

FASTIGHETSSNABBen DECEMBER 2023

# SnabbBen

” Vågenergi en grön och outtömlig energikälla ”

 CorPower  
Ocean™

**AI kan bli stor hjälp**

Petra är vår första AI-medarbetare

**Energibesparing i Karlstad**

Dan ger några exempel på åtgärder





## LEDARE

Det känns som det var alldeles nyss som vi summerade 2022. Nu är 2023 snart slut. Då hoppades vi alla att det pågående kriget i Ukraina snart skulle vara över. Tyvärr behöver vi önska samma sak även den här gången – liksom att det blir lösningar i de andra krig och oroligheter som vi dagligen ser och hör om i media.

Framförallt lider förstas drabbade på plats men hela världen påverkas när det är oroliga tider. Det Fastighetssnabben som företag kan göra är att arbeta på för att underlätta för våra kunder – det är ju vårt uppdrag.

Men vi försöker också bidra till en bättre värld på andra plan. Sedan länge samarbetar

vi med GiveWatts. En smart organisation som bland annat distribuerar solenergilampor till fattiga områden i Kenya och Tanzania för att i skenet från lampor underlätta barns läsläsning och bokstavligt talat bidra till en ljusare framtid.

Framtidshopp ger även bolaget CorPower Ocean som är världsledande inom vågkraft. Idéerna är så intressanta för framtiden att vi gått in i ett samarbete där. I det här numret av Snabben träffar vi vd:n Patrik Möller.

På ett personligt plan känner jag stor glädje i att Gefle IF Fotboll även nästa år spelar i Superettan. Fastighetssnabben fortsätter dessutom att arbeta

tätt tillsammans i klubbens hållbarhetsprogram Ett Bättre Gävle. Barn- och ungdomsidrottens betydelse när det handlar om att bygga en trygg miljö, skapa en meningsfull fritid och ge positiva förebilder kan aldrig underskattas.

Stort tack alla medarbetare, kunder och samarbetspartners för 2023.

Nu siktar vi mot 2024!  
Trevlig läsning!

**Henrik Åström**  
Vd Fastighetssnabben



## Mot en mer hållbar framtid

Under vår senaste workshop tillsammans med Grengoat utforskade vi Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD), ett EU-direktiv som innebär utökade krav på företagens hållbarhetsrapportering. CSRD planeras att bli obligatorisk och kommer att införa standardiserade rapporteringskrav för att öka transparensen och jämförbarheten mellan företag inom EU.

Målet är att stärka företagets ansvarstagande och underlätta för investerare och andra intressenter att utvärdera företagets hållbarhetsprestanda.

Workshopen gav värdefulla insikter och vägledning för att navigera i de kommande förändringarna och stärka vårt åtagande för en mer hållbar framtid.

## Vattenfall – ny kund i Norra Sverige

Från och med den 1 april 2024 har Fastighetssnabben fått förtroendet att samarbeta med Vattenfall för en del av deras fastighetsbestånd i norra Sverige. Dessa byggnader innefattar huvudsakligen kontor, personallokaler, förråd samt lokaler för exempelvis forskning.

Uppdraget innefattar drift och förvaltning av fastigheterna. Totalt handlar det om 24 fastigheter som är fördelade över Kiruna, Gällivare, Pajala, Jokkmokk, Arjeplog, Överkalix, Arvidsjaur, Norsjö, Tärnaby, Vilhelmina, Åsele, Själevad, Luleå, Näsåker, Bispgården, Voullerim, Porjus, Storuman, Stornorrfors och Älvkarleby.

## Storebrand Fastigheter – nytt avtal

Fastighetssnabben kommer från den 1 april 2024 sköta driften av 220 000 kvadratmeter fördelat på 40 fastigheter åt Storebrand Fastigheter runt om i Sverige. Storebrand Fastigheter AB är ett dotterbolag till Storebrand Asset Management AS. De förvaltar fastighetsbolaget SPP Fastigheter AB och investerar i fastigheter.

