

FASTIGHETSSNABBen OKTOBER 2021

Snabben

Fastighetssnabben vågar tänka stort

Stor intervju med Hemsös vd Nils Styf

Satsning i västra Sverige
öppnar nya möjligheter

Företags engagemang i samhället
viktigt på många sätt





LEDARE

Gävle, där vi har vårt huvudkontor, drabbades i augusti av århundradets översvämning. Det kom 160 millimeter regn på 24 timmar – varav 100 av dem på en timme. Ingen av oss som var med kommer att glömma det här regnet. Alla drabbades direkt eller indirekt.

Dagarna efter var det stora problem med framkomligheten i stan, det blev en utmaning att ta sig till kontoret då vägar runt omkring var vattenfyllda. Många av våra bilar stod fast i vattenmassorna och många medarbetare fick själva stora problem i källare som de måste ta tag i.

Jodå, jag var själv en av dessa.

Med facit i hand kan jag se att vår organisation sattes på prov på ett sätt som vi aldrig varit med om. Jag vågar säga att vi

klarade det. Tillsammans.

Kollegor från kontoren i städer i närheten ryckte in och hjälpte till. Den uppslutningen visar på en styrka i organisationen.

När jag skriver det här håller Gävle på att hämta sig efter översvämningarna – men framförallt håller Sverige och stora delar av världen på att öppna upp efter pandemin. Det känns verkligen bra eftersom pandemin har tagit hårt. Alla påverkades av den och många påverkas fortfarande. Fastighetssnabben har under hela pandemin följt rekommendationer och arbetat på. Vi har också fortsatt arbeta med vår utveckling och den expansion som pågår kontinuerligt.

Vi öppnar nu ett större kontor i Göteborg med mindre lokalkontor i Borås, Uddevalla och

Lysekil. Det känns spännande och utmanande.

I övrigt hånder det mycket i vår bransch nu! Inte minst hållbarhetsarbetet som pågår överallt, och vi verkligen blir involverade i, är en del av framtiden. Vi har själva gjort vår första Hållbarhetsredovisning och hjälper i allt större omfattning till med olika former av energibesparingar och energikartläggningar.

Trevlig läsning

Henrik Åström

Vd Fastighetssnabben

Så sparas energi

Alla stora företag måste göra en energikartläggning. Jonas Smedman, fastighetsförvaltare i Umeå men även certifierad energiexpert och energikartläggare, säger:

–Vi genomför en energikartläggning för Coop Mitt nu. Man inleder med den övergripande energikartläggningen. I den sammanställs den totala energianvändningen och delas in i olika kategorier. Utifrån det görs en detaljerad energikartläggning. I till exempel Coop Mitts fall innebär det att vi besiktar och kartlägger tio butiker för att bland annat hitta energibesparande förbättringsförslag.

Jonas Smedman konstaterar att energiförbrukning är satt under lupp – och att det som alltid förs en löpande dialog med kunderna.

–Beijer Byggmaterial, en annan kund, jobbar kontinuerligt med att sänka energianvändningen. Vi har anlitats för att se över deras anläggningar och ta fram lönsamma förbättringsförslag. Förutom att kontrollera drifttider och att allt fungerar som det ska görs bland annat: anpassa och styra ventilation enligt verksamhetens behov, begränsning av innetemp i lager som är uppvärmda, byte till mer energieffektiva ventilationsaggregat eller byte av fläktmotorer till energieffektiva EC-fläktar.



Hallå där ...

... Thomas Pettersson, ny platschef för Fastighetssnabben i Stockholm, vad har du gjort tidigare?

–Jobbat med försäljning i över 30 år med olika roller, allt från säljare till försäljnings- och marknadschef. Jag har även varit regionchef i Stockholm för ett bolag i samma bransch som Fastighetssnabben, dock inte med exakt lika tjänster.

Vad ser du som intressant med uppdraget?

–Att få vara med och vara en del av utvecklingen av Fastighetssnabben i Stockholm.

Vad ska man prata med dig om när man inte pratar fastigheter?

–Mina fritidsintressen är motorcykel och golf. Jag är i skärgården på sommaren och norröver på vintern med längdskidor och snöskoter.

