

FASTIGHETSSNABben APRIL 2023

Snabbben

” Det gäller att
våga utmana sig ”

Stor intervju med Lennart Sten

Från 1 till 250 bolag
ekonomisk förvaltning – växande ben

Matakuten
hjälparbete på arbetstid

Sweden Green Building Council
stort intresse för miljöcertifiering





LEDARE

Vi får ofta höra av kunder att vi är flexibla, lyhörda och lösningsorienterade.

I det här numret av Snabben skriver vi om några ganska tydliga exempel på hur detta är bra både för kunderna och för oss.

Lennart Sten, en av grundarna till Svenska Handelsfastigheter, intervjuas och förklarar varför de valde oss när de behövde hjälp med ekonomisk förvaltning. En av anledningarna att de fortsatt år efter år säger han är just att våra medarbetare lyssnar på kunden.

Och apropå ekonomisk förvaltning.

Vi berättar om en kund som 2006 undrade om inte vi kunde sköta deras ekonomiska förvaltning. Det var inget vi hade gjort tidigare åt kunder men klart vi lovade ta hand om det.

Vi har idag ett flertal kunder som tillsammans har över 250 fastighetsägande bolag som vi sköter den ekonomiska förvaltningen åt.

I det här numret kan du även läsa om en ny utveckling just för att vi, om det är möjligt, är flexibla när våra kunder ber oss om saker. På senare tid har det kommit önskemål om vi kan tänka oss att hjälpa till att miljöcertifiera

kunders byggnader.

Vi funderade och sa ja. Under vårvintern gick vi utbildningar hos Sweden Green Building Council och är nu certifierad samordnare för miljöbyggnad iDrift. Hur stort ben detta blir hos oss återstår att se – men det ligger helt i linje med vårt hållbarhetsarbete.

Trevlig läsning!

Henrik Åström
Vd Fastighetssnabben

Hallå där...



... Christian Lyckemark, ny platschef på Fastighetssnabben i Väst, vem är du?

– Jag är uppväxt i Ytterby som ligger utanför Kungälv och har tidigare arbetat med försäljning och bostadsförvaltning.

Hur hamnade du på Fastighetssnabben?

– Jag skickade in en spontanansökan sensommaren 2021 och i januari hörde de av sig till mig angående en förvaltartjänst. Jag tyckte det lät roligt med ett helt nystartat kontor i Väst och hoppade på tåget.

Vad ser du fram mot som platschef?

– Att kunna etablera Fastighetssnabben i Väst och förhoppningen är att skapa ett lika gott rykte i väst/syd som Fastighetssnabben redan har i norr. I dagsläget är vi 20 medarbetare som arbetar från Lysekil till Falkenberg.

Hur ser du på er kommande utveckling i västra Sverige?

– Det finns stor potential i Göteborg och jag ser positivt på att kunna expandera och etablera sig bland flera kunder. Vi har en riktigt stark kärngrupp att luta oss mot och arbeta vidare med.

Nytt avtal med Trophi

Troph Fastigheter, med fastigheter i Sverige och Finland, är en av de ledande fastighetsbolagen inom dagligvaruhandel i Norden.

Avtalet med Fastighetssnabben handlar om 63 handelsfastigheter, där omfattningen är 250 000 kvm, från Västerås/Stockholm i söder till Umeå i norr.

Hyresgästerna är till största del dagligvaru- och livsmedelshandel. Avtalet omfattar utvändig skötsel, invändig skötsel samt förvaltning.

Nytt avtal med Fastor

Fastighetssnabben och Fastor har ingått ett nytt avtal.

Det avser ekonomisk förvaltning och kundtjänst för Fastors bestånd av fastigheter i Gävle och Sandviken. Fastor är en sedan länge etablerad fastighetsägare med bas i Gästrikland. Totalt handlar det om 225 lägenheter och 79 lokaler fördelat på 14 fastigheter och fem bolag.