Genom vår julgåva bidrar vi till en hållbar framtid!

### GIVEWATTS

Rent ljus för studier







# Han vågar tro på framtiden

Om man bara lyckas tämja vågor är vågenergi en grön och outtömlig energikälla. Nu är CorPower Ocean nära en lösning. Vi träffade vd Patrik Möller och pratade om stora utmaningar, stormar, vågenergi – och Fastighetssnabben.

**NÄR MAN KLIVER** in i lokalerna i Västberga söder om Stockholm är det full fart. Medarbetare diskuterar över en skärm, några går pratande med headset från ett rum till ett annat under ett möte för att förbereda nästa...

Det mesta sker på engelska.

Has anyone seen Patrik? Det är, kort sagt, full fart och man letar i sitt stilla efter ett ord som skulle kunna beskriva stämningen och landar i...

...energi.

Egentligen är det kanske självklart eftersom vi befinner oss mitt i hjärtat av det företag som, på allvar, är på väg att bli en nyckel i framtidens energiförsörjning.

– Jag vågar säga att vi är världsledande nu, säger Patrik Möller som är vd för CorPower Ocean där nu 85 medarbetare jobbar för att skapa en lösning som ska göra vågenergi till framtidens rena energikälla.

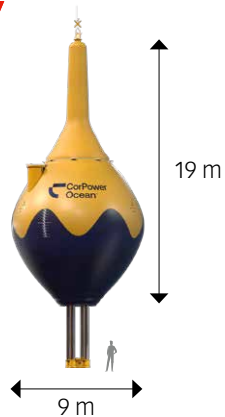
## Stora forskningspengar

Teamet består av handplockade specialister från 18 länder. Allt finansierat av snart en miljard kronor i forskningsbidrag (50%) och investerarkapital (50%) från en rad länder.

Om man ser företagets idé som startlinjen för ett 100-meterslopp och det första verkligt kommersiella vågkraftverket som mållinjen...

– ...så har vi nått 80–90 meter nu. Det har tagit elva år. Nu har vi en maskin i kommersiell skala som producerar i Portugal och levererar till det portugisiska elnätet. Det är en prototyp som bevisat att det fungerar i full skala. Nu designar och bygger vi de första produktionsmaskinerna. De ska i havet 2026. De första kundparkerna utvecklas i Irland, Skottland och Norge, och ska kunna vara i havet 2027–28.





Genombrott. CorPower Ocean är världsledande i arbetet med att hitta lösningen på effektiv vågenergi.

Patrik Möller anser att vågkraft kommer att kunna ge 10–20 procent av den globala elen. I länder som England, Irland och Portugal kanske till och med hälften av deras behov.

–För Norden kan de norska vågorna ge 50–200 terawatt-timmar och bli den tredje största energikällan efter vatten och vind. Vågkraft kan balansera det nordiska elsystemet, säger han.

### Pluggade i USA

Patrik Möller pluggade i Lund och på UC Berkeley i Kalifornien.

–Jag är kemiingenjör i botten men i USA började jag intressera mig mer för halvledarteknik och produktion. Jag fick en idé för en ny process för att tillverka kopparledare på kisel för kretstillverkning, tog patent och startade ett företag med en kompis. Vi höll på i elva år och sålde sedan tekniken till ett företag i Luxemburg.

En vän hörde av sig och sa att Patrik borde prata med Inno-Energy, en satsning för att finansiera nya gröna företag. De hade varit i kontakt med hjärtläkaren och uppfinnaren Stig Lundbäck

som hade idéer kring vågenergi.

–Vi träffades. Stig förklarade. Jag var först tveksam, men grävde mer och insåg att det här kan bli något fantastiskt bra.

På den vägen, eller vägen, är det.

–Jag gillar att det är en svår och tekniskt komplex utmaning att få en utrustning som klarar de värsta stormarna och samtidigt

producerar mycket el i förhållande till storlek och kostnad.

