

FASTIGHETSSNABBEN MAJ 2022

Snabben

”Energieffektivt blev ett ledord”

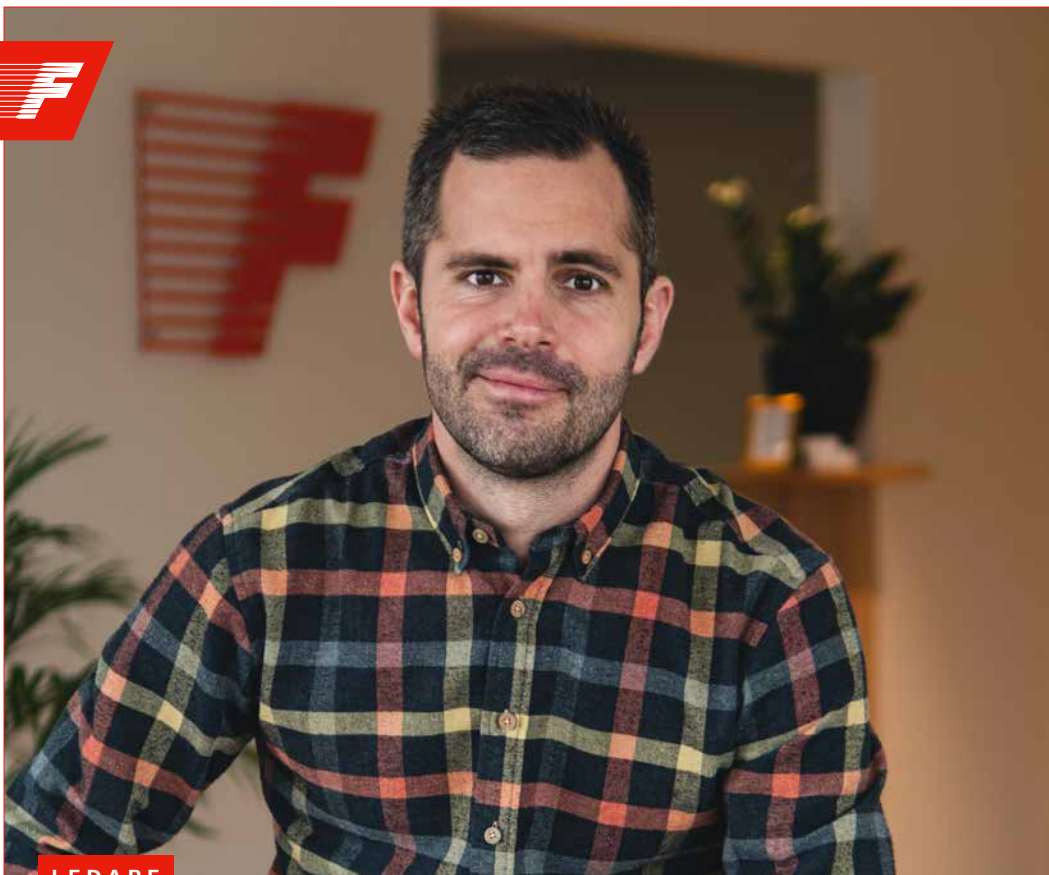
NP3 fixade Fastighetssnabbens nya huvudkontor

Lönsamt
att hålla koll på
installationer

Mentorskap
får alla att växa

IT-chefen
som tänker hållbarhet





LEDARE

När jag skriver det här sitter jag i Fastighetsnabbens nya lokaler på Upplandsgatan 6 i Gävle. Det är naturligtvis roligt både för mig och mina medarbetare med nya, moderna och funktionella lokaler.

Men det är inte minst ett tecken på vår framgång.

Fastighetsnabben har de senaste åren vuxit starkt och vid årsskiftet 2021–2022 var det därför dags att flytta vårt huvudkontor. Idag är vi omkring 300 medarbetare, förvaltar cirka 2 700 fastigheter över hela landet

och har kontor från Kiruna i norr till Växjö i söder, från Visby i öster till Göteborg i väst.