Stark revision

“Fastighetssnabben har över tid och certifieringscykler ständigt utvecklat sin verksamhet och organisation på ett synnerligen föredömligt sätt.”

De fina orden och många andra står att läsa i den senaste omcertifieringsrevisionen. Eftersom Fastighetssnabben är certifierade enligt ISO9001 (kvalité), ISO14001 (miljö) och ISO45001 (arbetsmiljö) måste en omcertifiering göras vart tredje år.

Ann-Sofie Holmgren, Kvalitets- och miljöansvarig på Fastighetssnabben, tog emot rapporten med glädje:

–Certifieringen är ett bevis på att vi lever upp till kraven som ställs enligt ISO gällande hur verksamheten fungerar i sin helhet med delar så som arbetsmiljö, ledarskap, strategi, utveckling och produkter och tjänster. Det jag främst tar med mig är att en extern part kan fånga det vi själva tycker är så viktigt, att revisorn upplever att vi kan behålla kulturen och själen trots att vi växer så mycket som vi gör.





Fastighetssnabben
vågar tänka

Sto



int

NILS STYF HAR arbetat tjugo år med fastigheter och finans, tolv år i Sverige och fem år på sitt nuvarande uppdrag som vd för Hemsö.

–Man kan säga att vi har tre olika leverantörer när det gäller fastighetsförvaltning. Fastighets-snabben är en av dem. Jag kan nog säga att det är den vi just nu är mest nöjd med, säger han.

Han lyssnar mycket på sina regionchefer.

–Det jag har förstått av dem och även sett själv är att det är som ett välskött familjeföretag. Engagemanget är stort. Jag gillar att de vågar tänka stort trots att de är mindre än en del andra, säger han.

–Vi är säkert viktiga kunder för dem och det märker vi. De är snabba, lyhörda, lyssnar. En del större aktörer kanske inte gör så på samma sätt.

Han säger att han inte söker ett klassiskt förhållande kund-leverantör.

–Alltför många leverantörer har sin produkt som de vill sälja till oss. Punkt. Kan man istället utvecklas tillsammans blir det bättre. Så kan jag känna att det är med Fastighetssnabben. För oss är det viktigt att leverantören förstår vår affärsmodell och vilka utmaningar vi har. Det är ju bra även för leverantören som





kanske kan sälja in fler tjänster till oss. Givetvis ska det vara ömsesidig utveckling. Då lyfter det båda parter.

Ökande konkurrens

Han menar att Hemsö har en enkel och tydlig affärsmodell.

–Det går väldigt bra för oss. Vi växer kraftigt med bland annat mycket nyproduktion av skolor och äldreboenden. Även utom-

lands, i bland annat Finland och Tyskland, växer vi.

