

FASTIGHETSSNABBen OKTOBER 2020

SnabbBen

Förvalta ett arv

Interjuu med Torbjörn Axelsson



Ljusa tider för solceller

Laila gillar sitt Gotland



LEDARE

Det är konstiga tider. Möjligen är det den vanligaste meningen 2020. Alla man pratar med förstår vad man menar. Coronapandemin påverkar hela världen och givetvis oss också.

DÄRFÖR KÄNNS det roligt att berätta att vi expanderar och nyanställer i de här tiderna när många permitterar och säger upp.

Man kan fråga sig hur det är möjligt eller, ännu hellre, fråga mig. Mitt svar är i grunden enkelt: Vi gör ett bra jobb – och försöker hela tiden att bli ännu bättre.

När man gör det växer förtroendet från befintliga kunder och nya hör av sig. I fler och fler områden på vår Sverigekarta rullar nu Fastighetssnabbens bilar.

Men – och det här är ett viktigt men – om man växer måste man

göra det utan att tappa i kvalitet. Att ni, våra kunder, är nöjda är nyckeln till framgång.

Vi gör regelbundet NKI-undersökningar och får siffror som svart på vitt berättar hur vi lyckas. Den senaste NKI:n fick oss att sträcka på oss lite extra. Ni kunder uppskattar det vi gör. Tack för det!

Jag garanterar att vi tar till oss både ris och ros. Det ingår för oss i att göra ett bra jobb 365 dagar om året.

För mig är det speciellt och roligt att skriva den här ledaren

– min första som vd. Trots konstiga tider säger jag väl därför som min företrädare Bengt Nises, numera Senior Advisor, brukar säga.

Välkommen och trevlig läsning!

Henrik Åström
Vd Fastighetssnabben

Beröm från kunderna i NKI

Svaren på vår stora kundundersökning har kommit. Tack alla ni som svarade! Vi analyserar och tar till oss både ris och ros.

– Roligt är att vi ser tydliga ökande trender över flera år i nöjdhet gällande vår proaktivitet och hur väl vi bidrar till att optimera fastighetsekonomin, säger Robin Eklöv, som är chef för verksamhetsutveckling & IT på Fastighetssnabben och den som ansvarat för att ta fram statistik och analys.

I NKI:n ser man även att Kundportalen har förbättrats sedan den senaste undersökningen enligt kunderna – både nyttjandegrad och hur nöjda användarna är.

– Vi ser att kundnöjdheten ökar hos de flesta av våra stora kunder. På den nya frågan avseende om vi uppfyller kundens förväntningar utifrån avtalet får vi starka betyg, med ett snitt på 7,4/10, berättar Robin Eklöv.

Engagerad, lyhörd och kompetent personal lyfts ofta fram som styrkor.

Undersökningen visar att företaget måste bli bättre på att lyfta fram arbetet rörande hållbarhet socialt och för miljön.

7,4/10



Åseda, Sävsjö, Vimmerby, Eksjö, Gislaved, Hultsfred, Tranemo, Tingsryd, Högsby, Emmaboda och Lesseboda

Elva orter ...eller halva Småland.

– Vi växer med kunden Tre Kronor och har fått ytterligare förtroende genom att få ansvaret för fastigheter på dessa orter. Totalt har vi nu 66 fastigheter i vårt uppdrag, säger Mikael Sörling som är Fastighetssnabbens affärsansvarige mot Tre Kronor.

Förtroende att få ansvar för nya fastigheter är alltid positivt – men det har en extra dimension när

det innebär ett ökat samarbete med en befintlig kund.

– Vi tolkar det som att kunden, i det här fallet Tre Kronor, är nöjd med det jobb som våra förvaltare Tim Liddle och Therese Hjalmarsson och andra involverade gör, säger Sörling.

De nya fastigheterna i Småland inrymmer detaljvaruhandel med kända varumärken som Coop, Willys, Systembolaget och Apoteket.



Blickar framåt och bakåt

Torbjörn Axelsson, fastighetschef på Uppsala Akademiförvaltning, har över trettio år i branschen. Imponerande! Men ingenting när man inser att bolaget snart har 400 år på nacken...

TORBJÖRN AXELSSON pekar på en karta med allt från anrika fastigheter i kulturkvarteren till nya flashiga hotellfastigheter. Uppsala Akademiförvaltning förvaltar nämligen ett arv – men är samtidigt expansiva.

Beståndet består idag av cirka 200 000 kvadratmeter, varav 68% är kommersiella och resten bostäder.

