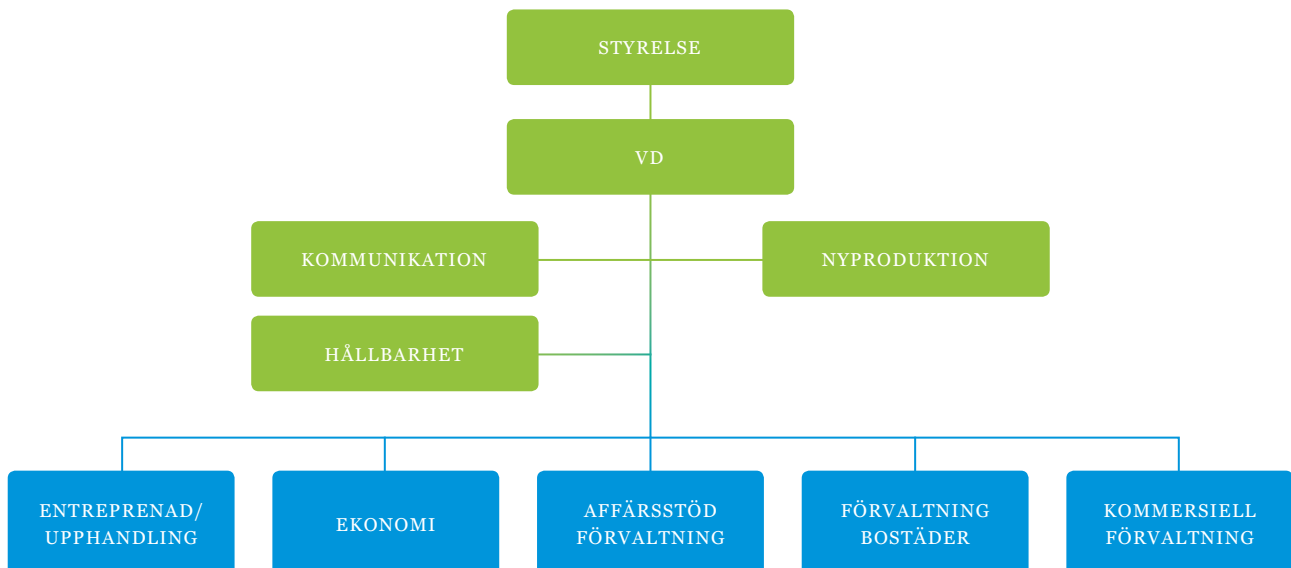
MÅNGFALD OCH JÄMLIKHET

Människor bär på olika erfarenheter och bakgrund. Hos Olov Lindgren är alla välkomna, för oss är mångfald och likabehandling en förutsättning för bolagets framgång. Oavsett könsidentitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionsvariation, sexuell läggning eller ålder. Vi vill ta vara på det bästa hos

varje medarbetare och strävar efter att vara en jämställd arbetsplats.

I vår rekryteringsprocess står kompetensen alltid i fokus. Att arbeta enligt en fördomsfri, kompetensbaserad rekrytering där alla sökande har samma möjligheter är en självklarhet för oss. Den väsentliga faktorn är kompetens, inte ålder, bakgrund, namn och kön. Våra medarbetare ges samma möjligheter inom ramen för sin kunskap, vilja och förmåga. Det är inte bara viktigt att kunna attrahera ny kompetens, att behålla våra nuvarande anställda är minst lika betydelsefullt. Olov Lindgren har i dag ett 90-tal anställda och att våra medarbetare trivs märks på vår personalomsättning som är så låg som 10,7 procent. Flera har stannat kvar i sin anställning många år. Den genomsnittliga anställningstiden är 8,9 år. Alla våra anställda utom vd omfattas av kollektivavtal.

VÅR ORGANISATION 2018





Götgatan 32/Repslagargatan 15, Södermalm.

KOMPETENSUTVECKLING

Väsentligt för att vi ska fortsätta att attrahera och behålla kreativa, motiverade och engagerade medarbetare är hur vi kommunicerar med varandra. Därför är det viktigt för oss att bibehålla ett gott resultat i vår medarbetarundersökning som utförs vartannat år, nästa gång under 2019. Var och en av våra anställda har minst två årliga medarbetarsamtal. Under året har företagskonferenser anordnats under såväl vår, höst och vinter och samarbetsformerna för erfarenhetsutbyte utvecklas ständigt. I förvaltargruppen byts perspektiv och inom respektive förvaltningsområde samarbetar våra fastighetsvärdar. Ett pågående arbete är att ställa om till mer moderna och resurs-effektiva arbetsätt. Året inleddes med en lansering av vår nya externa webbplats och vårt intranät utvecklas ständigt.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Vi arbetar systematiskt med att eliminera olyckor för att skapa en säkerhetskultur där alla reagerar och agerar på brister i arbetsmiljön, och på felaktiga eller farliga beteenden. Trygga arbetsplatser handlar även om trygga och säkra anställningsförhållanden. Därför är det viktigt att vi ställer krav på en arbetsmiljö även för våra leverantörer och underentreprenörer som motsvarar våra högt ställda förväntningar. Miljöerna för de personer som vistas i byggnader och konstruktioner som vi tillhandahåller ska vara hälsosamma i alla hänseenden.

Olov Lindgrens medarbetare har ett stort engagemang i frågor som rör arbetsmiljö och säkerhetsarbete. Vår skyddskommitté träffades fyra gånger för möte och två gånger för workshop under året. Skyddsronder genomförs kontinuerligt, minst en gång per år, huvudkontoret på Drottninggatan 97, på lagret i Västberga, och i alla fastigheter. För att säkerställa medarbetarnas uppfattning om arbetsmiljön gjordes en undersökning om kränkande särbehandling och den psykosociala arbetsmiljön utvärderas kontinuerligt. Vi värnar också våra anställdas fysiska säkerhet.

Våra hantverkare, som ofta har ensamarbete, samverkar genom en egen app. Den visar var kollegorna befinner sig och när de kommer hem checkar de ut. Våra NKI-undersökningar och medarbetare delar bilden av att vi har en god och sund relation med hyresgäster.

”Omtanke om hyresgäster och personal, ingår i ägardirektiven.”

Jan Ellström
styrelseordförande



TOTAL PERSONALSTYRKA

| Kvinnor | Män |
|---------|-----|
| 23 | 67 |

TILLSVIDARE DELTID

| Kvinna | Män |
|--------|-----|
| 1 | 8 |

TILLSVIDARE HELTID

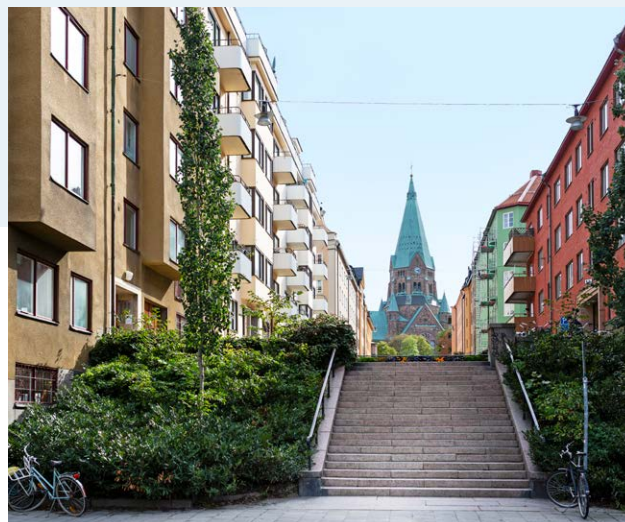
| Kvinnor | Män |
|---------|-----|
| 20 | 58 |

TIDSBEGRÄNSAD

| Kvinnor | Män |
|---------|-----|
| 2 | 1 |



Sven Renström
vd



Klippgatan 11/Åsögatan 178, Södermalm.