Avtalet startade 1 april.



Fastighetssnabben är lyhörda och lösningsorienterade och det har flutit friktionsfritt under alla år.

Företagsprofilen

Lennart Sten är en av de tyngsta inom den svenska fastighetssektorn. Men han kallas sällan 'fastighetskung' i media utan oftare 'fastighetsprofil'. När man träffar honom anar man varför...

LENNART STEN ÄR 63 år och inne i andra halvlek av en framgångsrik karriär inom näringslivet. Svenska Handelsfastigheters grundare, huvudägare och vd är dessutom styrelseordförande i Klarabo, som är noterat på svenska börsen, och CLS Holdings, på brittiska börsen och har en del andra uppdrag. Läggs till arton år på amerikanska jätten GE Real Estate, bland annat som Europachef, så skulle han kunna längta efter att mata duvor på heltid.

Men då vore Lennart Sten kanske inte Lennart Sten.

Istället säger han:

– Är man 63 är risken att man tycker sig ha svaret på alla världshistoriens stora frågor och därför liksom steltnar istället för att se vad som händer. Ett sätt att möta detta är att utmana sina intellektuella slutsatser, till exempel genom att läsa saker som ställer dem på sin spets så att man hela tiden tvingas göra om sin analys.

Där kommer 1800-talsfilosofen Karl Marx in.

– Hans bok *Kapitalet* är en av de viktigaste böckerna för att förstå den finansiella världen. Det är en extremt filosofisk och beskrivande bok om hur marknaden fungerar.

Säg så här.
Det var kanske inte detta resonemang man förväntade sig en vardagskväll på ett hotell i Gävle. Men det förklarar kanske epitetet 'fastighetsprofil'.

När Lennart Sten startade Svenska Handelsfastigheter 2015 hade han lämnat GE-koncernen, trött på ständiga utlandsresor.

– Jag kom på att inga av de stora fastighetsägarna ville hålla på med externa handelsplatser. Och ska man vinna i en sport är det bästa att tävla i en där ingen annan deltar...

Sagt och gjort.

– Jag ringde en tidigare kollega, Thomas Holm, som ville vara med. Vi lyckades få så kallat institutionellt kapital och startade med en stor portfölj på 2,7 miljarder i 54 fastigheter och sedan har det rullat på.

Åtta år senare har de 278 fastigheter i 142 kommuner, från Boden i norr till Trelleborg/Ystad i söder. Lennart Sten själv, som våren 2023 kliver av, uppskattar att han själv besökt ungefär 200 av de 278 – och av de 930 butikerna har han själv träffat runt 600 av butikscheferna.

Det säger en del om han sätt att leda.

– Äh, det är inte så svårt. När jag är i Åre knacker jag på hos ICA i Järpen och på vägen dit kanske jag tittar in i butikerna i Bräcke och Änge...



Svenska Handelsfastigheter

Sveriges ledande fastighetsägare inom externhandel. 278 fastigheter, 833 000 kvm uthyrbar yta, fastighetsvärde 15,4 miljarder kronor.

Företaget fick högst hållbarhetsbetyg 2023 av svenska fastighetsbolag granskade av analysföretaget Sustainalytics och topprankas även i Europa.

”Ska man vinna i en sport är det bästa att tävla i en där ingen annan deltar...”



Namn: Lennart Sten

Gör: Grundare och mångårig vd i Svenska Handelsfastigheter (lämnade över till Thomas Holm 1 april) plus en rad olika tunga styrelseuppdrag, bland annat svenska Klarabo och brittiska CLS Holdings.

Bor: Danderyd norr om Stockholm.

Familj: Gift med författaren Viveca Sten, tre barn.

Tittar på: Dokumentärer. Och eftersom jag har militärförflutet just nu mycket om skeendet i Ukraina.