– Vi förbereder faktiskt så smått 400-årsjubileet om fyra år, berättar han.

För allt började 1624. Uppsala universitet förde då en ganska tynande tillvaro. Under de första 150 åren efter sitt grundande 1477 levde Uppsala universitet nämligen under knappa förhållanden. Som mest fanns där några tiotal studenter.

Att jämföra med dagens drygt 40 000 studenter.

Torbjörn Axelsson pekar på ett inramat dokument på väggen och konstaterar:

– Det var egentligen med det här det började.

Kung Gustav II Adolf insåg nämligen att Sverige behövde utbildade människor. Pengar krävs för det. Dokumentet visar alla gårdarna i ett donationsbrev från just 1624 – sammanlagt 378 gårdar i Uppland och Västmanland.

Stort ansvar.

Torbjörn Axelsson på Uppsala Akademiförvaltning har ett 400-årigt arv att förvalta – och föra framåt.

Det var en gigantisk donation, både med dåtida och nutida mått.

– Den var faktiskt så stor att avkastningen därifrån räckte för att täcka universitetets verksamhet långt in på 1800-talet, berättar Torbjörn.

Donationen blev också starten för Uppsala Akademiförvaltning, även om dess nuvarande form kom först på 1990-talet. Den samlade förmögenheten är idag drygt 11 miljarder kronor i marknadsvärde genom fastigheter, jord, skog och värdepapper. År 2019 var avkastningen drygt 355 miljoner kronor som går till något ändamål inom universitetets värld och kommer således Uppsala tillgodo.

Själv har han varit femton år på Uppsala Akademiförvaltning. Han klev då från ett börsbolag med all den rapportering och ofta mer kortsiktigt tänkande som det innebär rakt in en organisation med en helt annan horisont på ägande.

– Men i grunden handlar det ändå om samma sak, att vårda både hyresgäster och fastigheter, konstaterar han.

Han har varit med och förändrat arbetet.

– I början hade vi både egen anställd personal och flera fastighetsskötselföretag. Jag upplevde att det var svårt att ha en bra styrning på det hela när det var delat på flera olika aktörer, så då gjorde vi en omorganisation och upphandlade en gemensam fastighetsdrift, berättar han.

Vid senaste upphandlingen fick FastighetsSNABben uppdraget.

Idag har Uppsala Akademiförvaltning fem förvaltare, plus Torbjörn Axelsson själv, bland de 24 anställda i hela bolaget där alltså även jord- och skogsförvaltning ingår.

Korta beslutsvägar

Eftersom det är ett stort uppdrag menar han att en väl inarbetad organisation är viktig när de söker samarbetspartners.

– Ett multinationellt bolag med en rätt trög beslutsordning är inte riktigt det man eftersträvar. Det ska vara hyfsat korta beslutsvägar och som alltid vill man ju ha lätta kontaktvägar. Vi har inte lämnat ut fastighetsdriften på entreprenad bara för att slippa den, vi är tvärtom hela tiden aktiva med styrning och åsikter om av vad som ska

göras och på vilket sätt. Sedan är det upp till FastighetsSNABben att utföra detta. Kring detta upplever jag vi har en bra dialog.

Många år i branschen ger förstås perspektiv.

– Kundfokus har fått en annan betydelse. Man lyssnar mer på kundens behov. Energi har alltid funnits med som en viktig faktor men detta med miljö och hållbarhet har kommit de sista tio åren skulle jag säga. Det är något som efterfrågas mycket.

– Just energi och kundnöjdhet är två fokusområden för oss. Vi mäter kundnöjdheten i en NKI-undersökning vartannat år och vi fick ett bra betyg och även FastighetsSNABBens del var positiv. Vi var jättenöjda med resultatet faktiskt.

Vem är han då själv?

– Rötterna finns i Småland men numera är det mer än fyrtio år sedan jag lämnade. Jag läste till lantmätare med fastighetsekonomisk inriktning och har bött större delen av livet utanför Småland, berättar han.

Om det ändå hörs att han är smålänning?

Jodå. ■



Namn: Torbjörn Axelsson

Ålder: 61 år

Gör: Fastighetschef på Uppsala Akademiförvaltning

Familj: Fru och två barn

Bor: Villa i Uppsala

Intressen: Motion, gärna skidor och cykling.



På språng.
Catalina Sandru och
hennes team i Uppsala
expanderar.