Anders Dahlquist
chef Entreprenad & upphandling



Anders Fagerkrantz
fastighetschef



Joanna Heikkilä
hållbarhetsansvarig



Jeanette Ljungberg
kommunikationsansvarig



Per Magnus
ansvarig nyproduktion



Andreas Mårtenson
ekonomichef



Ulrica Nordström
chef Affärsstöd förvaltning



Henrik Spännare
chef Kommersiell förvaltning

Risk och riskhantering

Ingen mänsklig verksamhet är helt riskfri men Olov Lindgren har kommit mycket långt i arbetet att förutse risker, skydda företaget och dess medarbetare, kunder och leverantörer mot negativa händelser samt minimera skadeverkningarna vid olika händelser.

Under 2018 har samtliga medarbetare och ledning genomgått en anti-korruptionsutbildning, en uppförandekod har arbetats fram samt ett antal policyer har fastställts.

Under arbetet har de viktigaste riskerna i företagets verksamhet identifierats, sett till mutor och korruption:

- Uthyrning av bostäder
- Upphandling av entreprenader
- Val av och kontakt med underentreprenörer
- Servicebesök hos hyresgäster

I anslutning till anti-korruptionsutbildningen genomfördes ett omfattande policyarbete kring olika typer av risker och en detaljerad uppförandekod sammanställdes för hur kultur och affärsidé möts i vårt företag. Utöver den omfattande uppförandekoden finns följande policyer:

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

Av speciellt intresse är policyn mot mutor och korruption, som i maj 2018 antogs av ledningsgruppen. Företaget följer tillämpliga punkter i Institutet mot mutors kod om gåvor, belöningar och andra förmåner i arbetslivet.

Av policyn framgår även ett antal råd för hur en enskild medarbetare eller chef ska förfara vid olika situationer.

Möjligheter finns för våra medarbetare att använda vår interna visselblåsarfunktion för inrapportering av misstänkta

avvikelser mot lagar, regler och policyer. Inga överträdelse har noterats under 2018.

Brandsäkerhet och skydd mot terror handlar i stor utsträckning om att genomföra brandskyddsinspektioner och vara vaksam, skalskyddsinsatser, för speciella fall extra skyddsinsatser samt att vara uppmärksam i sitt grannskap. Under hösten har en utrymningsövning genomförts i en kommersiell fastighet på Södermalm. Sammanfattningsvis bedömdes utrymningssäkerheten som god, men med mindre åtgärdsförslag.

Finansiella risker måste naturligtvis behandlas med stor försiktighet. Finanspolicyn som uppdateras och godkänns av styrelsen varje år anger att finansiell verksamhet i företaget ska kännetecknas av långsiktighet med lågt risktagande och hög betalningsberedskap. Rutiner finns för att begränsa beroendet av enskilda långgivare och att strukturera låneportföljen så att lånens förfalldatum sker kontinuerligt och inte vid samma tidpunkt. Likviditetsrisken begränsas genom att alltid förfoga över minst en månads likviditet. Företaget tar ingen valutarisk. Samtliga fastigheter är fullvärdesförsäkrade.

När det gäller den löpande verksamheten är inget hyresavtal större än cirka två procent av omsättningen. I fråga om förvärvsdiskussioner tillämpar företaget ett långsiktigt perspektiv, vilket leder till att vi har svårt att konkurrera i budgivning när vi närmar oss en konjunkturtopp, även om vi har som inriktning att förvärva fastigheter i jämn takt.

Under 2018 har riksdags-, region- och kommunalvalen lett till nya konstellationer. Vi bedömer inte att ändrad politisk majoritet påverkar vår situation i någon nämnvärd grad. Regeringens, de liberala och centerpartistiska partiernas överenskommelser om 73 punkter innefattar flera områden inom bostads- och skattepolitiken bland annat. Det återstår att se hur de förslag som ska tas fram kommer att påverka vår verksamhet.



RELATIVA RISKNIVÅER

Ränterisk.

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

Energiprisrisk.

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

Uthyrningsgrad bostäder.

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

Hyresnivå.

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

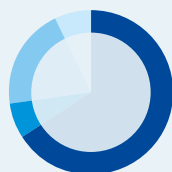
Vårt jubileumsfirande på klassiska Nalen omfattade både nöjen och kloka samtal.

Ekonomisk stabilitet

Hyresintäkterna fortsatte upp med fyra procent under 2018 och hyresintäkten per kvadratmeter ökade något. Fortsatta stamrenoveringsarbeten och andra upprustningsarbeten, samt förberedelser och planering för nya byggnadsprojekt belastade resultatet. Det långsiktiga målet är att växa med en hög grad av självfinansiering.

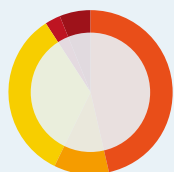
| RESULTATRÄKNING, Tkr | 2018 | 2017 |
|--|------------------|------------------|
| Hyresintäkter | 689 391 | 664 539 |
| Driftkostnader | -178 378 | -164 093 |
| Underhållskostnader | -110 805 | -101 847 |
| Fastighetsskatt | -33 513 | -33 334 |
| Tomträttsavgäld | -3 592 | -3 470 |
| Driftnetto | 363 103 | 361 795 |
| Avskrivningar fastigheter | -64 131 | -61 725 |
| Centrala administrationskostnader | -46 401 | -33 514 |
| Övriga rörelseposter | 1 177 | -543 |
| Rörelseresultat | 253 748 | 266 013 |
| Finansiellt netto | -54 125 | -60 497 |
| Resultat efter finansiella poster | 199 623 | 205 516 |
| Skatt | -44 594 | -49 147 |
| Årets resultat | 155 029 | 156 369 |
| Tillgångar | | |
| Förvaltningsfastigheter | 4 612 895 | 4 490 567 |
| Pågående nyproduktion | 96 266 | 39 711 |
| Övriga anläggningstillgångar | 12 465 | 13 532 |
| Summa anläggningstillgångar | 4 721 626 | 4 543 810 |
| Omsättningstillgångar | 139 054 | 98 120 |
| Summa tillgångar | 4 860 680 | 4 641 930 |
| Eget kapital och skulder | | |
| Eget kapital | 796 494 | 716 609 |
| Avsättningar | 49 673 | 50 813 |
| Långfristiga räntebärande skulder | 3 852 722 | 3 694 325 |
| Kortfristiga räntebärande skulder | 2 242 | 9 177 |
| Kortfristiga ej räntebärande skulder | 159 549 | 171 006 |
| <i>Summa kortfristiga skulder</i> | <i>161 791</i> | <i>180 183</i> |
| Summa skulder | 4 014 513 | 3 874 508 |
| Summa eget kapital och skulder | 4 860 680 | 4 641 930 |