Vi har under året fortsatt med vårt hållbarhetsarbete som har varit en naturlig del för oss sedan början på 1990-talet. När vi flyttade huvudkontoret var därför ord som 'hållbart', 'återbruk' och 'energieffektivt' viktiga.

Läs mer om det i det här numret av Snabben.

Jag hade önskat att jag kunde säga att pandemin som klingat av innebar att världen nu känns mer som innan pandemin vände

upp och ner på tillvaron. Tyvärr är det inte så. Kriget i Ukraina har gett världen nya utmaningar. Naturligtvis påverkar det oss alla på olika sätt – men när man ser bilder från sönderbombade städer med så mycket mänskligt lidande känns våra bekymmer ändå små.

Henrik Åström
Vd Fastighetsnabben

Uppdrag i Falkenberg

Fastighetsnabben har fått ett uppdrag åt SBB i Falkenberg, det första uppdraget i Falkenberg.

Anna Huhta, kundansvarig på Fastighetsnabben berättar:

–Vi har sedan länge uppdrag åt SBB på flertalet orter och områden. Gävle, Dalarna, Östergötland, Stockholm, Örebro och Uppsala. Det här i Falkenberg är ett nytt uppdrag som vi hoppas ska leda till utveckling där och få förtroendet att få fler fastigheter i framtiden. Vi sköter teknisk förvaltning och drift av fastigheten. Detta är en logistikfastighet på cirka 70000 kvm som ligger precis vid Skrea strand.

Fastighetsnabben etablerade i höstas flera kontor på Västkusten och arbetar nu på ett växande antal orter i området.



Samarbete med Genova

Fastighetsnabbens samarbete med Genova utökas nu.

–Det handlar om fem tillkommande fastigheter. Genova växer och vi med dem. Det känns roligt att få förtroendet att sköta även dessa fastigheter. Avtalet omfattar fastighetsskötsel, jour och avhjälpande underhåll. Det är både bostadshyresgäster och kommersiell verksamhet på fastigheterna, säger Stina Haglund som är kundansvarig mot Genova på Fastighetsnabben.

Merparten av de fastigheter som Fastighetsnabben sköter åt Genova ligger i Uppsala, någon ligger i Gävle och ett par i Enköping.

–Tre av de tillkommande fastigheterna ligger i Rimbo, vilka sköts från vårt kontor i Stockholm. En annan ligger i Bromma, som även den sköts från Stockholm. Den femte ligger i Hallstammar och sköts från Västerås, säger Stina Haglund.

Fint resultat på årets medarbetarundersökning

Vid den årliga medarbetarundersökningen på Fastighetsnabben blev snittbetyget för samtliga frågeområden 8,3 på en skala 0–10.

–Resultatet är något vi alla bör vara nöjda och stolta över. Det finns dock saker som vi kan göra bättre för att höja nivån ytterligare på olika områden, säger Pär Gussman, HR-chef på Fastighetsnabben.

Varje avdelning har jobbat med sitt resultat för att utveckla och förbättra verksamheten ytterligare.





Nya lokaler
halverar
förbrukningen

När Fastighetsnabben flyttat huvudkontoret till moderna och större lokaler halveras i princip energiförbrukningen per kvadratmeter. Jo, det är sant.

Flyttansvarig. Åsa Estman projektledde Fastighetsnabbens flytt till ett nytt huvudkontor. En flytt som gick i hållbart och återbrukets tecken.

I DEN GAMLA LOKALEN som var 1 140 m² förbrukades 224 kWh per kvadratmeter. I den nya som är 1 873 m² beräknar vi att förbrukningen blir kring 120 kWh per kvadratmeter.

–Vi arbetar hela tiden för att vara hållbara på riktigt och då är den här förändringen ju verkligen bra, konstaterar Åsa Estman, som är inköpsansvarig på Fastighetsnabben och var projektledare för flytten.

Nu kan en flytt i sig ofta belasta klimatet.