Stark tillväxt i Uppsala

När Catalina Sandru kom till Fastighetssnabben som förvaltarassistent på kontoret i Uppsala hösten 2016 gick det just snabbt. Redan våren 2017 blev hon platschef och på några år har 7 anställda blivit 25.

DET EXPANSIVA KONTORET i stadsdelen Boländerna ligger mitt i ett av Sveriges mest expansiva områden: Uppsala. För nio år sedan passerades gränsen 200 000 invånare, riktlinjen för vad som brukar räknas som storstad, och sedan dess har invånarantalet växt med över 30 000 till.

Det öppnar stora möjligheter för Fastighetssnabben.

Att Stockholm i Fastighetsnabbens värld ingår i Uppsala-kontorets område gör inte möjligheterna där mindre, om man säger så. Två anställda utgår nu från Stockholm och det kan bli fler.

– I runda tal är 75 procent av

vår verksamhet i Uppsala och 25 procent i Stockholm, men Stockholmsdelen är den som växer mest och bland skrevs avtal med Trafikverket i våras, berättar Catalina Sandru.

I branschen av en slump

Hon växte upp i Blekinge, pluggade marknadsföring i Luleå och flyttade sedan till Uppsala.

– Jag kände ingen, hade inga kontakter och hamnade egentligen i fastighetsbranschen av en slump 2011. Jag hade jobbat på bank och extra på Ikea när jag till slut fick jobb som förvaltarassistent på ett fastighetsbolag, berättar hon.

Efter fem år där började hon på Fastighetssnabben och resten är nu en mer än treårig historia.

– Det jag tycker är roligt är att man har möjlighet att vistas i så många olika miljöer. Det är fascinerande att se hur fastigheter fungerar, hur de är uppbyggda och kul att träffa alla olika människor.

En av hennes utmaningar för kontoret är att jämna ut könsfördelningen.

– Jag vill hitta tjejer i fastighetssköteriet men rätt kompetens är ju en förutsättning. Vi har en tjej som jobbar med yttre skötsel, annars är det bara jag, konstaterar hon.

Ljusa tider för solceller

CAMPUS NYKÖPING och Rättscentrum har blivit med solpaneler.

– Ett miljövänligt alternativ som ju är i ropet nu. Vi genomför ett energisparprojekt och detta är en del av det. Det känns bra att producera egen el, säger Thomas Andersson, teknisk förvaltare på Hemsö.

En gång i månaden träffar han Fastighetssnabbens fastighetstekniker Christoffer Möller.

– I vårt uppdrag ligger även att titta över energilösningar för de fastigheter vi fått ansvar för. Hemsö och Thomas Andersson är väldigt intresserade av detta, berättar han.

I hans roll ligger att vara energicontroller.

– Vi diskuterar mycket kring energibesparing. I just de här fastigheterna har vi även bytt fläktmotorer, satt in värmepumpar och byggt undercentral till fjärrvärmerna. Tillsammans med solpanelerna sänker det energi-

kostnaderna, säger Christoffer Möller.

Dessutom är det bättre för miljö och klimat.

Thomas Andersson betonar:

– För oss, och våra hyresgäster, är hållbarhetsfrågorna viktiga. Mycket man gör syns inte utifrån så solcellerna på taket har också ett symbolvärde som man inte får underskatta.

Besöker varje dag

När beslut tagit om en satsning presenterar Fastighetssnabben olika alternativ för kunden. Christoffer Möllers roll är när Hemsö fattat beslut och gjort en beställning att samordna så att arbetet flyter och installationen blir som kunden vill.

– Jag besöker ju fastigheterna mest varje dag, så det faller sig naturligt, säger han.

När det gäller Rättscentrum och Campus i Nyköping – eller Brädgården 2 respektive



Borgaren 18 som de egentligen heter – föll valet av leverantör på företaget Save By Solar. Lucas Karlsson, regionansvarig för östra Sverige, berättar:

– På kommersiella fastigheter finns ofta stora taktytor där vi kan placera anläggningen. Dessutom förbrukas den mesta elen där på dagtid när solen lyser. Vi dimensionerar anläggningens storlek efter fastighetens elförbrukning så att våra kunder får så hög avkastning som möjligt på investerat kapital.



FAKTA BORGAREN 18

Systemstorlek: 52,7 kWp

Beräknad årsproduktion: 44 585 kWh

Sommarmånaderna kommer anläggningen att försörja uppåt 12% av fastighetens elbehov.

Anläggningen beräknas minska koldioxidutsläppen med 381 030 kg under dess livtid (räknat med att den ersätter el i residualmixen).