Fördelning av användningsområde, area



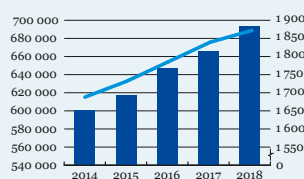
- Bostäder, 66 %
- Kontor, 20 %
- Butiker, 7 %
- Övrigt, 7 %

Fördelning av användningsområde, hyra



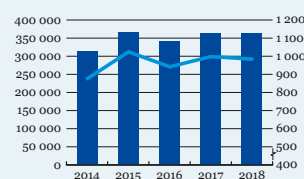
- Bostäder, 47 %
- Bilplatser, 3 %
- Butiker, 11 %
- Övrigt, 5 %
- Kontor, 34 %

Hyresintäkt Tkr resp kr/kvm



- Tkr
- Kr/kvm

Driftnetto Tkr resp kr/kvm



- Tkr
- Kr/kvm

| Nyckeltal | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 | 2014 |
|--|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning, Tkr | 689 391 | 664 539 | 646 855 | 616 661 | 600 663 |
| Driftnetto, Tkr | 363 103 | 361 795 | 341 622 | 365 245 | 311 992 |
| Resultat efter finansiella poster, Tkr | 199 623 | 205 516 | 188 517 | 209 007 | 146 589 |
| Balansomslutning, Tkr | 4 860 680 | 4 641 930 | 4 571 903 | 4 461 094 | 4 228 797 |
| Driftnetto kr/kvm | 983 | 997 | 941 | 1 023 | 875 |
| Överskottsgrad (%) | 52,7 | 54,4 | 52,8 | 59,2 | 51,9 |
| Uthyrningsgrad, area (%) | 98,6 | 98,4 | 98,8 | 98,7 | 98,3 |
| Uthyrningsgrad, hyra (%) | 98,6 | 98,6 | 98,6 | 98,5 | 97,9 |
| Räntetäckningsgrad, ggr | 5,8 | 5,4 | 4,7 | 4,6 | 3,4 |
| Totalavkastning (%) | 12,8 | 3,8 | 11,7 | 15,4 | 13,5 |

Definitioner

Överskottsgrad: Driftnetto i relation till hyresintäkter.

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

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

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

KOMMENTARER TILL DEN EKONOMISKA SAMMANSTÄLLNINGEN

Olov Lindgrens ekonomiska situation är typisk för etablerade och väl fungerade fastighetsförvaltande bolag. Intäkterna påverkas främst av vakansgrad och hyresnivå, samt tillkommande fastigheter. För Olov Lindgren finns ett mål att intäkter långsiktigt ska fördela sig lika mellan kommersiella lokaler och bostadslägenheter och under 2018 var förhållandet ungefär 50/50. Kommersiella hyresintäkter växer för närvarande snabbast procentuellt utanför de mest centrala delarna av staden. Låneräntorna är fortsatt låga och fallande

i genomsnitt genom att lån upptagna 2014 omsätts till lägre nivåer. Under 2018 var den genomsnittliga upplåningsräntan 1,4 procent. Drift- och underhållskostnaderna utgör drygt 289 Mkr och kommer att vara fortsatt svagt växande under kommande år till följd av genomgripande stamreoveringsprojekt i ytterligare ett 20-tal fastigheter. Även projektering i tidiga skeden av de kommande nybyggnadsprojekten kommer att synas i resultat- och balansräkningen.

80-årsjubileum på Nalen.



GRI-komplement

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

OM REDOVISNINGEN

Redovisningen avser kalenderåret 2018 och inkluderar Olov Lindgren AB och dess samtliga verksamhetsområden. Olov Lindgren avlägger hållbarhetsredovisning årligen och den senaste redovisningen avgavs i mars 2018. Inga väsentliga förändringar som föranleder justeringar i denna redovisning har skett sedan dess. Redovisningen är upprättad inspirerat av GRI Standards: Core och har inte varit föremål för extern granskning.

OM REDOVISNINGENS INNEHÅLL

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

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

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

STYRNING AV HÅLLBARHETSARBETET

Olov Lindgrens hållbarhetsarbete tar sin utgångspunkt i företagets affärsidé, sidan 13, vilken konkretiseras genom

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

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

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

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

KONTAKTUPPGIFTER

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

Joanna Heikkilä, hållbarhetsansvarig,
joanna.heikkila@olovlindgren.se

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

| GRI Standard | Sidhänvisning | Kommentar |
|---|---------------|--|
| GRI 102: Allmänna upplysningar | | |
| Organisationsprofil | | |
| 102-1 Organisationens namn | 1 | |
| 102-2 Aktiviteter, varumärken, produkter och tjänster | 1, 13 | |
| 102-3 Huvudkontorets lokalisering | 24 | |
| 102-4 Länder där organisationen har verksamhet | 34–35 | |
| 102-5 Ägarstruktur och bolagsform | 1 | |
| 102-6 Marknadsnärvaro | 34–35 | |
| 102-7 Organisationens storlek | 24 | |
| 102-8 Information om anställda | 23–24 | |
| 102-9 Leverantörskedja | 21 | |
| 102-10 Större förändringar i organisationen och dess värdekedja | | Inga större förändringar under 2018. |
| 102-11 Försiktighetsprincipens tillämpning | | Olov Lindgren beaktar försiktighetsprincipen vid materialval i samband med byggnation, renovering och underhåll. |
| 102-12 Externa stadgar, principer och initiativ | | Bolaget hänvisar för sitt hållbarhetsarbete inte till några frivilliga stadgor, principer eller initiativ. |
| 102-13 Medlemskap i organisationer | | City i Samverkan, Brandkontoret, Fastighetsägarna Sverige, Fastighetsägarna Stockholm, Fastighetsägarna City, Kungsholmen, Fastighetsägarna Norrmalm, Fastighetsägare i Järva, Ansvarsnämnden, Hyresnämnden, SIPA. |
| Strategi och analys | | |
| 102-14 Kommentar från VD | 4–5 | |
| Etik och integritet | | |
| 102-16 Värderingar, principer, standarder, uppförandekod och etisk policy | 1, 6–7, 31 | |
| Styrning | | |
| 102-18 Styrningsstruktur | 31 | |
| Intressentrelationer | | |
| 102-40 Intressentgrupper | 31 | |
| 102-41 Andel anställda som omfattas av kollektivavtal | 23 | |
| 102-42 Identifiering och urval av intressenter | 31 | |
| 102-43 Metoder för samarbete med intressenter | 31 | |
| 102-44 Viktiga frågor som framkommit i dialog med intressenter | 31 | |
| Redovisningsmetodik | | |
| 102-45 Enheter som inkluderas i redovisningen | 31 | |
| 102-46 Process för att fastställa redovisningens innehåll och avgränsningar | 31 | |
| 102-47 Frågor som identifierats som väsentliga | 31 | |
| 102-48 Förklaringar till korrigeringar från tidigare redovisningar | 31 | |
| 102-49 Väsentliga förändringar jämfört med tidigare redovisningar | 31 | |
| 102-50 Redovisningsperiod | 31 | |
| 102-51 Datum för senaste redovisning | 31 | |
| 102-52 Redovisningscykel | 31 | |
| 102-53 Kontaktperson för rapporten | 31 | |
| 102-54 Uttalande om redovisningens överensstämmelse med GRI Standards | 31 | |
| 102-55 GRI-index | 32–33 | |
| 102-56 Extern granskning | 31 | |