Det viktigaste i det här sammanhanget är därför kanske att själva byggnaden som Fastighetsnabben flyttat till i kvarteret Vagnmakaren på Brynäs är ett återbruk i sig. En befintlig byggnad har totalrenoverats av NP3 för att förändras till ett modernt kontor som skraddarsytt för just Fastighetsnabbens behov.

Alternativet att bygga nytt hade belastat klimatet mer.

Samma genomgående tank har använts även inne i lokalerna. Det vanliga har varit – och är fortfarande på många håll – att en flytt innebär att allt gammalt rivs ut och slängs för att lämna plats för nyproducerat.

Åsa Estman:

–Men även om man köper något som är miljöcertifierat blir det ändå en påverkan någonstans. Det bästa är, som jag ser det, i de allra flesta fall att återbruka.

Sagt och gjort.



Ordning och reda. När ett huvudkontor ska flytta blir det många flyttkartonger. Om man säger så. Åsa Estman håller koll.

–Vi har involverat och arbetat tätt med arkitekter och andra externa aktörer i det här stora projektet. Vårt budskap har varit att vi vill använda så mycket som möjligt av det befintliga från det gamla kontoret, berättar Åsa Estman.

Förvaringshurtsar, skrivbord, kontorsstolar och annat har därför tagits med från Kanalvägen till Upplandsgatan.

–I vår expansion öppnar vi en hel del nya kontor runt om i landet och har därför medvetet sparat en del möbler som ska skickas dit. Och möbler vi inte längre har användning för har vi också i möjligaste mån sett till att återbruka

genom att skänka till frivilligorganisationer som bland andra Erikshjälpen och Röda Korset.

Nu behövs förstås en del nytt också.

Eller ännu hellre nygammalt. –Vi har arbetat med återbruk och har därför köpt mycket från företaget RP i Hudiksvall, säger Åsa Estman.

RP, som står för Recycling Partner, finns på flera platser i landet men startades redan 2004 i Linköping och har detta med återbruk som en affärsidé.

Åsa knackar lätt på stolen hon sitter i när vi intervjuar.

–Den här är återbruk. Hon pekar mot fätöljer i en

annan del av rummet:

–Och de där är återbruk. Och kaffet vi dricker tog vi från kaffemaskinen som är begagnad men har renoverats upp och som vi hyr. Vi gör det med alla kaffemaskiner inom hela Fastighetsnabben.

Samma sak med skrivarna.

–Självklart har vi behövt köpa en del nytt också, lampan där borta till exempel, men grunden är att vi på allvar verkligen, verkligen vill vara hållbara. Vi är miljöcertifierade enligt ISO 14001, en certifiering får aldrig vara bara något som låter bra. Hela kedjan är viktig och vi måste hela tiden arbeta aktivt för att kunna stå för det vi gör, slår hon fast. ■

Självklart har vi behövt köpa en del nytt också, lampan där borta till exempel, men grunden är att vi på allvar verkligen, verkligen vill vara hållbara.

Åsa Estman, inköpsansvarig
Fastighetsnabben



Nya och nygamla möbler i en skön blandning när Fastighetsnabben satsade på återbruk.



Glada miner. Det nya huvudkontoret har på alla sätt blivit ett lyft för Fastighetssnabben.

Hållbart i fokus

Fastighetssnabbens nya huvudkontor har arbetats fram tillsammans med NP3. Hållbarhet på många olika sätt sattes i centrum när kontoret skapades. Både människor och miljö ska må bra där.

NÄR FASTIGHETSSNABBEN

behövde nytt huvudkontor i Gävle vände man sig till sin långvariga samarbetspartner NP3 Fastigheter. Jens Lennefeldt, affärschef Syd på NP3, berättar:

–Vi förstod att hållbarhet var centralt när Fastighetssnabben funderade kring flytten av huvudkontoret. Det bästa för miljön är ju att använda en fastighet som redan finns och inte behöva bygga nytt.

Men det gällde förstås att hitta lämpligt alternativ.

–Under ungefär ett halvår titade både vi och Fastighetssnabben runt för att hitta den bästa lösningen, säger Jens Lennefeldt.

