

FASTIGHETSSNABBen FEBRUARI 2020

SnabbBen



Hållbarhet

Från ord till handling

Alla dagar är olika för Stina

Myndighetsbesiktningar
– det löser vi på Fastighetssnabben





Vi utmanar branschen i hållbarhet

Fastighetsförvaltning och fastighetsskötsel är i många delar en traditionell värld, både när det gäller innehålllet men också hur det utförs. Därför går vi i bräschen för en utveckling mot ett mer hållbart synsätt i alla delar av verksamheten.

Inom Fastighetssnabben pratar vi om ekologisk, ekonomisk och social hållbarhet. I praktiken betyder det att allt vi gör och alla beslut vi fattar ska tas ut ett hållbarhetsperspektiv. Det är en process som aldrig blir färdig, eftersom både våra insikter och den tekniska utvecklingen hela tiden flyttar fram positionerna.

För att vi ska vara framgångsrika krävs att vi har våra uppdragsgivare med oss på resan. Och inget triggas oss mer än när vi blir utmanade att ta nya hållbara steg. Men en långsiktig hållbarhet i alla delar kräver också en ekonomisk hållbarhet som möjliggör det vi vill åstadkomma. Därför kommer vi aldrig att dumpa priset bara för att ro hem en affär om den i längden inte är hållbar.

Vi är fullt medvetna om att vi aldrig kommer att bli helt klara med vårt hållbarhetsarbete. Vi kommer ständigt att fortsätta framåt. Och vi utmanar resten av branschen att följa med!

Bengt Nises, vd

Stor bredd på fastigheter i nytt avtal

Från maj 2020 går Fastighetssnabben in i ytterligare ett nytt avtal med Trafikverket. Avtalet gäller tillsyn, skötsel och teknisk förvaltning för ett 100-tal fastigheter i området Stockholm/Öst.

– Det är ganska stor spridning på typen av fastigheter i avtalet, som det ofta kan vara när det gäller Trafikverket, berättar William Eriksson, kundansvarig på Fastighetssnabben. Här ingår bland annat ett bostadshus med 70 lägenheter vid Fatbursparken på Södermalm i Stockholm.

Avtalet avser också ett antal fastigheter som Trafikverket löst in för att kunna bygga nya spår eller exempelvis av bullerskäl. Fastigheterna behöver fortsatt tillsyn eller skötsel i väntan på att planer ska realiseras, en process som i vissa fall kan sträcka sig över flera år.

– Avtalet blir ett bra komplement till andra avtal som vi redan har med Trafikverket i till exempel Hallsberg och Norrköping.

Nytt avtal i Östersund

– Det känns otroligt roligt att få ett så stort uppdrag där alla delar ingår. Vi får ett helhetsgrepp som både kommer att gynna kunderna och även ge oss bättre möjligheter att göra ett riktigt bra jobb, säger Markus Zetterlund, kundansvarig.

Det är ett avtal med tre större bostadsrättsföreningar i Östersund som tillsammans bildar en av de största bostadsrättsföreningarna i Sverige, Östersundshus 18, Östersundshus 20 och Östersundshus 21. De har tillsammans ca 1100 bostadsrätter och är belägna i Lugnvik. Avtalet omfattar komplett förvaltning – från ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning till utvändigt skötsel och gäller från 1 juni 2020.

– Det är inte varje dag vi skriver heltäckande avtal i den här storleksordningen, konstaterar Markus Zetterlund. Vi ser fram emot att sätta tänderna i det och förhoppningsvis överträffa kundernas förväntningar.

1,9 Mkr direkt till våra kunder

Genom att vara en stor inköpare och bra förhandlare kan Fastighetssnabben hålla kostnader för inköp nere. Och alla såna besparingar går direkt till våra kunder. Under 2019 lyckades vi till exempel spara 1,9 Mkr jämfört med året innan åt våra kunder på inköp av material.

– Inköp är en central del av Fastighetssnabbens arbete och idag är det effektiva och hållbara inköp som är i fokus. Långsiktiga leverantörsrelationer leder till hållbara inköp och fördelarna med att samla inköpen mot ett fåtal leverantörer är möjligheten att förhandla bra avtal som gynnar framförallt våra kunder, säger Lena Burstein, avtals-handläggare på Fastighetssnabben.