| GRI Standard | Sidhänvisning | Kommentar |
|---|---------------|--|
| GRI 103: Hållbarhetsstyrning | | |
| 103-1 Förklaring varför frågan är väsentlig och avgränsningar | 31 | |
| 103-2 Förklaring av hur frågan styrs | 31 | |
| 103-3 Uppföljning av hållbarhetsstyrningen | 31 | |
| EKONOMI | | |
| GRI 201: Ekonomiskt resultat | | |
| 201-1 Skapat och levererat direkt ekonomiskt värde | 28 | |
| GRI 205: Anti-korruption | | |
| 205-2 Kommunikation och utbildning kring policyer och arbetssätt rörande anti-korruption | 26 | |
| 205-3 Bekräftade fall av korruption och vidtagna åtgärder | 26 | |
| MILJÖ | | |
| GRI 302: Energi | | |
| 302-3 Energiintensitet | 33 | Förbrukning av köpt energi ska minska med 4 % per år och kvadratmeter. |
| GRI 305: Utsläpp | | |
| 305-1 Utsläpp av växthusgaser (Scope 1) | 33 | Utsläppsberäkningar för drivmedel baserar sig på data från www.miljofordon.se. |
| GRI 306: Utsläpp och avfall | | |
| 306-2 Avfall per typ och hantering | 33 | |
| SOCIAL | | |
| GRI 403: Arbetsmiljö, hälsa och säkerhet | | |
| 403-1 Andel av personalstyrkan som är representerad i formella kommittéer för hälsa och säkerhet | 24 | Skyddskommitten representerar samtliga anställda. |
| GRI 404: Träning och utbildning | | |
| 404-2 Kompetensutveckling och livslångt lärande | 24 | |
| 404-3 Andel anställda som får regelbunden utvärdering och uppföljning av prestation och karriärutveckling | 24 | |
| GRI 405: Mångfald och lika rättigheter | | |
| 405-1 Mångfald i ledningsgruppen | 25 | |
| GRI 414 inkl. GRI 308: Leverantörsutvärderingar | | |
| 308-1 Andel nya leverantörer som utvärderats enligt kriterier för miljöpåverkan | 21 | |

AVFALL

| | Total mängd angivet i kg | | Varav återvinning | | Varav energitvinning | | Varav deponi | |
|--|--------------------------|-----------|-------------------|---------|----------------------|-----------|--------------|-------|
| | 2018 | 2017 | 2018 | 2017 | 2018 | 2017 | 2018 | 2017 |
| Farligt avfall | | | | | | | | |
| Elavfall ¹⁾ | 34 750 | 29 720 | | | | | | |
| Annat avfall | | | | | | | | |
| Grov-, sorterbart, icke brännbart avfall | 229 403 | 203 231 | 87 167 | 77 647 | 135 346 | 119 401 | 6 888 | 6 114 |
| Plast | 16 791 | 17 350 | 16 791 | 17 350 | | | | |
| Brännbart avfall | 258 751 | 167 410 | | | 258 751 | 167 410 | | |
| Glas | 239 341 | 110 871 | 239 341 | 110 871 | | | | |
| Papper | 294 636 | 179 242 | 294 636 | 179 242 | | | | |
| Wellpapp | 30 450 | 1 142 | 30 450 | 1 142 | | | | |
| Matavfall ²⁾ | 3 750 | 6 838 | | | 3 750 | 6 838 | | |
| Hushållsavfall ³⁾ | 1 570 872 | 1 820 407 | | | 1 570 872 | 1 820 407 | | |

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

²⁾ Matavfall blir biogas.

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

ENERGITABELL

| | Energianvändning (kWh) | | Beräknad klimatpåverkan kg CO ₂ | |
|---|------------------------|------------|--|--------|
| | 2018 | 2017 | 2018 | 2017 |
| Egna transporter ¹⁾ (Scope 1) | 284 559 | 228 540 | 84 468 | 68 076 |
| Drivmedel, förnybart | 1 192 | 335 | 158 | 49 |
| Drivmedel, icke-förnybart | 283 367 | 228 205 | 84 322 | 68 027 |
| Energianvändning i fastigheter (Scope 2) | | | | |
| Fjärrvärme- och kyla | 48 030 000 | 49 533 000 | 3 594 | 3 552 |
| varav klimatkompenserat | 0 | 0 | 1 869 | 1 707 |
| El, icke-förnybart | 0 | 0 | 0 | 0 |
| El, förnybart | 10 494 681 | 10 900 685 | 0 | 0 |

¹⁾ Företags- och tjänstebilar.