Blicken stannade till slut på NP3:s fastighet på Upplandsgatan 6, en lokal som då var till hälften tom och till hälften kontorshotell.

Johan Wik som är teknisk förvaltare och projektledare för NP3 i Gävle säger:

–Vi är väldigt glada att vi lyckades förvandla lokalen till en toppmodern kontorslokal. Fastighetssnabben, som växer kraftigt, behövde både mer yta och en bra gård för sina servicefordon.

Utvändigt ser byggnaden ut som tidigare.

–Men invändigt är mycket förändrat. Under åtta månader byggde vi för att nyttja fastigheten på bästa sätt. Det är en gedigen betongstomme där vi öppnat upp invändigt och gjort



Jens Lennefeldt och Johan Wik från NP3 antog utmaningen att förvandla en sliten fastighet till ett nytt och modernt huvudkontor.



NP3

Ett av norra Sveriges starkaste fastighetsbolag. Företagets affärsområden är Sundsvall, Gävle, Dalarna, Östersund, Umeå, Skellefteå, Luleå och Mellansverige. Fastighetsvärdet 17,3 miljarder kronor fördelat på 446 fastigheter.

Miljöbyggnad

Miljöbyggnad är ett svenskt system för miljöcertifiering av byggnader. Idag är över 1 500 byggnader certifierade i Miljöbyggnad. Systemet ägs och utvecklas av Sweden Green Building Council som även genomför certifieringarna.

De flesta som väljer att certifiera med Miljöbyggnad har Silver som mål för sina byggnader. Det är en tydlig markering att byggbolaget eller fastighetsägaren är engagerad i miljöfrågor och tänker på dem som ska vistas i byggnaden. Här krävs det mer av byggnaden än att bara följa lagkrav – bland annat måste solskyddet, ljudmiljön och ventilationen vara mycket bättre.



allt så modernt och effektivt som det går att göra. Alla fönster, all teknik, ventilation och värme är bytt och vi har även installerat komfortkyla för att skapa ett bättre arbetsklimat året runt, säger Johan Wik.

‘Energieffektivt’ var ett ledord i satsningen.

För Fastighetsnabben var det viktigt med en miljöcertifiering med sikte på Miljöbyggnad Silver. Detta genomsyrade därför renoveringen.

Johan Wik berättar att intres-

set för hållbarhet generellt ökat kraftigt senaste åren.

–Vi märker att det blir allt vanligare med frågor från hyresgäster. Det vill till exempel veta energiförbrukning och var energin kommer från.

Jens Lennefeldt håller med: –Från att det varit en konkurrensfördel att bry sig om miljön är det nu en hygienfaktor, en självklarhet. Våra hyresgäster ska hållbarhetsrapportera och vi har våra egna mål att göra energiprojekt.



Från att det varit en konkurrensfördel att bry sig om miljön är det nu en hygienfaktor, en självklarhet.

Växande företag

NP3 Fastigheter startade i Sundsvall 2010 med ett bestånd på cirka 600 miljoner kronor i fastighetsvärde. Sedan dess har expansionen varit kraftig. Nu är fastighetsvärdet 17,3 miljarder kronor fördelat på 446 fastigheter.

Jens Lennefeldt säger:

–Vårt segment är kommersiella fastigheter, ofta industri-lägen nära städer. Det är en het marknad nu när inte minst antalet logistikföretag växer.

Johan Wik och Jens Lennefeldt konstaterar att det av flera anledningar kändes lite extra roligt att kunna hjälpa just Fastighetssnabben med det nya huvudkontoret.

–Dels hyr de av oss på flera platser i landet, dels anlitar vi dem för att sköta 70–75 procent av vårt bestånd. Så det är verkligen samarbete åt båda håll, berättar de.

Jens Lennefeldt säger att företagen på flera sätt tänker ganska lika – vilket kanske under-

lättar samarbetet.