Reser till: Har rest otroligt mycket. En period 180 dagar per år. Nu är jag inte lika road. Men ofta till Åre. Sydafrika med Krügerparken var fantastisk, liksom Petra i Jordanien.

Lennart Sten har gjort avtryck i fastighetsbranschen.

Han säger att bilda bolaget var det lättaste.

– Då var vi ju bara två. Men sedan måste man sja hur många vi kommer att bli, bestämma sig kring bokföring, ekonomisk administration och så vidare.

De frågade runt och fick några tips.

Ett var Fastighetssnabben i Gävle.

– De gjorde ett bra intryck.

Vi tänkte att en mellanstor ort som Gävle, som ändå har en civilekonomutbildning, ofta har mindre personalomsättning och insåg fördelarna med det.

Sedan dess sköter Fastighets-snabben den ekonomiska förvaltningen.

– Flera av de personer som vi har att göra med har varit med från dag ett. De är lyhörda och lösningsorienterade och det har

flutit friktionsfritt under alla år, säger Lennart Sten och ser en ljus framtid för externa handelsplatser eller som han förklarar begreppet: "en låda på marken med ingång från parkeringen".

Om det var sådant han drömde om som liten?

– Nej, nej, nej. Jag är arbetarunge, växte upp i Biskopsgården utanför Göteborg, idag ett så kallat utsatt område. Farfar var

sotarmästare och mitt första jobb var att hjälpa honom. Jag gick Sjökrigsskolan och blev marin-officer och sedan advokat och, ja, fick jobb på GE och erbjöds efter ett tag ett uppdrag på deras fastighetssida och tänkte att fastigheter nog var roligare än att skriva leasingavtal på kopieringsapparater...

Och det var det uppenbarligen. ■

Ett gäng att räkna med

FASTIGHETSSNABBEN VÄXER SNABBT inom ekonomisk förvaltning.

Bara under inledningen av 2023 har flera nya kunder tillkommit där Kåpan Fastigheter, med myndighetsbyggnader över hela landet, sticker ut.

Sofia Elfving, platschef för ekonomisk förvaltning på Fastighetssnabben, säger:

– Efter en rekommendation från en annan av våra kunder, Svenska Handelsfastigheter, fick vi förtroendet att sköta den ekonomiska förvaltningen åt Kåpan Fastigheter. Det är väl egentligen det bästa betyget vi kan få? Just det uppdraget innebar att 32 nya bolag kom på ett bräde vid årsskiftet så det känns inspirerande.

Från början var ekonomisk förvaltning inget som Fastighetssnabben ägnade sig åt – men bakgrunden säger en hel del om företagets själ.

En kund som Fastighetssnabben skötte och förvaltade fastigheter åt hörde nämligen av sig 2006. Kunden hade problem och undrade om Fastighetssnabben kunde sköta den ekonomiska förvaltningen också, de hade ju ett rykte om sig att vara flexibla och lösningsorienterade.

Hm.

Jo, det borde väl gå. Malin Gustafsson, som då skötte ekonomin i Fastighetssnabben och idag är en av ägarna, lovade fixa det.

Knappast anade hon då vad som komma skulle...

Ett bolag då har blivit över 250 nu.

Och fler är på gång...

– Den interna ekonomiavdelningen hos oss är fyra medarbetare. På den externa ekonomiavdelningen, som arbetar med ekonomisk förvaltning, är vi elva med mig, berättar Sofia Elfving som arbetat i företaget sedan 2007.



Överst från vänster: Anna Lundh, Therese Andersson, Sofie Falk, Linda Persson-Åberg, Therese Eriksson och Karin Holmgren. Nederst från vänster: Emma Lundberg, Jessica Hellmer, Sofia Elfving och Emma Lutbom.

– Från början jobbade jag själv med redovisning. Jag förstår därför det man gör, vet hur man bokför själv, förstår vad det innebär. Det tror jag är en fördel när man ska leda en grupp, säger hon.

Hon funderar lite på framgångsfaktorerna.