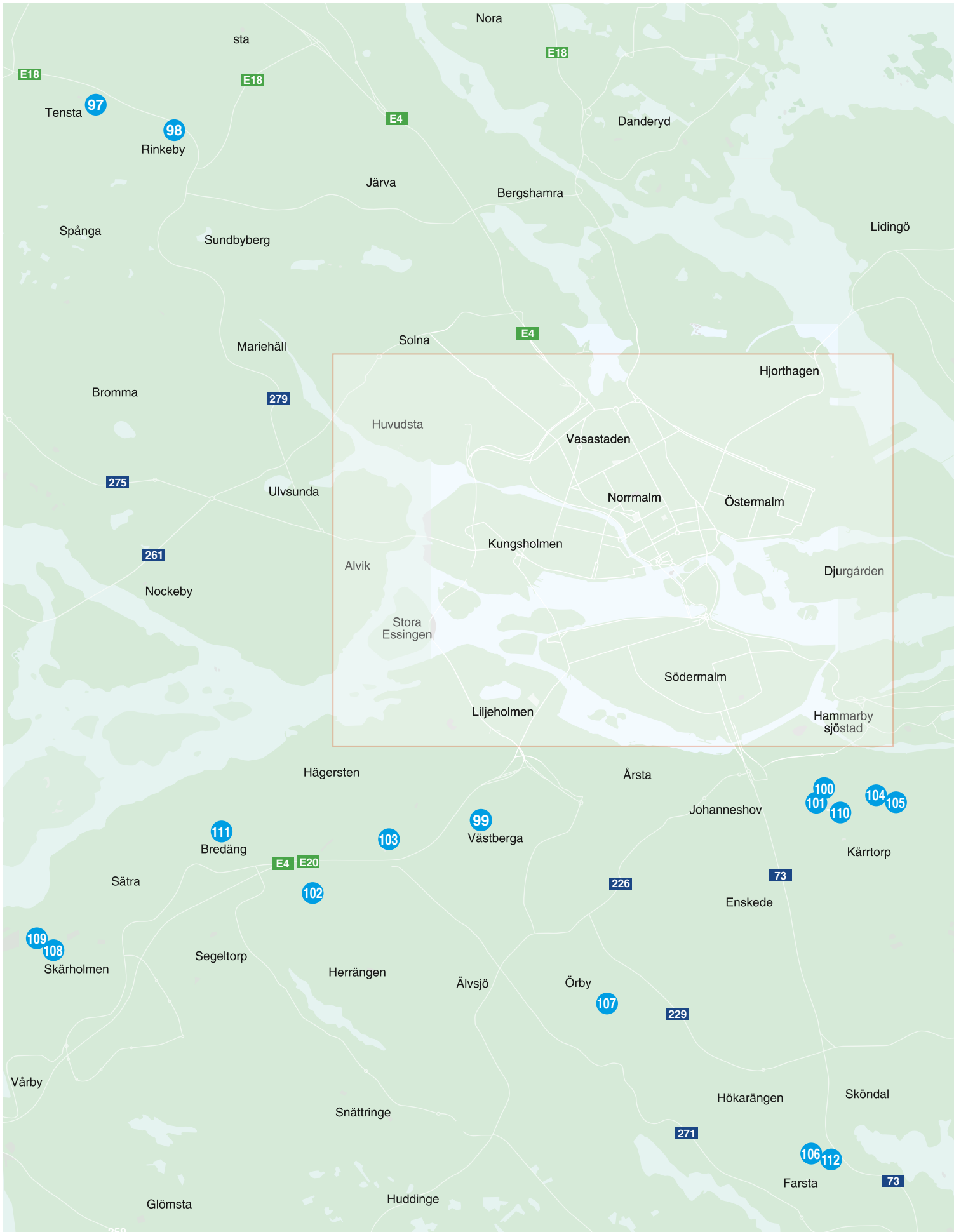
| Stadsdel/Gatuadress | Fastighetsbeteckning | Byggår, ombyggnadsår | Antal bostäder | Area bostäder | Area lokaler | Antal garage- platser | Antal p-platser | Total area |
|--|--------------------------|-------------------------|-------------------|------------------|-----------------|-----------------------------|--------------------|---------------|
| GAMLA STAN | | | | | | | | |
| 1 Drakens Gränd 2-4 | Castor 9 | 1600-tal | 8 | 548 | 758 | 3 | 0 | 1 306 |
| 2 Drakens Gränd 6-8/Österlånggatan 25-27 /Stora Hoparegränd 3-7 | Castor 10 | 1600-tal | 13 | 1 038 | 816 | 0 | 0 | 1 854 |
| 3 Stora Nygatan 21 | Ulysses 1 | 1600-tal, 1974 | 13 | 597 | 1 081 | 0 | 0 | 1 678 |
| 4 Västerlånggatan 66/Kornhamnstorg 49 | Typhon 16 | 1640, 1906 | 6 | 655 | 1 860 | 0 | 0 | 2 515 |
| KUNGS HOLMEN | | | | | | | | |
| 5 Fleminggatan 64-68 | Dykaren 32 | 1973 | 114 | 6 060 | 779 | 161 | 0 | 6 839 |
| 6 Fleminggatan 75/Kronobergsgatan 27 | Grinden 13 | 1899, 2002 | 15 | 1 583 | 1 218 | 0 | 0 | 2 801 |
| 7 Fridhemsgatan 40-42 | Arbetaren 7 | 1981 | 33 | 2 759 | 1 959 | 59 | 0 | 4 718 |
| 8 Frödingsvägen 8 | Balen 6 | 1931, 2006 | 22 | 1 481 | 4 | 0 | 0 | 1 485 |
| 9 Hantverkargatan 52/Polhemsgatan 24 | Morellträdet 8 | 1816, 1976 | 26 | 1 821 | 696 | 0 | 0 | 2 517 |
| 10 Hantverkargatan 59/Polhemsgatan 22 | Körsbärsträdet 10 | 1900, 1992 | 18 | 1 968 | 344 | 0 | 0 | 2 312 |
| 11 John Bergs Plan 9 | Vattenborgen 7 | 1937, 1991 | 23 | 1 078 | 0 | 0 | 0 | 1 078 |
| 12 Kungsbroplan 1 | Drabanten 2 | 1886, 2009 | 9 | 842 | 2 683 | 0 | 0 | 3 525 |
| 13 Kungsbroplan 2/Fleminggatan 1 | Härolden 1 | 1884, 2004 | 8 | 430 | 3 151 | 0 | 0 | 3 581 |
| 14 Pilgatan 11 | Päronträdet 9 | 1931, 1993 | 25 | 1 667 | 133 | 0 | 0 | 1 800 |
| 15 Pipersgatan 11/Coldinuttrappan 1 | Äpplet 10 | 1926, 1995 | 30 | 2 049 | 127 | 0 | 0 | 2 176 |
| 16 S:t Göransgatan 63 | Väktaren 32 | 1910, 2003 | 0 | 0 | 3 680 | 0 | 0 | 3 680 |
| 17 S:t Göransgatan 80 | Knoppen 2 | 1974, 2016 | 24 | 1 500 | 616 | 0 | 0 | 2 116 |
| 18 S:t Göransgatan 84 | Knoppen 4 | 1963 | 18 | 1 626 | 2 365 | 32 | 0 | 3 991 |
| 19 Snoilskyvägen 36 | Vikingen 2 | 1937, 2007 | 32 | 1 781 | 0 | 0 | 0 | 1 781 |
| 20 Stadshagsplan 4 | Vattenborgen 3 | 1937, 1991 | 25 | 1 008 | 0 | 0 | 0 | 1 008 |
| 21 Stadshagsvägen 35/Welanders väg 5 | Glaven 10 | 1920, 1996 | 64 | 3 523 | 141 | 0 | 10 | 3 664 |
| NORRMALM | | | | | | | | |
| 22 Drottninggatan 71 | Fenix 2 | 1974, 1994 | 1 | 180 | 6 755 | 0 | 0 | 6 935 |
| 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 | 6 429 | 65 | 0 | 6 429 |
| 28 Vasagatan 15-17 | Hassel 5 | 1906, 1996 | 0 | 0 | 3 873 | 0 | 0 | 3 873 |
| SÖDERMALM | | | | | | | | |
| 29 Allhelgonagatan 2-4/Älvsborgsgatan 2 | van der Huff 8 | 1931, 1960 | 0 | 0 | 5 980 | 0 | 80 | 5 980 |
| 30 Bergsunds gatan 24 | Bergsund 39 | 1930, 2000 | 36 | 1 188 | 77 | 0 | 0 | 1 265 |