–För oss är det viktigt att vara lokala på våra marknader, vilket inte är självklart bland större fastighetsbolag. Många har egen driftspersonal men vi väljer att upphandla lokala. Där kommer Fastighetsnabben in. De har lokal personal på sina många kontor och är lyhörda för våra önskemål, konstaterar han.

Fördelen menar både han och Johan Wik är att lokalkännedomen skapar en närhet till kunderna. ■



IT-chefen som tänker hållbart

ROBIN EKLÖW är 33 år vilket inte är anmärkningsvärt men hyfsat ungt för att vara IT-chef.

Att hans laptop är fem år gammal får desto fler att höja på ögonbrynen.

Naturligtvis är det ingen slump.

–Vi försöker tänka hållbart.

Ofta kan man höra någon säga att "min nya dator förbrukar 2,5 procent mindre energi" och det är ju bra. Men eftersom vi har relativt ren el i Sverige är miljöbelastning på en dator egentligen när den tillverkas, säger han.

Robin Eklöw pekar på sin laptop och förklarar:

–Tillverkningen av den här laptopen motsvarar ungefär 450 kilo koldioxidutsläpp. En vanlig konstorsbildskärm motsvarar 500 kilo. Kan vi köpa 10 begagnade skärmar har vi därför sparat 5 ton i utsläpp.

Det betyder att det bästa för

miljön är att använda teknikprylar längre. Att skrota och återvinna är bättre än att bara kasta bort som förr – men återbruk tar hållbarhetstänket till en ny nivå.

–Fastighetsnabben satsar därför mycket på återbruk och köper mycket begagnad utrustning genom vår leverantör som uppgraderat produkterna. Det handlar om skärmar, datorer, telefoner, monitorer som ofta leasats av kommuner och landsting men bytts ut när leasingavtalet gått ut.

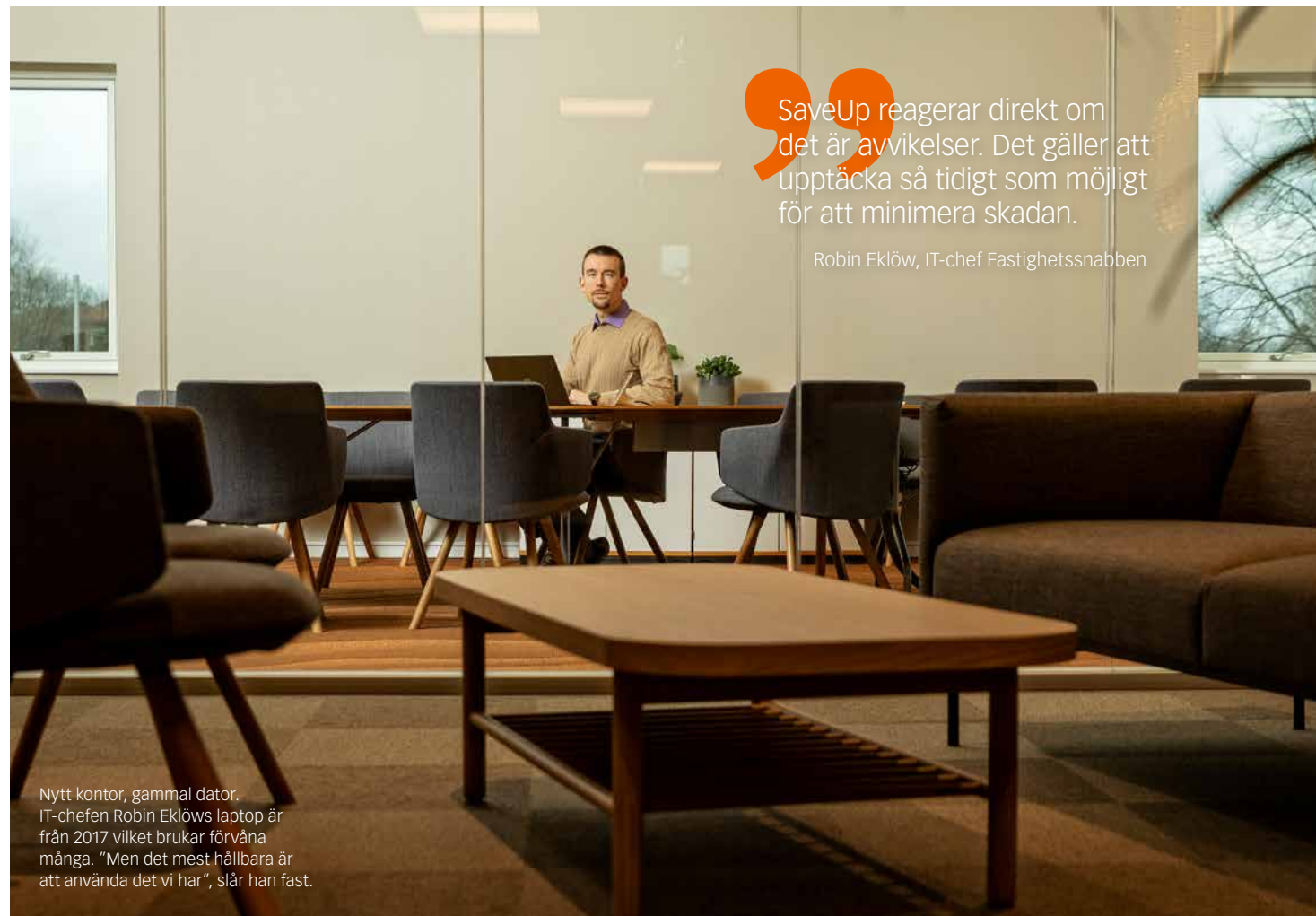
Han nickar mot sin laptop.