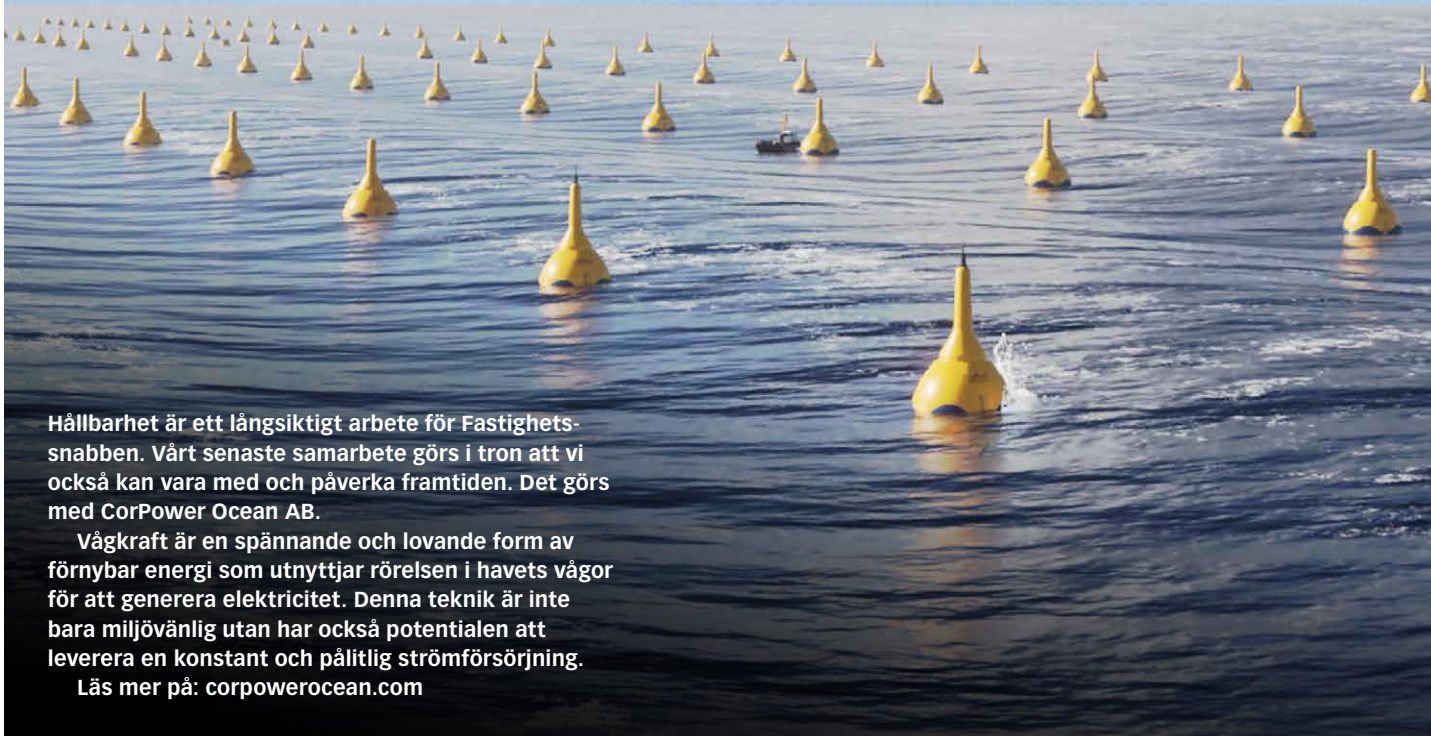
Många har försökt under lång tid utan att lyckas. Nu leder vi racet i världen.