– Teamet i sig är styrkan. Många har varit med länge. Personalomsättningen är relativt låg. Det märker vi att kunder uppskattar. Vi ser till att varje kund har sin ansvariga person hos oss. Det gör att det blir en relation med kunden. Dyker en fundering upp och

kunden hör av sig på telefon eller mejl svarar vi i princip direkt.

I de större uppdragen är det minst två kontaktpersoner för att det ska bli mindre sårbart.

Regelbundet hålls en dialog med kunderna för att tidigt möta tankar eller eventuella förändringar som kunden vill ha.

– Jag vågar säga att vi är extremt flexibla. Eftersom vi har stor variation i uppdragen, från små fastighetsägare med bostadshus till stor koncern med butikslokaler, måste vi ständigt anpassa oss och har olika upplägg för olika

kunder utifrån deras behov. Det uppskattas märker vi, säger Sofia Elfving.

William Eriksson, affärsansvarig för ekonomisk förvaltning på Fastighetssnabben, säger:

– När jag skriver avtal märker jag att det är efterfrågan på våra tjänster. Som jag ser det har Sofia och hennes gäng en personlig touch i arbetet, det är inte bara en fabrik. Vi blir istället en del av kundernas organisation och gör detta tillsammans med dem, det blir inte bara ett traditionellt förhållande leverantör-beställare. ■

Ingen ska behöva gå hungrig

Det är Matakutens mål och de delar ut ungefär 25 000 matkassar per år till behövande människor. Nu med hjälp av bland annat Fastighetssnabben. Därför packade Jimmy Sundqvist kassar en arbetsdag.

EN KYLIG DAG i februari bytte Jimmy Sundqvist arbetsplats för en dag. Istället för att vara teamledare på Fastighets-snabben hjälpte han till på den samhällsstöttande organisationen Matakuten i Gävle.

Detta sedan Fastighets-snabben valt att stötta Matakuten inte bara med ekonomiskt bidrag utan också med armar och ben. Bengt Nises, en av Fastighetssnabbens ägare, säger:

– Jag har genom åren sett vilken viktig insats Matakuten gör. Det är en bra verksamhet även om det ju är bedrövligt att den ska behövas i Sverige. För oss som företag blir

det ett fint tillfälle att hjälpa till och många medarbetare har varit intresserade av den praktiska delen i vårt avtal, alltså där tio personer på betald arbetstid får ägna en dag åt Matakuten. Jimmy Sundqvist nappade direkt.

– Det är jättekul att kunna hjälpa till. Jag bestämde mig direkt när jag hörde talas om det här, säger Jimmy Sundqvist som jobbat med välgörenhet även tidigare.

– Jag var med och skapade föreningen Gränslöst. Dessutom har jag jobbat i matbutik så jag tänkte att det här är ju klockrent för mig.





Vi är helt och hållet beroende av välvilja från företagare, kommun och medborgare.

Jan Kraft, Matakuten

Han fick under sin dag hämta varor i butiker och sedan vara med på plats och lära känna både volontärer och anställda som bidrog med kunskapen och upplevelsen av den verklighet som de är delaktiga i varje dag.

– Det var både givande och kul. Jag skulle gärna göra det igen och på jobbet är det många som frågat hur det var och är intresserad av att också vara med, säger Jimmy.

För Matakuten betyder den här hjälpen väldigt mycket. Jan Kraft som är verksamhetsansvarig konstaterar:

– Vi är helt och hållet beroende av välvilja från företagare, kommun och medborgare. Vi strävar hela tiden efter ekonomisk stabilitet. Fastighetssnabben är en

kvalitativ partner i det här samverkansavtalet. De är verkligen med och bygger upp den här tryggheten som är så viktig för oss.

Han kom själv in i verksamheten i mars 2022, då grundaren Lasse Wennman gick i pension efter tio år.