–Den här är från 2017 och håller säkert något år till.

Ny teknik underlättar

Fastighetsnabbens digitaliseringsresa är också en viktig del i hållbarhetsarbetet.

–Vi har bland annat en robot, Six10, som håller reda på alla ar-



Nytt kontor, gammal dator. IT-chefen Robin Eklöws laptop är från 2017 vilket brukar förvåna många. "Men det mest hållbara är att använda det vi har", slår han fast.

SaveUp reagerar direkt om det är avvikelser. Det gäller att upptäcka så tidigt som möjligt för att minimera skadan.

Robin Eklöw, IT-chef Fastighetsnabben

betsordrar som kommer in vilket spar både tid och miljö, säger Robin Eklöw.

Med många fastigheter över hela landet handlar det om mängder av arbetsordrar varje dag. En ny order går till en fastighetsskötare. Six10, som är så kallad artificiell intelligens (AI) som håller koll och underlättar fördelningen av arbetsuppgifter

om fastighetsskötare är lediga eller sjuka.

Och gör det mycket snabbare och säkrare än en människa.

–En order som blir liggande i några dagar leder till ökad energiförbrukning om det, till exempel, handlar om en fläkt som går i onödan eller vatten som rinner, säger Robin Eklöw som redan ser nya arbetsområden för Six10.

SaveUp sparar energi

Alla vet att energi är dyrt.

Fastighetsnabbens eget system SaveUp hjälper alla kunder att övervaka och följa upp energiförbrukningen i fastigheter.

–Värme, el, vatten rapporteras in i systemet så att vi ser exakt vad en fastighet drar. SaveUp reagerar direkt om det är avvikelser. Det gäller att upp-

täcka så tidigt som möjligt för att minimera skadan, säger Robin Eklöw och betonar att detta handlar både om ekologisk och ekonomisk hållbarhet.

–Vi tar hållbarheten på allvar, sammanfattar Robin Eklöw och tar emot ett samtal.

Telefonen?

Den är från 2019 och ska hålla minst två år till.



Stark tillväxt i Stockholm

FÖR TRE ÅR sedan öppnade Fastighetssnabben ett kontor i Stockholm.

–Vi har en väldigt fin utveckling där. Idag förvaltar vi över 150 fastigheter, säger Thomas Pettersson som är relativt ny platschef i Stockholm.