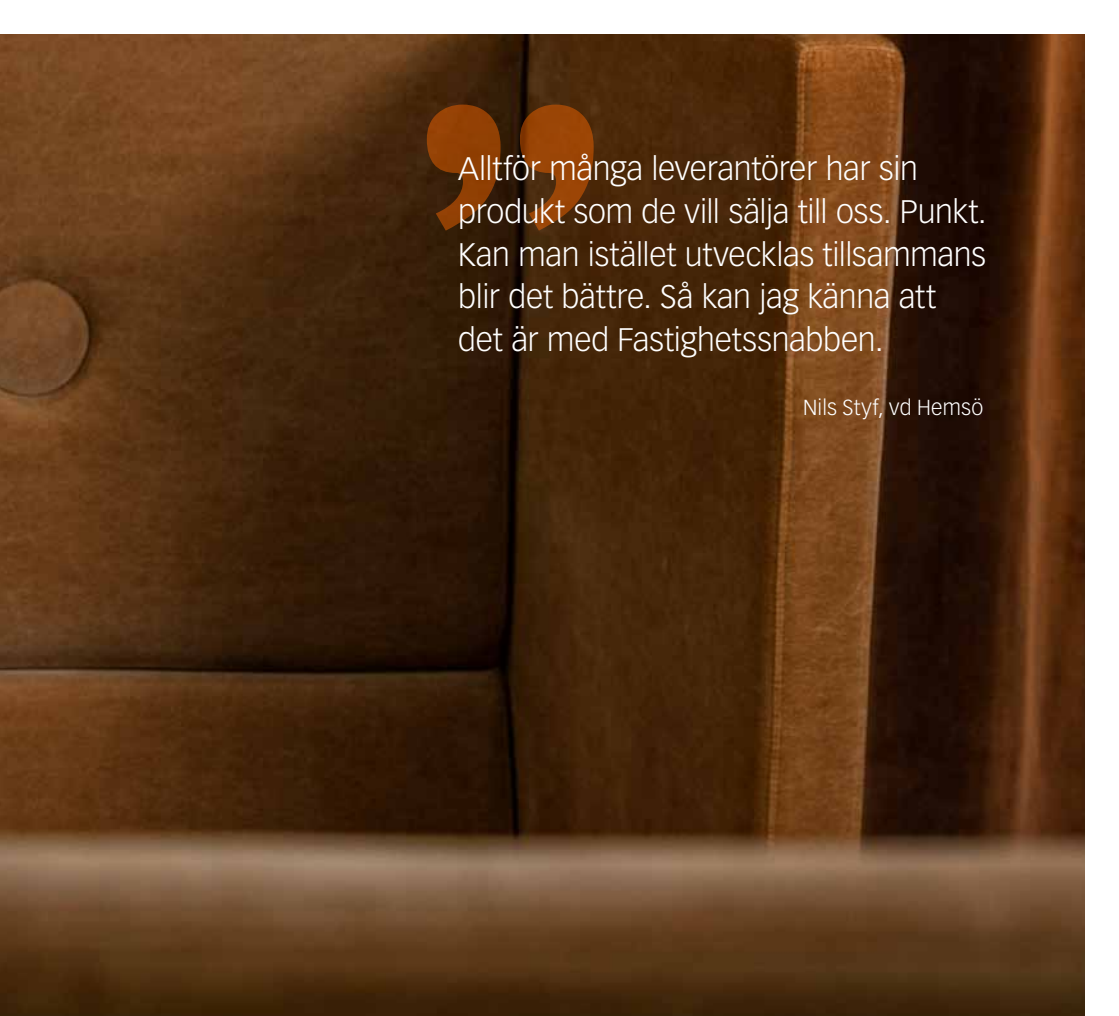
Men Hemsö ser ökande konkurrens.

–Vi har länge varit nischade på skolor, äldreboenden och sjukhus. Nu finns många fler konkurrenter inom det området, vilket gör att vi hela tiden måste lyfta oss. Nu tas nästa steg. Kunder och investerare kräver att vi jobbar med hållbarhet. Där-

för står det högt på vår agenda.

Där kommer underleverantörer som Fastighetssnabben in.

–Bygga specialistkompetens som vi som kund kan ta del av! Hur kan man använda nya tekniken när det gäller till exempel energianvändning, hur kan vi styra och läsa av fastigheten för att ta hand om den bättre. Fortfarande görs mycket manuellt, och det behövs också, men en



Alltför många leverantörer har sin produkt som de vill sälja till oss. Punkt. Kan man istället utvecklas tillsammans blir det bättre. Så kan jag känna att det är med Fastighetssnabben.

Nils Styf, vd Hemsö

kombination av det manuella och den nya tekniken är det jag söker.

Hållbarhet viktigt

Nils Styf har en internationell karriär bakom sig. Han är, trots sitt svenska namn, halvmexikan och bodde utomlands under uppväxten. Yrkesmässigt arbetade han i många år i London på bland annat Deutsche Bank och Merrill Lynch.

Därför har han lätt för att blicka bortom Sverige.

–Hållbarhet är stort i alla länder, precis som i Sverige. Men det finns en skillnad. Internationellt har det drivits mycket från investerarsidan, inte lika mycket från kundsidan. Främst är det kapitalmarknaden som kräver att man ska jobba med hållbarhet, säger han.

Trenden finns givetvis i Sverige

också – men inte lika stark.

–I Sverige har vi, generellt, nått långt när det gäller hållbarhet. Men det finns saker vi kan göra mycket bättre. Vi är lite dåliga på framtidsspaning och referensprojekt och utgår mycket från Sverige bara. Men vad gör de för bra saker i Finland? I USA? Europa? Vi i branschen bör, kort sagt, titta mer utåt.