”Alla besparingar går direkt till Fastighetssnabben kunder”

I dagliga arbetet med upphandlingar och omförhandlingar finns tydliga processer som styr hur Fastighetssnabben arbetar, t.ex. val av leverantör. I den utsträckning det går förhandlas centrala avtal men ibland kräver verksamheten även decentraliserade avtal. Målet är att alla avrop ska ha ett underliggande avtal och där har Fastighetssnabben kommit ganska långt idag.

Inköpsavdelningens övergripande roll är att säkerställa marknadsmässiga villkor och att affärsnytta uppnås under hela avtalsperioden och på så vis hålla nere kostnaderna. Alla besparingar går direkt till Fastighetssnabbens kunder. Det ska löna sig att äga fastigheter!





Hållbarhets- arbete

– som gör skillnad på riktigt

Give what? GIVEWATTS! Vid en första anblick är det kanske inte helt glasklart vad Givewatts är eller hur det fungerar. För oss på Fastighetssnabben står Givewatts för en form av bistånds- och utvecklingsarbete som vi verkligen tycker gör skillnad. På riktigt.

Fastighetssnabben har sedan tio år engagerat sig i tre olika projekt i Kenya där människor som lever i byar utan tillgång till elektricitet får möjlighet att omvandla solens energi till ljus och el.

– Det här är så grundläggande för att människorna som lever där ska kunna skaffa sig utbildning och ta sig ur sin fattigdom, säger Bengt Nises, vd på Fastighetssnabben. Att barnen får möjlighet att göra sina läxor i ljuset från en elektrisk lampa betyder mycket mer än vi här i Sverige kan föreställa oss.

Genom organisationen Givewatts får människor som lever i byar på landsbygden i Tanzania och Kenya möjlighet att låna pengar till lampor, elspisar och annan utrustning som drivs av solenergi och sedan betala av till förmånliga villkor. Pengarna som

kommer in den vägen går till att köpa in fler produkter. Att företaget som Fastighetssnabben stödjer verksamheten gör att ännu fler människor får möjlighet att börja klättra på det som Givewatts kallar "Energitrappan".

Alternativet har hittills varit fotogenlampor där fotogenkostnaderna tar stor del av hushållens minimala resurser. Dessutom orsakar eldningen allergier och andningsbesvär. Pengarna som familjerna inte längre behöver lägga på fotogen kan användas till andra behov. Och det faktum att barnen kan sköta skolarbetet gör dem bättre rustade för framtiden.

LÄS MER OM GIVEWATTS

på www.givewatts.org och vilka positiva effekter som följer i projektens spår. Givewatts har så kallat 90-konto och verksamheten kontrolleras av Svensk Insamlingskontroll.



”Inom NP3 arbetar vi enligt FN:s Global Compact, tio principer om mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljöhänsyn och antikorrup­tion. Hela vårt hållbarhetsarbete grundar sig på de principerna.”

MATTIAS LYXELL, NP3

Hållbarhet från ord till handling

Hur långt är det rimligt att nå i sitt hållbarhetsarbete? Hur tar vi oss förbi självklarheterna och de vackra orden?

Fastighetssnabbens vd Bengt Nises och fastighetsägaren NP3:s förvaltningschef Mattias Lyxell möttes över en mugg kaffe och försökte följa några spår.

– Min känsla är att hållbarhetsarbetet kommit längre när det gäller kontorsfastigheter, säger Mattias. Där har man varit tidiga med olika certifieringar. Inom NP3 har vi övervägande industri- och handelsfastigheter och där har det börjat hända lite mer saker nu på senare år.

– Våra kunder ställer krav på oss men vi har ju

också egna tankar om vilket slags företag vi vill vara, menar Bengt.

Båda konstaterar att de har ett gemensamt intresse av att hålla hållbarhetsfrågorna aktuella i den dagliga verksamheten.

– Det måste vara en naturlig del av en systematiserad skötsel av fastigheten, annars fungerar det inte, säger Bengt.