Han har arbetat med försäljning i olika roller, från säljare till försäljningschef, i trettio år och har även varit regionchef för ett bolag i samma bransch som Fastighetssnabben.

Kort sagt: han kan sitt Stockholm.

–Den trend vi har med en så positiv utveckling här håller i sig. Det är spännande att växa med både befintliga och nya kunder. För tillfället är vi tio medarbetare kopplade till kontoret som ligger i Täby. Som tidigare får vi hjälp av andra kontor som Uppsala och Västerås vid arbetstoppar. Det är som det ska vara, med samarbete över gränserna, och det fungerar väldigt bra, säger han.

I huvudsak arbetar han och hans kollegor med kommersiella fastigheter med verksamheter i.

–Men den senaste tiden har vi även fått fastigheter med boende i. Det handlar bland annat om förtroendet att vara teknisk förvaltare samt drift- och underhållspartner i två av Svenska Nyttobostädernas fastigheter. Första fastigheten var Kronan i Barkarbystaden, Järfälla, och senast fastigheten Nova i Södra Häggvik, Sollentuna. Det känns väldigt roligt, säger Thomas Pettersson.

Svenska Nyttobostädernas vd Tommy Johansson är även han nöjd med samarbetet. Han berättar att de, som ett starkt växande bolag, bevakar flera bolag som potentiellt skulle kunna bli samarbetspartners i olika sammanhang.

–I vissa fall bevakar vi produkter och dess funktioner, för att därefter optimera och effektivisera dem för att själva kunna



implementera i våra befintliga system eller processer. I samarbetet med Fastighetssnabben gick vi på rekommendationer. Det fördes även en dialog där våra behov var i fokus och de kunde matcha vårt behov med sina tjänster, säger han.

–Svenska Nyttobostäder är en ganska slimmad organisation där vi i dagsläget inte har de resurser som Fastighetssnabben kunde erbjuda. De har varit en superbra partner och uppskattas av oss såväl som våra hyresgäster. De är snabba, trevliga och har mycket god kompetens inom området.

Under hösten 2020 förvärvade Svenska Nyttobostäder totalt 5752 lägenheter, fördelat på 29 fastigheter. Alla 29 fastigheterna är inte färdigställda ännu, de byggs och tillträds löpande fram till 2025.

De har varit en superbra partner och uppskattas av oss såväl som våra hyresgäster. De är snabba, trevliga och har mycket god kompetens inom området.



Tommy Johansson, vd Svenska Nyttobostäder om samarbetet med Fastighetssnabben

Thomas Pettersson på Fastighetssnabben säger att en stor utmaning generellt i Stockholm, jämfört med många andra platser, är planeringen av verksamheten.

–Det är som bekant mycket trafik och det händer ofta att saker inträffar så att det blir köer som såklart påverkar vår

planering för dagen. Det kan lätt bli för mycket tid i bilar. En annan utmaning som vi har är att hitta rätt personal, både när det gäller kompetens och personlighet som passar in i gruppen. Hittills har vi lyckats bra med det! Jag tror och hoppas att våra kunder känner att det är ett bra teamwork, säger han. ■

Håll koll på installationer



Fredrik Skoglund, energicontroller med bas i Hälsingland, får ofta uppdrag att åka på energiuppdrag runt om i landet.

–Det handlar om att göra en energigenomgång av fastigheter för att ge förslag på energioptimering. Många gånger upptäcks fel på inställningar som ganska enkelt går att åtgärda och sparar både pengar och energi, säger han.

En översyn av tre lokaler åt Beijer i Bromma, Uppsala och Märsta är ett bra exempel.

–Vid Beijers Logistikcentral i Märsta såg jag ganska direkt när jag tittade på driftbilden live att något inte stämde. Det visade sig vara en DIP-switch som helt enkelt stod i fel läge, säger han.

Det imponerande varmlagret har två frånluftsflyktar 1,1 m³/sekund vardera och friskluftsinlag som styrs mot CO₂-givare.

Det vill säga om CO₂-halten, från dieseltruckar som kör ut och in, blir för hög ska frånluftsflyktarna starta och friskluftsinlagen öppna och vädra ur lokalen.