FAKTA BRÄDGÅRDEN 2

Systemstorlek: 94,5 kWp

Beräknad årsproduktion: 85 660 kWh

Sommarmånaderna kommer anläggningen att försörja uppåt 22% av fastighetens elbehov

Anläggningen beräknas minska koldioxidutsläppen med 732 070 kg under dess livtid (räknat med att den ersätter el i residualmixen).

(Siffror från Save By Solar)



Nya utmaningar.
Laila Norrby bytte bankvärlden mot en tjänst som Fastighetssnabbens platschef på Gotland.

Utmaning på hemmaplan

LAILA NORRBY pratar gotländska, är gotlänning från födseln och valde att flytta tillbaka till Gotland efter många år på fastlandet.

Nu har hon dessutom gjort ett tvärt kast i karriären – från bankjobb till att bli Fastighetssnabbens nya platschef i Visby.

– Jag tror att jag har nytta av mina erfarenheter, konstaterar Laila Norrby.

När hon tyckte att hon kunde bankjobbet utan och innan sökte hon en ny utmaning. Laila Norrby började därför se sig om. Med en utbildning som fastighetsekonom i grunden landade hon i att fastighetsförvaltning skulle vara intressant.

– Jag sökte en tjänst hos Fastighetssnabben. Den gjordes sedan om till platschef i samband med ansökan. Jag ville ha en utmaning och det har jag fått, skrattar hon.

Tajmingen var väl inte helt lyckad ...

Hon började nämligen sin tjänst i april, mitt under brinnande coronatid, och hela uppstartsutbildningen kördes digitalt via Teams.

Stöttar varandra

Kanske inte som fysiska möten men ändå bra.

– Det kändes ändå som att jag hade lärt känna alla på Gävle

även om vi aldrig hade träffats. Det är så skönt att känna att man har ett stöd av varandra. Alla har varit väldigt öppna och måna om att det ska bli bra, berättar hon.

Efter en del letande har Visbykontoret nu nyrenoverade lokaler där det finns plats för verkstad, lager, kontor, en fastighetstekniker, två fastighetsskötare – och för platschefen själv.

– Det är väldigt centralt och fräscht med sjöutsikt över Visby hamn, konstaterar Laila Norrby.

Hon tror att hennes erfarenhet från bankvärlden kommer till nytta i det nya jobbet.

– Jag är van vid, och tycker om, att jobba med mål och det



Det betyder mycket på små orter att man har förtroende för varandra och förstår ansvaret att förvalta det förtroendet.



är viktigt att veta vart man är på väg. Jag har jobbat hela mitt liv i förtroendebranscher och den här branschen som Fastighetsnabben verkar i är ju det fullt ut, säger hon.

I det sammanhanget är det knappast en nackdel att vara gotlänning på Gotland...

– Jag tror faktiskt att på Gotland är det viktigt att vara gotlänning eller åtminstone att bo på ön. Annars kan det vara svårt att riktigt släppas in. Det betyder mycket på små orter att man har förtroende för varandra och förstår ansvaret att förvalta det förtroendet.

Hon konstaterar att det är en spännande utmaning.

– Vårt mål är att växa och vi måste därför synas mer än vi gör idag. Vi vill bredda vårt kundunderlag. Det är den stora utmaningen för vår del, säger hon. Fastighetssnabben arbetar

över hela Gotland och har idag skolor, bostadsrättsföreningar och äldreboenden som kunder.

Ön med 60 000 bofasta och ungefär en miljon besökare är 17 mil lång och 5 mil bred.

Själv är Laila Norrby och hennes familj numera fast förankrade i en villa utanför Visby.

– Det var inte självklart för mig med en flytt tillbaka till Gotland. Jag hade utbildat mig i Karlstad och jobbat på Arlanda i många år. Det var egentligen min man, som kommer från Stockholm, som låg på att vi skulle flytta.

Arbetet har alltid betytt mycket för Laila Norrby

– Jag har alltid varit en del av mina jobb. Det får jag förstås se upp lite med. Det blir lite av en livsstil och det är lätt att man lever, andas och äter jobbet och det kanske inte är så bra. Det är min egen utmaning att kanske få bort lite av det tänket. ■



Namn: Laila Norrby

Ålder: 47 år.

Gör: Ny platschef på Gotland.

Bor: I villa utanför Visby.

Familj: Man, två barn, 9 och 12 år, och två vuxna bonusbarn.

Fritid: "Skjutsar barn till olika aktiviteter. Jag är mitt i barnuppfostrings-tiden men när jag hinner umgås jag gärna med familj och vänner."