En nyckel blev samarbete med forskare från NTNU i Trondheim. Enkelt förklarar kombinerades en idé kring styrteknik från Dr Jørgen Todalshaug (som nu arbetar i företaget sedan många år) med

**Hållbarhet är ett långsiktigt arbete för Fastighets-snabben. Vårt senaste samarbete görs i tron att vi också kan vara med och påverka framtiden. Det görs med CorPower Ocean AB.**

**Vågkraft är en spännande och lovande form av förnybar energi som utnyttjar rörelsen i havets vågor för att generera elektricitet. Denna teknik är inte bara miljövänlig utan har också potentialen att leverera en konstant och pålitlig strömförsörjning.**

**Läs mer på: [corpowersocean.com](http://corpowersocean.com)**



**Namn:** Patrik Möller

**Gör:** Vd CorPower Ocean

**Ålder:** 46

**Bor:** Med fru och två barn, 2 och 6, på Söder i Stockholm.

**Läser:** Min fru hävdar att jag aldrig läser, haha. Med små barn blir det ont om tid så det jag läser tangerar jobb. Senast How Big Things Get Done, av danske professorn Bent Flyvbjerg.

**Lyssnar på:** Smart hiphop har alltid varit min grej, men med åren blir det mer blandat.

**Reser till:** Gärna skidresor, typ till Alperna. Jag har en kompis från Japan som jag åkt med i Japan. Fantastiskt!

**Fritid:** Har jag dåligt med... Motionerar en del. Och så lagar jag mat. Paradrätt? Hm, gärna japansk ramen med bra fläsk som långkokats och 64-gradigt ägg... Det är lite kemiteknik över matlagning, det passar mig.

Stig Lundbäcks tankar.

Ett elldop var i höstas när prototypen i Portugal klarade en storm med 18 meter höga vågor. Det var en nervös vecka framför väderleksprognoserna och rejält firande efteråt.

### Tackar för stödet

Fastighetssnabben, som arbetar hårt för hållbarhet, har gått in

i detta projekt. Patrik Möller är tacksam för det:

–Det är viktigt för oss att visa att det finns duktigt folk som tror på det här och att det finns kapital som vill hjälpa till under uppskalningen. Jag uppskattar att det är människor, som i Fastighetssnabben, som själva har byggt bolag och förstår utmaningar vid bolagsbygge. ■

# Toppmöte om social hållbarhet

**I GÖTEBORG** I slutet av november genomfördes Hållbarhetsarenan, ett initiativ av Svensk Elitfotboll, där olika aktörer träffas för föreläsningar och kontaktskapande.

–Det är viktigt att alla hjälps åt för att skapa ett bättre samhälle. Privatpersoner, politiker, organisationer och förstås vi företag, säger Henrik Åström, vd för Fastighetssnabben och en av deltagarna på Hållbarhetsarenan.

Beatrice Clarke, ansvarig för hållbarhetsfrågor på Svensk Elitfotboll, är en av de drivande bakom arrangemanget.

–Tillsammans med offentlig sektor, privat sektor och föreningslivet finns det en stor potential att tillsammans

skapa bättre samhällen. För att göra det på bästa vis så behöver vi skapa långsiktiga relationer intressenterna emellan, säger hon.

Det finns mängder med forskning som pekar på idrottens betydelse för att skapa trygga samhällen. Sedan många år driver flera stora klubbar egna verksamheter som en del i sina engagemang för social hållbarhet. Fastighetssnabben har varit engagerat i Gefle IF Fotbolls sociala hållbarhetsprogram Ett bättre Gävle i många år och är numera officiell partner.

Syftet med konferensen var att sprida kunskap om fotbollens roll i det lokala samhället.



Viktiga samtal i Göteborg. Daniel Kraft, Henrik Åström, Pernilla Dalborg och Agneta Edin hämtade inspiration och kunskap på Hållbarhetsarenan.

–Vi vill visa hur vi med idrottens kraft och fotbollen som plattform har möjlighet att bygga partnerskap tillsammans med offentlig sektor, privat sektor och att vi tillsammans skapar långsiktiga förutsättningar för ett mer hållbart som inkluderande samhälle, säger Beatrice Clarke.