Gärna tillsammans. ■



Ny stor etablering i västra Sverige

FASTIGHETSSNABBen tar nu klivet in i västra Sverige.

– Bakgrunden är ett nytt avtal med Hemsö. Vi har fått förtroendet att drifta 260 000 kvm samhällsfastigheter uppdelat på cirka 50 fastigheter på 7 orter i Västra Sverige, säger Mathias Bohlin, kundansvarig.

Hyresgäster i fastigheterna varierar och beståndet består av ett omvandlat regementsområde i Uddevalla, sjukhus i Lysekil samt äldreboenden, skolor och annat som Hemsö som en av landets ledande ägare av samhällsfastigheter har.

Fastighetssnabben öppnar i och med detta ett större kontor i Göteborg med mindre lokalkontor i Borås, Uddevalla och Lysekil.

Driton Kelmendi, inköpsansvarig och ombud på Hemsö säger att han och Hemsö ser en styrka i Fastighetssnabbens erfarenhet av att arbeta med samhällsfastigheter.

– De presenterade ett helhetsperspektiv för entreprenaden med stort fokus på entreprenadens målsättningar utan att tänja på den lokala närvaron.

Jag ser Fastighetssnabben som lösningsorienterade. Det finns en tydlig och gemensam målbild och ett partnerskap i vårt samarbete. Genom hållbar förvaltning stärker Hemsö ryggraden i samhället, så att vi alla står stadigare inför morgondagens utmaningar, konstaterar Driton Kelmendi.

Långvarigt samarbete

Mathias Bohlin tror att ett långvarigt samarbete i region Mitt/Norr, där det första stora driftavtalet skrevs 2016, är en nyckel till det nya kontraktet i Väst.

– Vår styrka är den erfarenhet

som vi tillsammans med Hemsö byggt upp under ett antal år med tätt samarbete i region Mitt/Norr. Där arbetar vi med tydligt uppsatta mål och utveckling av entreprenaden för att anpassa oss mot nya system och effektivare arbetssätt tillsammans, säger han.

– Vi gjorde en nyetablering på ett antal orter när vi fick förtroende att drifta fastigheter i Mitt/Norr åt Hemsö. Det gör att vi känner oss än mer trygga i etableringen i Väst. Det kommer att innebära hårt arbete och stora utmaningar, men det är också det som driver oss!



Driton Kelmendi, Hemsö

”

Målet, som alltid, är ju att båda parter ska vara nöjda. Liksom hyresgästerna.

I ungefär samma veva förlängde Hemsö ett stort avtal där Fastighetssnabben förvaltar och sköter samhällsfastigheter i Luleå, Umeå, Gävle, Uppsala, Västerås, Norrköping, Linköping, Nyköping och på Gotland.

Tät dialog

–Förlängningen av avtalet för region Mitt/Norr innebär ett gott betyg till våra medarbetare, som arbetar varje dag med Hemsö och deras hyresgäster, för att ge den bästa servicen och förebygga onödiga reparationsarbeten, säger Mathias Bohlin, som i egenskap av kundansvarig har tät kontakt med Hemsö.

–Dialog och möten sker flera

gånger i månaden. Vi har primärt kontraktsmöten kvartalsvis men för mig som kundansvarig är tät kontakt viktig. Jag följer leveransen detaljerat och har löpande avstämning ortvis med både Hemsö men också våra platschefer och förvaltare.

Driton Kelmendi på Hemsö följer också noga vad som händer.

–Leverantörsuppföljningen sker på flera sätt och på olika stadier. Exempelvis operativt med hjälp av bland annat egenkontroller, diverse systemstöd och löpande avrapporteringar samt avstämningar med avtalets målsättningar som utgångspunkt. Utöver detta arbetar vi på central nivå med ett övergripande

de styrnings- och uppföljningsarbete, säger han.

Målet, som alltid, är ju att båda parter ska vara nöjda.

Liksom hyresgästerna.