| 31 Bergsunds strand 1/Högalidsgatan 41 | Slipen 39 | 1940, 2010 | 29 | 956 | 54 | 0 | 9 | 1 010 |
| 32 Bergsunds strand 13 | Ångmaskinen 3 | 1942, 1998 | 28 | 1 285 | 106 | 0 | 6 | 1 391 |
| 33 Bergsunds strand 21 | Bergsund 45 | 1931 | 40 | 1 482 | 0 | 0 | 0 | 1 482 |
| 34 Björns Trädgårdsstrand 1/Östgötagatan 16 | Björns Trädgård 3 | 1928, 1996 | 0 | 0 | 6 019 | 9 | 0 | 6 019 |
| 35 Blekingegatan 22/Assessorsgatan 10-12 | Ritaren 6 | 1904, 1985 | 44 | 2 346 | 759 | 0 | 0 | 3 105 |
| 36 Borgmästargatan 12 | Pahl 3 | 1961 | 28 | 2 335 | 987 | 29 | 0 | 3 322 |
| 37 Borgmästargatan 16/Skånegatan 97 | Keders 16 | 1914, 1982 | 26 | 1 859 | 622 | 0 | 0 | 2 481 |
| 38 Brännkyrkagatan 91-101 | Tapeten 7 | 1896, 1974 | 45 | 3 006 | 627 | 0 | 0 | 3 633 |
| 39 Erstagatan 25-27 | Järnet 1 | 1981 | 36 | 3 266 | 374 | 20 | 0 | 3 640 |
| 40 Erstagatan 29-31 | Järnet 5 | 1953, 2010 | 60 | 4 216 | 945 | 25 | 0 | 5 161 |
| 41 Erstagatan 32-34 | Kopparn 11 | 1928, 1995 | 50 | 2 787 | 499 | 0 | 0 | 3 286 |
| 42 Folkungagatan 132 | Signalen 3 | 1929, 1988 | 37 | 2 206 | 271 | 0 | 0 | 2 477 |
| 43 Folkungagatan 132 B | Signalen 4 | 1929, 1990 | 20 | 1 363 | 61 | 0 | 0 | 1 424 |
| 44 Folkungagatan 144 | Fyrtornet 4 | 1914, 1982 | 21 | 1 416 | 175 | 0 | 0 | 1 591 |
| 45 Götgatan 32/Repslagargatan 15 | Västergötland 6 | 1756, 2004 | 6 | 781 | 2 940 | 0 | 0 | 3 721 |
| 46 Götgatan 58-62/Folkungagatan 48 | Nattugglan 19 | 1931, 1999 | 52 | 4 175 | 3 123 | 0 | 0 | 7 298 |
| 47 Götgatan 95/Ölandsgatan 42 | Kolonnen 7 | 1965, 1997 | 12 | 1 082 | 2 689 | 27 | 0 | 3 771 |
| 48 Hornsgatan 73 | Mullvaden Andra 33 | 1887, 1979 | 18 | 997 | 168 | 0 | 0 | 1 165 |
| 49 Hornsgatan 79 | Mullvaden Andra 35 | 1889, 2002 | 11 | 1 665 | 914 | 0 | 0 | 2 579 |
| 50 Hornsgatan 106 | Tapeten 3 | 1906, 1976 | 27 | 1 608 | 270 | 0 | 0 | 1 878 |
| 51 Hornsgatan 108-112 | Tapeten 5 | 1896, 2000 | 34 | 3 420 | 551 | 0 | 0 | 3 971 |
| 52 Hornsgatan 114-116/Brännkyrkagatan 103-105 | Tapeten 6 | 1896, 1975 | 53 | 3 731 | 1 155 | 0 | 0 | 4 886 |
| 53 Klevgränd 8/Urvädersgränd 9 | Urvädersklippan Mindre 3 | 1970 | 16 | 1 296 | 174 | 9 | 0 | 1 470 |
| 54 Klippgatan 11/Åsögatan 178 | Veken 12 | 1957 | 18 | 1 669 | 1 022 | 0 | 0 | 2 691 |
| 55 Krukmakargatan 40 | Mullvaden Andra 29 | 1971 | 48 | 2 634 | 329 | 28 | 0 | 2 963 |
| 56 Kvarngatan 14 | Paris 20 | 1960 | 27 | 2 392 | 835 | 19 | 0 | 3 227 |
| 57 Mosebacke Torg 16/Östgötagatan 2 | Kejsaren 10 | 1911, 1984 | 41 | 3 164 | 1 278 | 0 | 0 | 4 442 |
| 58 Nytorrgatan 23/Kocksgatan 39 | Båtsmannen Mindre 10 | 1933, 1991 | 41 | 2 602 | 428 | 0 | 0 | 3 030 |
| 59 Nytorrgatan 25/Åsögatan 149-151 | Schultz 12 | 1978 | 48 | 3 658 | 737 | 34 | 0 | 4 395 |
| 60 Renstiernas gata 31/Skånegatan 91 | Keders 19 | 1936, 1987 | 49 | 3 062 | 814 | 0 | 0 | 3 876 |
| 61 Renstiernas gata 44-46/Gotlandsgatan 80-86 | Rovan 11 | 1978 | 84 | 5 830 | 517 | 62 | 0 | 6 347 |