Hon menar att just att träffas och byta erfarenheter med andra är en nyckel i arbetet framåt med de frågorna. Henrik Åström är inne på samma linje.

Hållbarhetsarenan 2023 berörde bland annat hur fotbollen kan användas för att skapa ett mer inkluderat

samhälle tillsammans med näringslivet och den offentliga sektorn.

Bland föreläsarna fanns nationalekonomen Ingvar Nilsson som ligger bakom rapporten 'Fotbollsplanen mitt i byn'. Den beskriver just den samhällsnytta elitfotbollen i landet bidrar med varje år.

**Ett bättre Gävle**

Tillsammans med en rad aktörer verkar Ett Bättre Gävle för ett bättre samhälle. Strategin utgår från principen "Allt börjar med dig". Alla kan göra begränsade förändringen – men tillsammans kan man göra verklig skillnad för liv, hälsa och miljö.





Petra, Fastighetssnabbens nya AI-medarbetare, tar form och modelleras i 3D.



# AI hjälper oss och våra kunder

Är AI framtiden? Eller undergången? Robin Eklöw, chef för IT & Verksamhetsutveckling, som projektleder Fastighetssnabbens arbete med att implementera AI som verksamhetsstöd förklarar.

Robin Eklöw slår fast att Fastighetssnabben i grunden är ett teknikoptimistiskt företag.

–Vårt löfte till kund är “det lönar sig”, det vill säga det ska alltid löna sig att anlita just oss. För att det ska vara en sanning måste vi göra saker bättre än våra konkurrenter. Ett sätt är att ligga i framkant i den tekniska utvecklingen, säger han.

För några år sedan “anställde” Fastighetssnabben sin första robotiserade medarbetare, Six-10, för att underlätta det administrativa arbetet.

–Det gjorde att vår personal kunde fokusera mer på sådant som vi människor gör bättre, och överlåta monotont registrerade av data i system till roboten.

Nu tas nästa steg och ger

medarbetare tillgång till en digital assistent, Petra.

## **Så vem är då Petra?**

–Vår första AI-medarbetare. AI står för artificiell intelligens och innebär i det här sammanhanget att Petra kan lära sig, tolka information och förstå sammanhang på ett sätt som liknar hur människor gör det. Petra blir för alla anställda en allvetande assistent på vårt intranät, alltså för våra egna rutiner, policys och dokument. Det fina med Petra är att hon kan förstå vardagligt språk i skriftlig form.

## **Om du jämför med Six-10...**

–...så blir det mindre stiltigt. Six-10 är en extremt effektiv administrativ hjälprea men

kan bara utföra väldigt tydligt definierade arbetsuppgifter. Om något avviker från hans exakta programmering så kommer han inte förstå vad han ska göra. För Petra spelar det däremot ingen roll om jag frågar “hur mycket pengar får en förvaltare själv beställa för enligt våra interna rutiner?” eller “vad är beloppsgränsen för en förvaltare när det kommer till leverantörsbeställningar?”. Hon förstår vad jag är ute efter och svarar med korrekt belopp, samt hänvisar mig till var på intranätet hon har hittat informationen.

En annan skillnad är att Six-10 aldrig kan lära sig av misstag eller tolka in att när du skrev ‘på semester’ så menade du ‘frånvarande’.



### På vilket sätt hjälper AI era kunder?

–AI hjälper oss att hitta korrekt information, snabbt och enkelt. Det är som att ha en allvetande assistent som har stenkoll på företagets samtliga rutiner, regler och policys – och alltid går att fråga. Det höjer också kvaliteten på våra tjänster, för även om våra duktiga medarbetare har bra koll på det mesta så finns det ingen som kan allt. Är man nyanställd så är det ännu mer kraftfullt att ha Petra som extra stöd de gånger man inte har en kollega bredvid sig man kan fråga. Det ger våra kunder en ännu högre kvalitet på vår leverans.