– Som fastighetsägare granskas vi i alla lägen och våra framgångar är beroende av hyresgästers, anställdas, ägares, myndigheters och andra intressenters förtroende för att bolaget agerar på ett ansvarsfullt och miljömässigt hållbart sätt, säger Mattias.

Mattias och Bengt känner varandra sedan lång tid

tillbaka. Mellan 2005 och 2008 var Mattias anställd som platschef för Fastighetssnabben i Sundsvall. Efter det har han arbetat för Norrporten och Castellum i Stockholm, Danmark och Göteborg, innan han återvände till Sundsvall och NP3. I dagsläget förvaltar Fastighetssnabben ungefär halva NP3:s fastighetsbestånd. I avtalet mellan NP3 och Fastighetssnabben regleras såväl hållbarhetsmål som hur de gemensamt ska arbeta med den typen av frågor.

– Det finns med på agendan vid alla våra drift- och kontraktsmöten, konstaterar Mattias. Men hållbarhet omfattar ju mer än miljö. I begreppet ligger även social och ekonomisk hållbarhet.

– När det gäller exempelvis material och vätskor är det idag ganska svårt att göra fel, menar Bengt. Där har utvecklingen kommit långt och det mesta på marknaden är miljögodkänt. Vi på Fastighetssnabben jobbar därför också mycket med hur vi kan öka den sociala hållbarheten. Det handlar bland annat om integrationsfrågor och att ta tillvara alla slags kompetenser på arbetsmarknaden.

– Inom NP3 arbetar vi enligt FN:s Global Compact,

tio principer om mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljöhänsyn och antikorrup­tion, säger Mattias. Hela vårt hållbarhetsarbete grundar sig på de principerna.

Båda är eniga om att såväl pengar som nya regler påverkar utvecklingen, men att det inte i alla lägen är självklart vad som gör bäst nytta.

– Ett aktuellt exempel för oss inom Fastighetssnabben är den nya fordonsskatten, Bonus Malus. Den innebär sannolikt att vi kommer att behålla vår nuvarande fordonsflotta ytterligare några år. Just nu är det inte helt självklart vilken typ av drivmedel eller fordon som ger den bästa miljönyttan till en hanterbar kostnad. Därför kommer vi att köra vidare med våra miljövänliga dieselmotorer som till stor del körs på HVO. Även om det kanske inte var meningen med Bonus Malus-systemet så är det ju också en form av hållbarhet att reparera och underhålla istället för att köpa nytt.

Bengt och Mattias avslutar fikastunden med att konstatera att vi gemensamt behöver värna om vårt samhälle och miljön. Därför är det viktigt att alla aktörer hittar gemensamma arbetssätt som skapar förståelse för detta och ger resultat.

Smidig hantering av myndighetsbesiktningar

Att låta Fastighetssnabben ta hand om de myndighetsbesiktningar som rör fastigheterna är ett bra sätt att underlätta sitt fastighetsägande. Fastighetssnabben har både rutiner och resurser för att hanteringen ska fungera smidigt.

– Fastighetssnabben sköter den tekniska förvaltningen för nio av våra fastigheter, främst i Uppsala och Gävle, säger Erik von Essen, förvaltare på Genova Property Group. Då vi inte har någon egen teknisk förvaltning eller den typen av kompetens i företaget, är det oerhört viktigt att vi har en samarbetspartner som kan sköta det. De är vår förlängda arm i husen.

I uppdraget för Genova ingår bland annat köldmedieanmälan, brandlarmsbesiktningar och ventilationskontroll (OVK).

– Vid alla slags myndighetsbesiktningar är det viktigt att de

utförs i tid och på ett korrekt sätt, säger Erik. Vi vet att Fastighetssnabben arbetar metodiskt och systematiskt med detta så att vi som fastighetsägare kan vara trygga med att all dokumentation finns på plats.

Alla fastighetsägare som väljer att köpa den tjänsten från Fastighetssnabben, kan följa dokumentationen och vad som behöver åtgärdas i realtid via ett webbaserat verktyg.