– Då hade kriget i Ukraina precis brutit ut och många människors ekonomi påverkas. Det blev utmaningar som vi aldrig haft på Matakuten. Ett tydligt exempel är att vi gick från 26 kassar om dagen då i mars till 149 kassar per dag i snitt i december, berättar Jan Kraft.

Han önskar förstås också att verksamheten inte alls skulle behövas – men ser just nu tyvärr bara ett ökande behov. ■



Annorlunda arbetsdag. Fastighetssnabbens Jimmy Sundqvist nappade på möjligheten att på arbetstid får hjälpa Matakuten.



Anna Jervill är motorn i Fastighetssnabbens ny satsning att bli certifierad samordnare för Miljöbyggnad iDrift.

Med blicken mot miljö- certifiering

Intresset för ett hållbart samhällsbyggande växer. Ett viktigt led i detta är miljöcertifiering av byggnader – ett område där Fastighetssnabben nu utvecklar sin verksamhet genom att ta steget in som certifierad samordnare för Miljöbyggnad iDrift.



Sweden Green Building Council (SBGC)
är Sveriges ledande medlemsorganisation
för hållbart samhällsbyggande. I SBGC finns
experter, företag och organisationer från hela
landet som alla arbetar med samma mål.
SBGC blev fullvärdig medlem i World Green
Building Council 2011. SBGC erbjuder verktyg
och utbildning i miljöcertifiering av byggnader,
stadsdelar och anläggningsprojekt.

Det ökande intresset för
hållbarhet bland kunderna
märks dels genom att miljö-
aspekten ofta kommer upp i
olika sammanhang, dels genom
det konkreta arbetet när kunders
byggnader ska miljöcertifieras
genom Sweden Green Building
Council (SGBC).

Henrik Åström, vd för Fastig-
hetssnabben, berättar:

– Vi har genom åren samlat in
uppgifter om byggnader och för-
valtningen för att lämna till något
konsultbolag som sammanställt
och i sin tur skickat in materi-
alet till Sweden Green Building
Council. Ett antal kunder har tagit
upp detta med oss och undrat
om det inte går att hoppa över
ett led i den kedjan.

Han och hans kollegor såg
en möjlighet till en utveckling
som ligger i linje med Fastighets-
snabbens mångåriga hållbar-
hetsarbete.

Sagt och gjort.

Istället för att bara samla in
och leverera vidare till konsult-
företag kan Fastighetssnabben
nu ta hand om hela processen
fram till att Sweden Green
Building Council granskar och
certifierar en byggnad.

Anna Jervill, fastighetsförval-
tare, blir motorn i satsningen.

Hon berättar:

– Det här kändes som en
självklar utveckling för oss. Jag
fick frågan i slutet av förra året
om jag var intresserad och, ja,
det var jag.

Hon, och även vd Henrik
Åström, har därför under vintern
gått utbildningar hos Sweden
Green Building Council och är nu
certifierade samordnare vid miljö-
certifiering av byggnader iDrift.

– Det innebär att vi tar in allt
underlag som behövs för att
certifiera byggnaden, samman-
ställer den informationen själva
och har kontakten med Sweden
Green Building Council som är
tredjepartsgranskare, berättar
Anna Jervill.

Det betyder, som en del
kunder önskat, att ett led kan
tas bort.

– Många av våra kunder är,
precis som vi är, starkt enga-
gerade i hållbarhetsarbetet.
Därför känns det helt rätt i tiden
att vi nu gör den här satsningen,
säger hon.

Själv känner hon sig trygg
med sin nya roll.

Först högskoleutbildning
till hälsopedagog och på det
högskoleutbildning till industriell
ekonom tror hon gett kunskaper
som blir värdefulla i det nya
uppdraget.

– Som hälsopedagog har jag
med mig ett annat människotänk
än många i den här branschen

och från industriell ekonomi har
jag med mig mycket logistik, in-
dustri, ekonomi, administration...