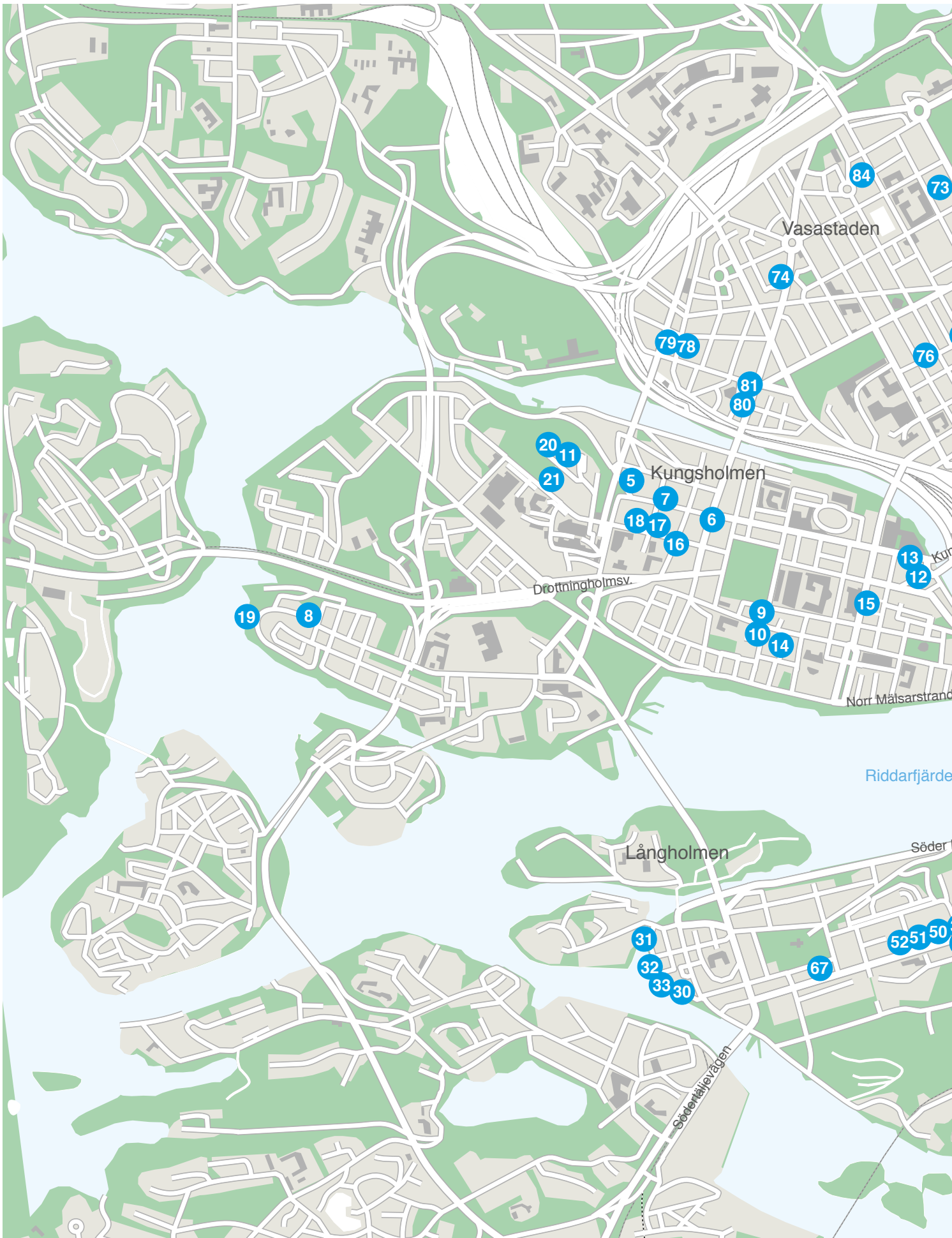
| Stadsdel/Gatuadress | Fastighetsbeteckning | Byggår, ombygg- nadsår | Antal bostäder | Area bostäder | Area lokaler | Antal garage- platser | Antal p-platser | Total area |
|---|-------------------------------|------------------------------|-------------------|------------------|-----------------|-----------------------------|--------------------|---------------|
| 62 S:t Paulsgatan 33 | Vattumannen 33 | 1880, 1973 | 12 | 1 366 | 754 | 0 | 0 | 2 120 |
| 63 S:t Paulsgatan 34 | Hagen 16 | 1962 | 15 | 1 163 | 125 | 23 | 0 | 1 288 |
| 64 Skånegatan 53 | Bonden Större 35 | 1936, 1993 | 55 | 2 733 | 670 | 0 | 0 | 3 403 |
| 65 Svartensgatan 6 | Kejsaren 29 | 1967 | 36 | 2 903 | 528 | 34 | 0 | 3 431 |
| 66 Tavastgatan 21 | Kattryggen 10 | 1981 | 21 | 1 594 | 0 | 12 | 0 | 1 594 |
| 67 Varvsgatan 12/Hornsbruksgatan 1 | Spettet 15 | 1917, 1985 | 35 | 1 881 | 420 | 0 | 0 | 2 301 |
| 68 Wollmar Yxkullsgatan 2/Björngårdsgatan 4 | Källan 5 | 1927, 1997 | 81 | 5 683 | 590 | 0 | 0 | 6 273 |
| 69 Wollmar Yxkullsgatan 9 | Draken 22 | 1904, 1982 | 15 | 1 234 | 221 | 0 | 0 | 1 455 |
| 70 Östgötagatan 91–93 | Masken 46 | 1931, 1984 | 96 | 6 032 | 222 | 0 | 0 | 6 254 |
| VASASTAN | | | | | | | | |
| 71 Drottninggatan 97–99/Kungstensgatan 38 | Stjärnfallet 16 | 1966 | 0 | 0 | 8 939 | 84 | 0 | 8 939 |
| 72 Döbelnsgatan 65 | Stolmakaren 7 | 1905, 2014 | 9 | 610 | 401 | 0 | 0 | 1 011 |
| 73 Frejgatan 26 | Vale 17 | 1926, 1991 | 15 | 998 | 319 | 0 | 0 | 1 317 |
| 74 Frejgatan 62/Hälsingehöjden 1 | Urd 5 | 1914, 1994 | 16 | 2 236 | 468 | 0 | 0 | 2 704 |
| 75 Kungstensgatan 26 | Sjölejonet 4 | 1930, 1995 | 38 | 2 257 | 1 171 | 0 | 0 | 3 428 |
| 76 Kungstensgatan 54 | Kometen 5 | 1886, 1988 | 20 | 1 559 | 0 | 0 | 0 | 1 559 |
| 77 Odengatan 46 A–B | Trädgårdsmästaren 7 | 1907, 2013 | 26 | 2 142 | 145 | 0 | 0 | 2 287 |
| 78 Rörstrandsgatan 26 | Ugnen 11 | 1908, 1977 | 23 | 1 666 | 310 | 12 | 0 | 1 976 |
| 79 Rörstrandsgatan 28/Norrbackagatan 34–38 | Ugnen 16 | 1905, 1976 | 58 | 3 284 | 324 | 28 | 0 | 3 608 |
| 80 S:t Eriksgatan 68 | Loket 3 | 1928, 1986 | 21 | 1 121 | 433 | 0 | 0 | 1 554 |
| 81 S:t Eriksgatan 76 | Loket 6 | 1928, 1987 | 25 | 1 494 | 277 | 0 | 0 | 1 771 |
| 82 Sveavägen 81 | Nejlikan 22 | 1924, 2004 | 12 | 1 485 | 179 | 0 | 0 | 1 664 |
| 83 Tulegatan 30 | Baggen 12 | 1906, 2011 | 15 | 1 148 | 109 | 0 | 0 | 1 257 |
| 84 Vanadisvägen 20 | Hugin 7 | 1916, 2012 | 18 | 1 988 | 215 | 0 | 0 | 2 203 |
| ÖSTERMALM | | | | | | | | |
| 85 Birger Jarlsgatan 12 | Styckjunkaren 6 | 1987, 1998 | 0 | 0 | 1 669 | 0 | 0 | 1 669 |
| 86 Birger Jarlsgatan 58/Eriksbergsgatan 44–46 | Häggen 2 | 1916, 2000 | 10 | 1 677 | 4 320 | 1 | 0 | 5 997 |
| 87 Brunbärsvägen 5–9 | Klarbäret 7 | 1902, 1992 | 0 | 0 | 1 859 | 0 | 0 | 1 859 |
| 88 Grevgatan 30 | Lindormen 10 | 1897, 1996 | 21 | 1 608 | 108 | 0 | 0 | 1 716 |
| 89 Grevgatan 32/Storgatan 22 | Lindormen 11 | 1852, 1997 | 13 | 1 124 | 831 | 0 | 0 | 1 955 |
| 90 Karlavägen 26 | Furan 5 | 1923, 1990 | 25 | 3 199 | 560 | 0 | 0 | 3 759 |
| 91 Ruddammsvägen 31–37/Brunbärsvägen 1–3 /Roslagstullsbacken 26–28 | Klarbäret 3 | 1992 | 109 | 8 870 | 32 | 48 | 0 | 8 902 |
| 92 Skeppargatan 48 | Kumlet 23 | 1968 | 29 | 3 382 | 390 | 50 | 0 | 3 772 |
| 93 Surbrunnsgatan 6 | Morkullan 23 | 1902, 2000 | 23 | 1 614 | 164 | 0 | 0 | 1 778 |
| 94 Torstenssonsgatan 9 | Kasernen 13 | 1970 | 29 | 2 159 | 295 | 0 | 0 | 2 454 |
| 95 Valhallavägen 133/Artillerigatan 83 | Artilleriberget 1 | 1936, 2008 | 12 | 1 717 | 439 | 0 | 0 | 2 156 |
| 96 Östermalmsgatan 28/Rådmansgatan 29 | Näktergalen 29 | 1924, 1998 | 23 | 1 928 | 227 | 0 | 0 | 2 155 |
| NORRORT | | | | | | | | |
| 97 Glömmingegränd 9–37, Tensta | Juringe 1 | 1969 | 118 | 10 045 | 1 436 | 153 | 0 | 11 481 |
| 98 Lillbybacken 5–21, Rinkeby | Valskvarnen 1 / Oljekvarnen 1 | 1971 | 150 | 11 578 | 66 | 96 | 57 | 11 644 |
| SÖDERORT | | | | | | | | |
| 99 Elektravägen 75, Hägersten | Elektra 14 | 1954, 1978 | 0 | 0 | 2 469 | 0 | 12 | 2 469 |
| 100 Finn Malmgrens plan 1–3, Hammarby | Upptäcksresanden 8 | 1939, 2005 | 12 | 666 | 0 | 4 | 0 | 666 |
| 101 Finn Malmgrens väg 30–34, Hammarby | Geografen 3 | 1939, 1994 | 12 | 583 | 470 | 0 | 0 | 1 053 |
| 102 Fruängsgatan 47, Hägersten | Pudervippan 1 | 1955 | 44 | 2 517 | 0 | 4 | 0 | 2 517 |
| 103 Inteckningsvägen 25–31, Hägersten | Mäklaren 2 | 1944, 2005 | 23 | 1 384 | 0 | 0 | 0 | 1 384 |
| 104 Karlskronavägen 22–24, Björkhagen | Kölden 1 | 1947, 2009 | 16 | 1 141 | 212 | 0 | 2 | 1 353 |
| 105 Karlskronavägen 31–45, Björkhagen | Snöfallet 2 | 1947, 2008 | 56 | 3 574 | 0 | 6 | 5 | 3 574 |
| 106 Lysviksgatan 34–50, Farsta | Ledarö 3 | 1957 | 57 | 3 891 | 1 867 | 0 | 34 | 5 758 |
| 107 Sjösavägen 33–43, Bandhagen | Nockteglan 6 | 1954, 2016 | 45 | 2 443 | 340 | 11 | 0 | 2 783 |
| 108 Stångholmsbacken 7–39, Vårberg | Stångholmen 2 | 1968 | 72 | 6 030 | 1 740 | 96 | 20 | 7 770 |
| 109 Stångholmsbacken 36–38, Vårberg | Bäverholmen 6 | 1968 | 54 | 4 916 | 39 | 29 | 26 | 4 955 |
| 110 Ulricehamnsvägen 14–20, Hammarby | Examen 3 | 1946, 2010 | 24 | 1 409 | 147 | 0 | 0 | 1 556 |
| 111 Vita Liljans väg 48–54, Bredäng | Coldinuorden 2 | 1965 | 70 | 5 433 | 0 | 29 | 47 | 5 433 |
| 112 Östmarksgatan 5–27, Farsta | Väldö 2 | 1959 | 70 | 4 961 | 1 063 | 9 | 40 | 6 024 |
| SUMMA | | | | | | | | |
| Antal fastigheter | | | Antal bostäder | Area bostäder | Area lokaler | Antal garage- platser | Antal p-platser | Total area |
| 112 | | | 3 419 | 244 656 | 124 774 | 1 322 | 338 | 369 430 |