– Ett av våra viktigaste mål är att underlätta ägandet av fastigheter, säger Mikael Sörling, kundansvarig på Fastighetssnabben. Även om ansvaret för att myndighetsbesiktningarna blir utförda fortfarande formellt ligger kvar på fastighetsägaren, vet vi att den här tjänsten är uppskattad av de som använder den.



EXEMPEL PÅ BESIKTNINGAR:

- Hissar och rulltrappor
- OVK – Obligatorisk ventilationskontroll
- Tryckkärl
- Sprinkleranläggning
- Anläggningar för kyla
- Portar

EGENKONTROLLER:

- Brandskyddsarbete (SBA)
- Brandlarm (automatiskt)
- Utrymningskyltning och nödljus
- El-revision
- Energideklaration
- Lekplatsutrustning



Det har gått snabbt för Stina

Det har gått snabbt för Stina Haglund. För fyra år sedan klev hon in på Fastighetssnabben och skulle arbeta med felanmälan och ekonomi. Men redan efter tre månader fick hon en förfrågan om att gå över till lägenhetsfrågor och fakturering som förvaltare.

– Bilden jag hade av Fastighetssnabben redan innan jag sökte mig hit, visade sig stämma, säger Stina. Om man visar att man vill utvecklas så får man chansen här.

Idag arbetar hon som förvaltare, utbildningen har hon fått internt på Fastighetssnabben och även fått den validerad via företagets egen akademi. Stina ansvarar för den tekniska förvaltningen för sina kunder.

– Det skiljer sig vad vi gör, det beror på vilket avtal vi skrivit med varje fastighetsägare. I vissa fall sköter vi enbart den ekonomiska förvaltningen, i andra fall yttre eller inre skötsel, men vi har även kunder där vi tar hand om alla delar kring fastigheterna.

Stina konstaterar att förvaltarrollen är väldigt bred. Till en del beror det på kundernas förväntningar och inriktning.

– Vi har kunder som ser sitt ägande på lång sikt, andra är mer kortsiktiga, det skiljer en hel del mellan kommersiella fastigheter och hyresfastigheter men framför allt är det avtalen som reglerar vad jag som förvaltare ska leverera. Det är även min roll att se till att resten av vår organisation uppfyller sina åtaganden.

– Det är just variationen och kundkontakterna som gör mitt jobb så roligt.

Stina hann arbeta nästan 20 år i en helt annan bransch innan hon kom till Fastighetssnabben.

– Jag sålde kläder i detaljhandeln och trivdes bra med det, så vanan med kundkontakter och service hade jag redan där. Men till slut kände jag att jag ville ha nya utmaningar. Jag ångrar verkligen inte att jag tog steget hit och har fått möjlighet att utveckla mig som person.

Gemensamt för alla Stinas uppdrag är att försöka optimera fastighetsekonomin. Det innebär att hon ser över avtal för exempelvis avfallshantering eller energi och kommer med förslag till förändringar. Hon följer upp fastighetens förbrukning av el, värme, vatten och ser om det finns något som går att kalibrera. Finns det ventilationsaggregat som går i onödan på tider då det inte behövs? Går det att sänka temperaturen nattetid när lokalerna är tomma?

– Vi gör bland annat återkommande statusbesiktningar där vi går igenom fastigheten och noterar hur den mår och vad vi kan förbättra. Vi strävar efter att vara proaktiva i allt vi gör. Myndighetskrav och myndighetsbesiktningar är en annan viktig del i mitt arbete.

– Bland det häftigaste är att se hur vi kan överföra erfarenheter mellan olika fastigheter och föreslå förbättringar som gynnar fastigheten, ägarna och hyresgästerna. Där har jag stor nytta av att ha andra förvaltare runt omkring mig, vi utbyter hela tiden erfarenheter och jag kan fråga andra om jag kör fast i nåt ärende.

– Mina dagar blir sällan som jag tänkt mig, det gäller att hantera det som dyker upp. Belöningen är när vi lyckas göra en kund riktigt nöjd!



Namn: Stina Haglund

Ålder: 42 år

Familj: Gift, två barn

Bor: Gävle, Hagaström

Gör: Fastighetsförvaltare

Fritid: Tränar – springer och går på pass

Bakgrund: Arbetat i klädbutik



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
förenar 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.**