Lägg till sju år som fastighets-
förvaltare så förstår man att
Fastighetssnabbens ansikte utåt
i satsningen är både meriterad
och rutinerad.

– Men, betonar hon, en stor
fördel är att det finns kunniga
kollegor över hela landet. De
kan hämta in mycket av det
material som behövs så tar jag
hand om det sedan och ser till
att vi i vår sammanställning
verkligen får med allt kunden
behöver.

Som i det mesta Fastighets-
snabben gör är det ett lagarbete.

Certifieringsprocessen tar
ofta mellan sex månader och ett
år. Efter det görs en återsrap-
portering en gång per år och vart
femte år certifieras byggnaden
om – fast då krävs inte alls sam-
ma gedigna grundarbete.

Varför fastighetsägare vill
miljöcertifiera byggnader?

Det kan innebära fördelak-
tigare finansiering och är bra
för varumärket samt en fördel i
förhandlingar med hyresgäster.

Men den största vinnaren är
miljön. ■

Liten insats – stor besparing

Ibland behövs det lite för att spara mycket.

SOM NÄR ARVID Hemming hittade ett fel på återvinningen av frånluften på ett ventilationsaggregat vid Internationella Engelska Skolan i Krokslätt i Göteborg – och sparade 18000 kronor per år åt fastighetsägaren.

– Det är ju någonting som ingår i vårt dagliga arbete att se till att de här sakerna fungerar. Jag tycker bara att det är kul att kunna lösa problem, säger han själv.

När Fastighetssnabben fick in en rapport om låg tilluftstemperatur på skolan började Arvid Hemming, som var Fastighetssnabbens fastighetsansvarige för byggnaden, felsökningen.

– Jag gick in i ett av fläkttrummet och där lät det bra. Jag kollade värden och det var inga konstigheter. Men det var något som blinkade lite på skärmen i dataundercentralen.

Det visade sig vara tilluftstemperaturen som var alldeles för låg.

Arvid, som tog examen från Fastighetsakademien i Göteborg december 2022 men faktiskt började på Fastighetssnabben redan i november, är uppväxt på gård och hyfsat händig.

– Jag var ganska färsk men har ändå ett tekniskt intresse i grunden och har pluggat

en del tekniska kurser. Jag började därför den logiska tankebanan och såg ganska snabbt att det var något med värmeförseln på tilluften som var fel. Det finns två primära värmefaktorer som man värmer upp luften med innan den går in i byggnaden.

Det visade sig vara ett av dem.

Han kunde ganska snabbt konstatera att det var återvinningen av frånluften det var fel på.

– Vi har mycket kunnig personal på Fastighetssnabben som man kan rådgöra med, oavsett var i landet de håller till. Som relativt ny är det en trygghet och för kunderna är det förstås värdefullt. Här pratade jag en del med Fredrik Skoglund som har sin bas i Söderhamn. Det visade sig att ett ställdon till en ventil, som bestämmer hur glykolen i ett ventilbatteri ska gå för att det ska cirkulera på ett bra sätt, var stängd istället för öppen.

Därmed fick man noll procent i återvinning.

– Det var ganska enkelt åtgärdat, det vara bara att laga den där switchen och göra en omställning så funkade det. Både felsökningen och åtgärden gick ganska fort.

Och sparade 18000 kronor per år – vilket både är bra för fastighetsägaren och för miljön.

Arvid Hemming började redan innan examen från Fastighetsakademien i Göteborg på Fastighetssnabben. Som fastighetsansvarig gjorde han bland annat energibesparing på en skola – och nu är målet att bli fastighetsförvaltare.



Fastighetssnabben i siffror

Platskontor:

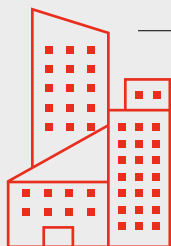
27 orter

Antal anställda:

300

Servicefordon:

206



Antal förvaltade fastigheter:

2 900