Vårt fastighetsbestånd

Olov Lindgren finns enbart i Stockholm. Men Stockholm växer till 1 miljon 2020 och staden både förtätas och expanderar. Med 112 fastigheter är det aldrig långt till Olov Lindgren.







Vasastaden

Kungsholmen

Drottningholmsv.

Långholmen

Söderställevägen

19

8

20

11

21

5

7

18

17

16

6

9

10

14

15

13

12

7978

74

81

80

84

73

76

31

32

33

30

67

52

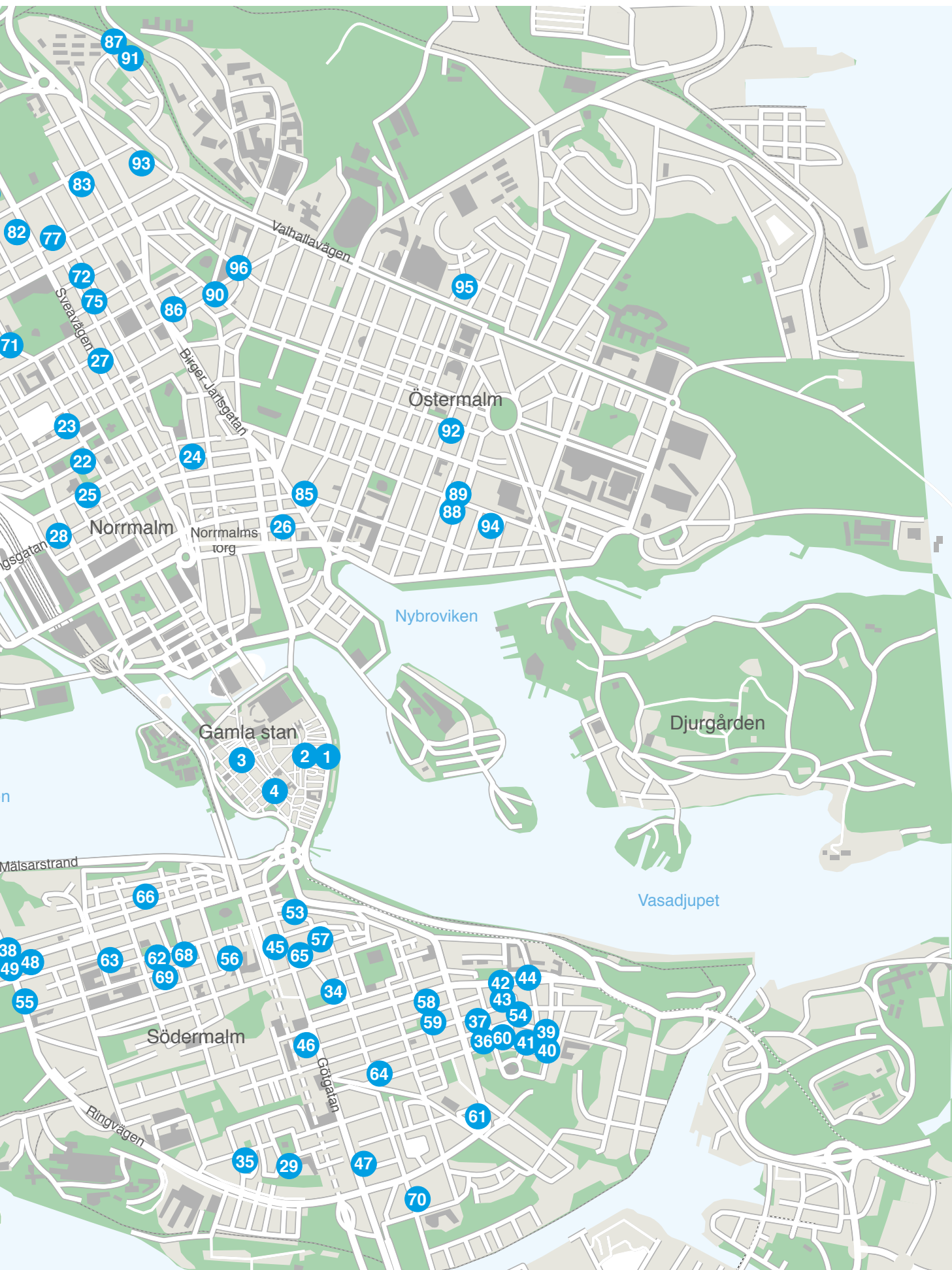
51

50

Riddarfjärde

Söder

Norr Mälsarstrand



87
91

93

83

82

77

72

96

90

86

95

71

75

27

23

22

25

24

85

92

89

88

94

28

Norrmalm

Norrmalms torg

26

Nybroviken

Östermalm

Gamla stan

3

2

1

4

Djurgården

Mälsarstrand

Vasadjupet

66

53

38

49

48

63

62

68

56

45

57

65

34

58

59

37

42

44

43

54

36

60

41

39

40

Södermalm

46

64

61

Ringvägen

35

29

47

70

Götgatan



OLOV LINDGREN

Olov Lindgren AB

Postadress: Box 45079, 104 30 Stockholm

Besöksadress: Drottninggatan 97

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

www.olovlindgren.se