Sjöfartsverket gjorde sitt val

– intressant nytt uppdrag för Fastighetssnabben

ETT SJUUTTIAL BYGGNADER från Södertälje i söder till Kalix i norr – från små garage till lotsstationer.

Skötsel av dessa blev resultatet när Fastighetsnabben skrev ett treårigt avtal med Sjöfartsverket.

– Väldigt roligt! Det känns spännande att få jobba med Sjöfartsverket som är en helt ny kund och nya typer av verksamheter i husen som vi ska förvalta, säger Stina Haglund som är Fastighetssnabbens kundansvariga för uppdraget.

Sjöfartsverket är en svensk myndighet med uppgift att verka för goda förutsättningar för sjöfarten i Sverige. I detta ligger bland annat ansvar för farledshållning, lotsning, isbrytning, sjömätning, produktion av sjökort, sjötrafikinformation samt sjö- och flygräddning.

Det nya uppdraget består av flera välkända lotsplatser. Bland annat Bönan, utanför

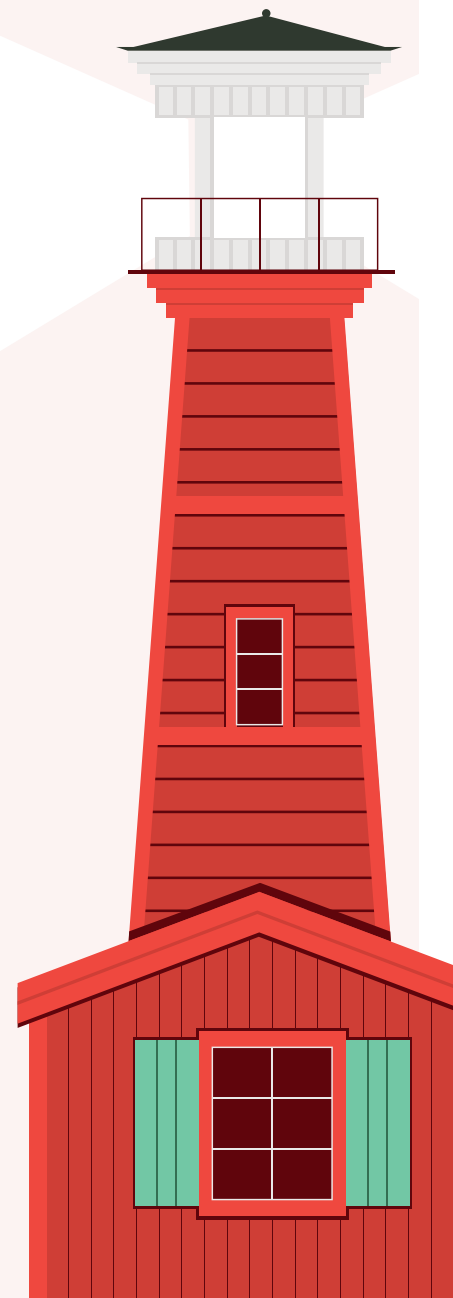
Gävle, där den 16,5 meter höga fyren i trä från 1840 är ett museum.

En annat känt landmärke i uppdraget är Södertälje kanal, som förbinder Mälaren och Södertäljelen i Östersjön. Där ingår Södertälje sluss som är den största i Norden för handelssjöfart.

Detta är det första avtalet Fastighetssnabben gör med Sjöfartsverket. Sedan tidigare finns däremot avtal med andra myndigheter.

Ett stort samarbete finns sedan länge med bland annat Trafikverket.

– Vi vann nyligen en ny upphandling som avser fastigheter som vi redan sköter. Även det är väldigt roligt, förstås. Det handlar totalt om 170 fastigheter från Sveg i söder till Abisko i norr, från små bodar till lokstallar, säger William Eriksson på Fastighetsnabben.





Fastighetsförvaltning och fastighets-
skötsel som verkligen lönar sig – det är
Fastighetssnabbens löfte till alla fastig-
hetsägare i landet. Med oss får ni en
engagerad och tillgänglig partner som
förener modern teknik med gedigen
erfarenhet. Med helhetstänkande och
djup kunskap inom drift, förvaltning och
ekonomi optimerar vi våra kunders fastig-
hetsskötsel och fastighetsförvaltning.
Vi är verksamma från Kiruna i norr till
Visby i söder, med huvudkontor i Gävle.

**Utmana oss gärna
– vi lovar att det lönar sig.**