I och med att DIP-switchen var inställd fel gick en av frånluftsflyktarna konstant, trots att CO₂-värdet inte var i närheten av att vara så högt att flyktarna skulle starta.

–Det visade sig att den hade gått så dygnet runt, alla dagar i veckan, så länge personalen kunde minnas, berättar Fredrik Skoglund.

Besparingen blir 60–70000 kronor per år i el- och uppvärmningskostnad.

Och givetvis bättre för miljön. –Det kanske tog mig en förmiddag att gå igenom lokalen och sedan några timmar att skriva en rapport. Det blir en bra besparing på relativt liten insats. Och, måste jag bara betona, det

här är inget ovanligt. Jag ser ofta fastigheter med fina system som inte används som de ska. Är man bara lite nitisk och kritisk hittar man ofta besparingsmöjligheter, konstaterar han.

I takt med högre energipriser har hans och hans kollegors tjänster blivit allt mer efterfrågade.



Fredrik Skoglund, energicontroller Fastighetssnabben



Se och lär!

Vincent Emretsson är 18 år, från Åland och spelar fotboll i Gefle IF U19. Karin Holmgren är 45 år, ekonomiassistent på Fastighetssnabben.

Över en fika lär de känna varandra. Och lär av varandra.

–Gefle IF FF har tillsammans med sina partnerföretag i den sociala satsningen Ett bättre Gävle startat ett mentorskapsprogram där sju mentorer parats ihop med sju ungdomar. Fastighetssnabben såg det här som en spännande idé och jag fick frågan att vara med, berättar Karin Holmgren.

Vincent lämnade Åland för att satsa på fotbollen och går handelsprogrammet/nationell idrottsutbildning på Borgarskolan i Gävle.

På en upptaktsträff paradades de två ihop.

–Vi är försökskaniner, det sa de till och med. Vi vet egentligen inte så mycket men vi har sagt att vi tar det som det kommer. Det handlar förstås om att utöka sina egna kontakter och nätverk, säger Karin som har en son i Vincents ålder och hoppas kunna stötta Vincent på olika sätt.

Syftet med mentorprogrammet är att skapa fler förebilder och att få människor att mötas över generationsgränser, bostadsområdesgränser och de bekantskapsbubblor som människor

vanligtvis finns i.

Karin och Vincent skrev ett "kontrakt" och ska träffas ungefär var tredje vecka. Det kan handla om en fika, lunch, besök på Fastighetssnabben eller något annat. En utvärdering görs senare.

Vincent säger att han ser fram mot detta.

–Det känns jättebra och det är alltid kul att prova nya saker. Jag känner att jag utvecklas jättemycket av det här. Jag kommer inte härifrån och känner inte så många på det här sättet, förklarar han.

Mentorskapet ska också ge en inblick i arbetslivet.

–Det är ett par andra från mitt lag också som är med och vi har pratat en del om det här. De tycker också det är kul och tror som jag att man utvecklas mycket av det. Jag känner helt klart att jag kommer att utveckla mitt nätverk och mina kontakter här i Gävle.

För Fastighetssnabben är det, precis som för Karin själv, viktigt att vara en del av samhället.

Karin konstaterar:

–Vi har pratat länge i familjen att vi skulle vilja göra något. Jag tänkte att det här kan vara en jättebra början och jag hoppas för företaget att vårt engagemang i Ett bättre Gävle ska fortsätta och utvecklas.

Genom ett nytt mentorskapsprogram träffas mentorn Karin Holmgren, Fastighetssnabben, och adepten Vincent Emretsson, juniorspelare i Gefle IF, var tredje vecka.

Fastighetssnabben i siffror

Platskontor:

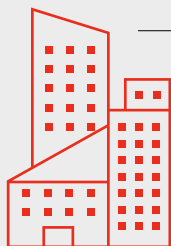
27 orter

Antal anställda:

270

Servicefordon:

190



Antal förvaltade fastigheter:

2700