Mathias Bohlin, kundansvarig på Fastighetssnabben

Uddevalla regementsområde





Det är viktigt att alla hjälps åt
för att skapa ett bättre samhälle.
Privatpersoner, politiker, organisa-
tioner och förstås vi företag.

Henrik Åström, vd Fastighetssnabben



Viktigt att engagera sig i samhället

Bor man i Umeå vill man bidra till ett bättre Umeå. Har man verksamhet i Norrköping vill man att Norrköping ska stärkas som stad. Samma tankar tänks förstås i Luleå, Göteborg, Karlstad, Västerås... Kort sagt: alla strävar efter ett bättre samhälle.

Henrik Åström, vd för Fastighetssnabben, slår fast:

–Det är viktigt att alla hjälps åt för att skapa ett bättre samhälle. Privatpersoner, politiker, organisationer och förstås vi företag.

Som gammal lagspelare vet han hur laget – inom idrott, företag, samhälle – med sina olika styrkor och svagheter gemensamt kan utträta stordåd.

Fastighetssnabben bidrar på olika sätt i de orter som man verkar i. Bland medarbetarna finns ett stort engagemang i föreningar och organisationer som gärna vill få stöttning på olika sätt.

Ibland stora insatser, ibland mindre.

–I Gävle, där huvudkontoret ligger och företaget startade, har vi ett sedan länge pågående samarbete med Gefle IF Fotboll kring deras sociala hållbarhetsprogram som går under namnet Ett Bättre Gävle, berättar Henrik Åström.

Nu har det samarbetet stärkts. —————→



Henrik Åström

Daniel Kraft, klubbchef för Gefle IF Fotboll, säger:

–Att Fastighetssnabben har gått in som officiell partner i Ett Bättre Gävle betyder mycket för att vi ska få in både kompetens och resurser för att kunna utveckla och utöka vårt arbete. Tillsammans kan vi göra skillnad och skapa ett bättre lokalsamhälle för våra invånare i Gävle.

Daniel Kraft betonar vikten av långvariga samarbeten.

–Vi söker partners som vill vara med och utveckla arbetet vi inom ramen för Ett Bättre Gävle. För att detta ska bli framgångsrikt behöver alla inblandade parter lära känna varandra för

att vi ska nå bästa resultat. Detta sker inte över en natt utan det krävs att vi jobbar långsiktigt och med en bra gemensam strategi. Att Fastighetssnabben och övriga partners kan vara med och bidra till att vi får ett mer jämlikt, hälsosamt och hållbart lokalsamhälle känns stort. Vi vill få till permanenta resultat för de grupper vi jobbar med, säger han.

Henrik Åström är inne på samma linje:

–Långsiktigheten är viktig även för oss. Vårt samarbete har innehållit allt från aktiviteter på skollov och en satsning på att utbilda unga domare till att nu bli officiell partner. ■



Gefle IF Fotbolls arbete med socialt ansvarstagande ska göra Gävle till en bättre stad att bo, leva och verka i. Fotbollen är världens största idrott och blir därmed en naturlig inkörsport som integrerar och förenar. Olika projekt bidrar till att barn och ungdomar växer upp i en trygg och inkluderande miljö. Glädje, hänsynstagande och respekt och mot utanförskap, mobbing och segregation är nyckelord.



Daniel Kraft, Gefle IF Fotboll

Bättre och bättre år för år



SÅ SKULLE MAN kunna sammanfatta årets kundundersökning.

–Det som verkligen gör mig glad är att kunderna tycker att vår affärsidé, att optimera våra kunders fastighetsekonomi, är något vi lever upp till, säger Jon Rackner, affärsansvarig och med i Fastighetssnabbens ledningsgrupp.

–Det visar att vi lever vår affärsidé i driften varje dag. För ett företag är ju affärsidén grunden och därför är det extremt viktigt att kunderna ser vad vi vill göra och tycker att vi gör det. Vi ser också att vi har ett gott rykte bland våra kunder och det beror säkert till viss del på att de upplever att vi gör det som affärsidén lovar.

När han och hans kollegor studerar svaren ser de att re-

sultatet, igen, är bättre än året innan och fortsätter att ligga på en stabilt hög nivå.

–Sedan vill man ju helst att alla 'bra' ska förvandlas till 'bäst' och i det arbetet hjälper en kundenkät till, säger han.