### Hur ser du på rädslan och förväntningarna på AI?

–Som alltid råder det viss övertro på vad den ny tekniken kommer att klara av. Både hos de redan frälsta och hos domedagsprofeterna. Den AI som finns idag, och inom överskådlig framtid, är fortfarande bara ett verktyg. Ett väldigt kraftfullt sådant, men ändå ett verktyg. AI kommer inte att helt plötsligt bestämma sig för att utplåna människan och inte heller ersätta en massa människor på våra arbetsplatser. Med det sagt är det självklart viktigt att vi använder oss av noggrann säkerhet, tydliga rutiner och eftertanke för att säkerställa ett ansvarsfullt användande av AI. För verktyg kan såklart också missbrukas i fel händer.



Petra blir för alla anställda en allvetande assistent på vårt intranät, alltså för våra egna rutiner, policys och dokument.



Robin Eklöv, chef för IT & Verksamhetsutveckling på Fastighetssnabben.

### Vad är nästa steg i utvecklingen för Fastighetssnabben?

–I närtid vill vi lära Petra ännu mer än enbart våra interna rutiner och processer. Kanske vi kan få hjälp av henne att besvara våra kunders frågor om oss, direkt på hemsidan? Vi tittar också på att låta henne läsa sig in i hela vårt filarkiv så att medarbetarna ska

kunna fråga henne om filer och dokument. Längre fram i tiden hoppas vi kunna använda Petra till att analysera data, till exempel om energiförbrukningar eller felanmälan från hyresgäster. En dag kanske hon i realtid kan flagga för en förvaltare om det finns något i datan kring en fastighet som sticker ut. ■

# Bara fördelar med elmaskiner

**ELDRIVNA MASKINER HAR** förändrat arbetet med fastighetsskötsel.

–I vårt dagliga arbete, där vi behöver använda oss av maskiner, då är det batteridrivna maskiner som gäller i första hand, säger Viktor Park, Fastighetssnabbens platschef i Västerås.

Viktor Parks område är stort. Mälardalen, Västerås, Sala, Heby, Köping, Eskilstuna, Torshälla, Strängnäs, Enköping och hela Gotland...

Han går nu in på sitt fjärde år på Fastighetssnabben.

–Intresset för elmaskiner har ökat rätt kraftigt för varje år. Många av våra kunder är mycket miljömedvetna, och även vi så klart, och har ofta detta som ett krav, konstaterar han.

Något han tycker är bra.

–I dag finns det till 99% elmaskiner som ersätter fossildrivna maskiner. Hittills har jag nog inte stött på någon maskin som inte finns med elektriskt alternativ. Vi köper nästan uteslutande elmaskiner. Jag ser bara fördelar. Det är minimal miljöpåverkan, extremt låg ljudnivå, ergonomiska fördelar. Allt detta värderar både våra kunder och vi högt.

Han pekar på att elmaskinerna kräver minimalt med service.

–I stort sett behövs bara smörjning på vissa maskiner, andra har inget maskinellt underhåll alls. Elmaskinerna är relativt billiga när man väl "valt" vilket fabrikat man ska köra med. Ett tips: välj gärna ett fabrikat som har många olika verktyg.

–Batterierna är dyra. Eftersom maskinerna ska gå många timmar krävs hög prestanda. Men när man gjort inköpet blir driftkostnaden otroligt låg.

Och man behöver inte choka, kolla luftfilter, kolla tändstift och så vidare.

–Men, betonar Viktor Park, den största fördelen är ändå den minimala miljöpåverkan. Jag anser mig vara relativt ung fortfarande, 31 år, och vill verkligen att vi ska dra vårt strå till stacken gällande miljöfrågan!







Optimera mera! Dan Viklund i Karlstad jobbar hårt med energioptimering, bland annat i MSB:s huvudkontor i Karlstad.

# Många detaljer ger energibesparing

**DAN WIKLUND BRINNER** för sitt uppdrag som fastighetstekniker och energicontroler i Karlstad och Örebro.

– Jag gillar att nördna ner mig i saker, privat är det svampodling och ölbyggning just nu, och på jobbet energibesparingar, säger han.

