

Sören Sandell

IT-chef hos Vasakronan



Sören är i grunden utbildad civilekonom. Efter att ha startat och drivit ett IT-konsultbolag under nästan 10 år, tog han klivet till att bli IT-chef hos Vasakronan 2009. Sedan dess har hans arbetsuppgift varit att säkra och utveckla företagets affärer ur ett IT-perspektiv. Det har hänt mycket på Vasakronan under de senaste åren när IT har gått från att vara en stödfunktion till att nu vara en grundpelare i hela verksamheten. Gränsen mellan fastighetsteknik och IT suddas ut och den tillgängliga informationen är nödvändig för att samtliga medarbetare ska kunna utöva sina professioner. Som person är Sören visionär och pragmatisk, vilket passar väl ihop med hans utmaningar inom yrket där utvecklingen går i rasande tempo.

Definitionen BIM

BIM är inte det intressanta vid samtal om fastighetsbolags digitalisering, enligt Sören. BIM är dock det ”smör och bröd” som måste finnas på plats vid digitalisering av företag som har byggnader/fastigheter i sin affär. BIM kan definieras som byggnadens digitala tvilling. Kortfattat är BIM byggnadsinformation kopplat till ett geografiskt läge (vad finns var).

Sören konstaterar i detta grundläggande resonemang att det snarare är databasen, till vilken man för över informationen från BIM-modellen och även kompletterar med annat, som är det intressanta för fastighetsbolaget.

Nyttor eller digitalisering som värdeskapare i fastighetsbolagets affär

Sören reser sig tidigt i samtalet för att rita och visa på tavlan hur Vasakronans övergripande arbete med digitaliseringen avseende fastigheternas information ser ut strukturellt. Han berättar med engagemang hur uppbyggnaden av Vasakronans IT-plattform behöver fungera för att byggnadsinformationen kopplat till ett geografiskt läge ska kunna användas på ett värdeskapande sätt i bolagets samtliga affärsdrivande arbete och processer.

En bit in i samtalet, efter det att stora delar av IT-strukturen som rör fastighetsinformationen vuxit fram i bilden på tavlan, syns tydligt att en knäckfråga för Sören har varit att hitta rätt sätt att strukturera datat på oavsett hur informationen är tänkt att användas inom bolaget. Han menar att ett fastighetsbolag har många olika verkligheter att förhålla sig till, så som CoClass, Leed, Byggherrekraven och liknande. För att komma framåt i denna djungel av olika termer, har Vasakronan tillsammans med Akademiska Hus och Willhem drivit en form av

”översättningsarbete”. Översättningsarbetet kallas för RealEstateCore och syftar till att hitta rätt mappad/strukturerad data oavsett vilken organisation/sammanslutning/sammanhang informationen används i. Som ett exempel beskriver här Sören termen temperatur. I arbetet får temperatur en engelsk benämning -”temperature”, där stipuleras att ”temperature” mäts på följande sätt ttt och med följande intervall xxx, att ”temperature” i Beloc motsvaras av begreppet yyy, att ”temperature” i Byggherrekraven motsvaras av begreppet zzz och vid certifiering i Leed motsvaras av begreppet www och så vidare. I slutskedet av denna ”översättning” mappas också termerna/informationen till Vasakronans interna processer och affärer.

Sören beskriver att arbetet med digitalisering är helt grundläggande för att Vasakronan ska nå fem av bolagets offensivt satta affärsmål för kommande verksamhetsår. Målen som Sören pratar om är:

1. *Energioptimering.* Vasakronan ligger redan på nivåer under 100 Wh/kvm när det kommer till energianvändning, men målet här är att komma ned under 50 Wh/kvm.
2. *Möjliggörandet av nya tjänsteområden.* Framtagande av olika typer av FM-lösningar/tjänster som stöttar Vasakronans kunder (d.v.s. hyresgästerna) i deras vardag. Målet innefattar tjänster som kan säljas direkt av Vasakronan till hyresgästerna (exempelvis hjälp med flyttprojekt/omlokaliseringar), men också möjligheter för att sälja information till Core, Tieto eller andra aktörer som vill bygga nya affärer/erbjudanden på den befintliga informationen.
3. *Horisontell plattform.* Skapa en horisontell plattform att arbeta ifrån. Syftet är att minska stuprörsfunktionerna inom företaget, för att möjliggöra en snabbare uppskalning av det bolaget gör och lever av. Med horisontell plattform för innovation och utveckling menar Vasakronan och Sören ett sätt att tippa stuprören och tillgängliggöra data på, samt att konvertera data till begriplig information. Detta leder i sin tur till att Vasakronan på ett snabbt och effektivt sätt kan skapa tillämpningar och erbjudanden till sina olika intressenter, utifrån den befintliga datan/informationen.
4. *Säkerhetsfrågor, samt ordning och reda.* Sören utvecklar här ett resonemang om att Vasakronan måste ha kontroll över sin information när det kommer till hur den används och av vem. Vasakronan måste dessutom säkerställa att all den information som finns tillgänglig, är med verkligheten överensstämmande. Inte förrän dessa delar finns på plats kan organisationen införa nya lager av digitala nyttor i sin verksamhet. En sådan digital nytta är exempelvis digitala nycklar/digital hantering av larm- och passersystem.
5. *Sänka produktionskostnader i byggprojekt.* Detta mål talar för sig själv och analyseras även djupare under intervjun med Sörens kollega Magnus Tengberg, som i intervjun berättar om Vasakronans digitalisering och BIM ur ett byggherreperspektiv.