För att kunna jämföra med tidigare år och fungera som en värdeomätare är frågeställningarna ganska lika år efter år. En del tillkommer förstås och annat tas bort.

–Hållbarhet, till exempel, tar en större plats i kundundersökningar nu än det gjorde för några år sedan. Vi ser fram mot nästa undersökning eftersom vi satsar hårt på den frågan och bland annat tagit fram en ambitiös hållbarhetsredovisning, säger Jon Rackner.

Enkäten visar också att Fastighetssnabbens ambition

att arbeta mer pro-aktivt och att våga ifrågasätta gamla arbetssätt uppskattas.

Vad behövs då förbättras?

–Återkopplingen på ärenden önskar vi att vi hade högre betyg i. Men det är en svår sak. Vad man tycker är bra återkoppling varierar väldigt mycket mellan olika människor. Men vi jobbar på det. Jag lovar.



Jon Rackner, affärsansvarig
Fastighetssnabben



Framgång i Östergötland

Många kunder på många orter – och alltid fler på gång.
Fastighetssnabbens utveckling i Östergötland har varit
våldigt positiv de senaste fyra åren.

– **PÅ VÅREN 2017** var vi fem medarbetare. Idag är vi 26 heltidsarbetande samt ett antal säsongsanställda. Numera har vårt område dessutom några uppdrag i Småland och Sörmland också, bland annat har vi ett kontor i Nyköping, konstaterar Thomas Asp, som är platschef i Norrköping/Linköping och har del i det strategiska arbetet som ligger bakom framgångarna.

Han menar att en nyckel är medarbetarna.

– När vi växer med nya uppdrag blir det ju i lite olika takt. Ibland ramlar det på 10–15 fastigheter med kort varsel. Det kan givetvis vara utmanande för medarbetarna som redan har fullt upp och vi kanske inte hunnit anställa fler. Men gänget här är grymt bra. Alla är flexibla och entusiastiska, säger han.

Han beskriver en ja-det-här-tar-vi-tag-i-stämning.

Det märker förstås kunderna också och därför utökas befintliga uppdrag medan nya tillkommer i en positiv spiral när positiva omdömen sprids.

– De stora kunderna i Östergötland är Hemsö, SBB, Svenska Handelsfastigheter, Statens fastighetsverk och Trafikverket men vi har även flera mindre intressanta aktörer.

De flesta fastigheterna finns i Norrköping, Linköping, Nyköping, Finspång, Vadstena, Motala men även på några andra orter.

– Alla fastigheter är viktiga förstås men det är speciellt med en del som sticker ut. Vi har bland annat skötsel av tre polis-hus, i Norrköping och Nyköping och Motala, och det kräver i princip daglig kontakt. Dessutom har vi två slott som vi sköter åt Statens fastighetsverk, Vadstena slott och Linköping slott. Vackra byggnader! Det kräver också

bra kommunikation eftersom det är reglerat vad och hur man ska göra vissa saker, berättar Thomas Asp.

Våren och sommaren 2020 ökade antal uppdrag rejält, framför allt i Linköping. Vi fick då nya fastigheter att sköta om till bland annat SBB och Svenska Handelsfastigheter.

– Det är givetvis viktigt att först och främst sköta de uppdrag vi har, men det är alltid roligt med nya uppdrag också. I somras, till exempel, fick vi ett intressant uppdrag genom Sjöfartsverket. Vi tar hand om deras byggnader på Arkö i Arkösunds skärgård. Eftersom det är en ö hämtas vi med lotsbåt när vi ska göra något där.

Framtiden i hans område?

– Den ser ljus ut. Det känns tryggt med det vi har och det fungerar väldigt bra, men vi räknar alltid på nya uppdrag så det lär bli fler.

Fastighetssnabben i siffror

Platskontor:

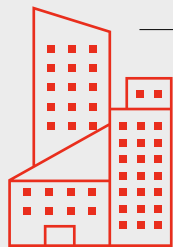
27 orter

Antal anställda:

300

Servicefordon:

180



Antal förvaltade fastigheter:

2 500

Inköpsbesparingar åt våra kunder

1,9 miljoner kronor