Det senare något som fastighetsbolaget Vacse och hyresgästen MSB (Myndigheten för samhällsskydd och beredskap) tackar för.

– Sedan 2019 har vi sparat 160000 kronor per år på fjärrvärmern och 150000 per år på elen. Fjärrvärmern har vi arbetat hårdast med. 2020 sparade vi 5% på den, 2021 var det 22%, 2022 var det 35% och 2023 räknar med 40% besparingar på fjärrvärme, berättar Dan Wiklund.

Fastighetssnabben ansvarar för driften i fastigheten och Dan arbetar hårt för att optimera driftkostnaderna där han kan.

– Vid nybyggnation drar man i gång så att det ska fungera. Efter en tid ser man saker som går att justera men det måste få ta tid. Man måste känna in huset och lyssna med personalen.

Just nu jobbar Dan hårt med att få ner vattenförbrukningen i fastigheten.

– Bland annat återbrukar vi regnvatten från sedumtaket och har installerat snålspolande blandare, berättar han.

## Exempel på åtgärder



**Flöden i huset:** På fjärrvärmern har vi minskat temperatur på tilluftsflöden, tittat på luftflöden allmänt i huset och i samråd med hyresgästen sänkt den totala mängden luft in i byggnaden. Vi ser över ventilationen så att den går på högfart i lunchrum när det är folk där, annars på lågfart.



**Vattentemperaturer:** Vi har optimerat vattentemperaturer till ventilationsaggregat. Vi har jobbat med värmekurvan till alla radiatorer; det vill säga tittat på temperaturen i vattnet i elementen i huset beroende på årstid och temperatur ute.



**Inomhusvärmern:** Tidigare var det 22 grader i huset, nu 21 grader på vintern och 23 på sommaren. Vi har sänkt temperaturen i trapphus och ventilationsrum där det inte är mycket folk.



**Komfortkylan:** Tidigare gick den hela vintern. Nu stänger den av beroende på utetemperatur.



**Vattenförbrukning:** Vi samlar in regnvatten under vår, sommar och höst från sedumtak för att bevattna innergård. Vi har bytt till snålspolande kranar, från sex liter till tre liter, på 50 toaletter.



**Information:** Vi påminner om saker som att diska fulla diskmaskiner och att slå på datorns viloläge eller skärmspararläge i stället för skärmläckare när man går hem. Med 500 datorer har det effekt.



### Hållå där...

...Elias Filén, kommersiell förvaltare på Vacse, hur fungerar samarbetet med Fastighets-snabben?

– Mycket bra! Jag vill lyfta MSB:s huvudkontor i Karlstad. Fastighetssnabben har förvaltat objektet, certifierad LEED Gold, i över fem år och har tydligt visat att det går att trimma in en nyproducerad fastighet som redan har en bra energiprestanda. Drifftekniker Dan Wiklunds förbättringsförslag, injusteringar och förståelse för verksamhet/byggnad har resulterat i stora energibesparingar. Under Vacsedagen så inspirerade han mig och övriga deltagare i ämnet.

### Vad är Vacsedagen?

– Vacse bjuder varje år in samarbetspartners och externa driftoperatörer till en heldag som fokuserar på olika områden inom social och miljömässig hållbarhet. Från Vacses samarbetspartners så deltar bland annat drifftekniker, arbetsledare, tekniska förvaltare och kontraktsansvariga. Ett av Vacses viktigaste förvaltningsmål är att minska fastigheternas klimatpåverkan och under Vacsedagen så utvecklas handlingsplanerna för att nå målen.





# Fastighetssnabben i siffror

Platskontor:

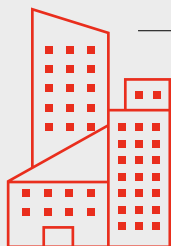
27 orter

Antal anställda:

320

Servicefordon:

223



Antal förvaltade fastigheter:

3 000