Sören menar att samtliga fem affärsmål kräver en fungerande IT-struktur och ett effektivt digitaliseringsarbete.

Arbetet och filosofin bakom digitaliseringen

Att Vasakronan har kommit så långt i arbetet med digitalisering beror på flera faktorer, varav de flesta grundar sig i företagets kultur och värderingar enligt Sören. Han berättar att Vasakronans ledning redan vid sammanslagningen mellan AP Fastigheter och Vasakronan (år 2008), bestämde sig för att företaget skulle vara innovativt. Företaget skulle dessutom tydligt bidra till en bättre värld och vara ett föredöme i svenskt näringsliv. Med innovationen för ögonen har företaget därefter aktivt arbetat med kultur, medarbetarskap och miljö. Sören menar att Vasakronans årliga arbete med affärsplanen spelar en stor roll i det interna informationsutbytet och medverkar till förståelsen mellan samtliga affärsområden och de olika rollernas utmaningar. Han beskriver att beslutsvägarna är relativt korta i hela Vasakronan och att företagskulturen ger varje enskild individ utrymme att göra fel.

Att Vasakronan under en tid dessutom arbetat aktivitetsbaserat upplever Sören har ökat innovationskraften ytterligare. Efter detta medvetna interna arbete i samverkan med gedigen, genomtänkt marknadsföring i frågor som har haft med innovation att göra (kopplat till digitalisering, men även till hållbarhetsfrågor och energioptimering) har dörrar öppnats till både stora internationella samarbetspartners. Sörens ögon glittrar när han berättar om gemensamma projekt eller möten med samverkanspartners som Microsoft eller nya nationella aktörer med spetskompetens, som exempelvis Klipsk.

Vasakronans grundtanke är att dela med sig så mycket som möjligt till så många som möjligt, både vad gäller den information man har, men också av det utvecklingsarbete som drivits. Detta för att tillsammans med övriga marknaden kunna driva den annars ganska tröga fastighetsbranschen framåt i utvecklingen. Samverkansformerna med bland andra just Microsoft och Klipsk visar också att Vasakronan får tillbaka kunskap, kompetens och inspiration i viss mängd som tack för det man delar med sig av. Enkelt kan helheten ur ett ekonomiskt perspektiv, beskrivas som att Vasakronan delar utvecklingskostnaderna med sina samverkanspartners. Sören konstaterar därför att de ”hårda kostnaderna” för utveckling av plattform eller olika systemlösningar har varit relativt låga för företaget. Däremot har Vasakronan naturligtvis medvetet investerat i Sörens arbetstid, implementering av nya arbetssätt och systemlösningar i organisationen, utveckling av företagets kultur, utveckling av medarbetarskap, samt slutligen i utvecklingen av företagets arbetsmiljö för att möjliggöra digitaliseringens framfart.

Hela Vasakronans digitaliseringsresa låter onekligen enkel när Sören berättar om vad som gjorts och hur man gått till väga. Sören konfirmerar känslan, genom att säga att han inte direkt kan mejsla ut några direkta hinder företaget stött på under utvecklingens gång. Naturligtvis har det uppstått vissa utmaningar under resan, men det är ju å andra sidan essensen av ett utvecklingsarbete!

Kommande arbete inom digitaliseringen för Vasakronan

Under det senaste året har Sörens fokus, förutom översättningsarbetet RealEstateCore, legat på framtagande av API:er till de olika delarna inom IT-strukturen. API:ern är grundläggande för att möjliggöra att Vasakronans alla olika system och plattformar ska kunna dela information med varandra. Vasakronan kommer genom arbetet med API:erna att kunna ta sig ur de inlåsningsmekanismer som många av fastighetssystemen använder sig av. På detta sätt ser Vasakronan själva till att de blir än mer oberoende i sin utveckling och fortsatta digitalisering.

Nästa steg i Sörens och Vasakronans arbete kopplat till digitaliseringen och BIM är att:

1. Sjösätta det teoretiska arbetet om hopkoppling av sensorer och andra informationskällor som kompletterande bild till BIM/den spatiala mappningen (se nedan).
2. Infoga Spatial mapping till hela IT-strukturen/informationsmodellen. Med detta avses att på något sätt få fram och införliva information om byggnader/hus som inte är "BIMmade" (vilket motsvarar minst 90 procent av Vasakronans fastighetsbestånd) för att möjliggöra samma arbetssätt i bolagets samtliga affärsrelaterade processer och ge tillgång till samma kännedom/information om alla fastigheter. I detta arbete ingår också att hitta lämplig nivå på informationen som organisationen behöver om berörda fastigheter.
3. Föra tillbaka information genom hela processen och uppdatera BIM med hjälp av sensorer/verkliga värden och få allt att flyta i realtid.