



Foto Sten Jansin

Telge Fastigheter förvaltar, utvecklar och förädlar Södertälje kommuns innehav av kommersiella och kommunala fastigheter. Beståndet består av cirka 550 000 kvm fördelat på 74% kommunal verksamhet, 24% kommersiell verksamhet och 2% bostäder. Företaget omsätter cirka 580 Mkr och har 25 anställda inom administration och förvaltning. Bilden visar Ljungbackens förskola i Järna.

Telge Fastigheter älskar förändring

När arbetsprocesser och rutiner utvecklas av var och en blir det naturligtvis mycket komplicerat att skapa översikt och enhetlighet i en organisation. Det var situationen fram tills för något år sedan hos kommunala Telge Fastigheter i Södertälje. Med gemensamt gott humör och ett omfattande förändringsprojekts friska vindar har företaget idag med hjälp av drivkraftiga konsulter från Pro4u kommit en bra bit på vägen mot transparens, tydlighet och bättre arbetsmiljö.

Fler nöjda kunder och betydligt mer avslappnade och nöjda medarbetare är två av framgångarna som följt med ett omfattande "ordning- och reda-projekt" hos Telge Fastigheter.

Det som ursprungligen startade som ett IT-projekt med målet att digitalisera Telge Fastigheter (DTF) övergick snart till att bli ett förändrings- och kvalitetsprojekt med noggrann kartläggning av arbetssätt och arbetsprocesser.

– Fastigheter har långa livscyklar. Det kan göra det svårt att hitta adekvat information om en byggnad vid ett specifikt tillfälle i framtiden. Om då var och en samlar informationen på sin egen hårddisk blir det problem framöver. Därför gäller det att ha ett konsekvent arbetssätt, klara regler och tydliga processer för att hantera informationen. Det säger Liselott Nilsson som är vd för Telge Fastigheter.

Fusion visade på svårigheterna

För några år sedan fusionerade Södertälje kommun sin kommunala fastighetsförvaltning med ett kommunägt fastighetsbolag. Det innebar bland annat att det blev



Utan personalens engagemang och konsulternas insats hade inte Telge Fastigheter varit där de är idag. Det säger Liselott Nilsson, vd och Anders Lindblad, förvaltningschef för Telge Fastigheter.

mycket tydligt hur olika arbetssätt de två organisationerna hade. Till exempel fanns det inga klara regler för hur en uthyrning skulle ske.

– Alla gjorde på sitt eget sätt och ingen visste egentligen vem som skulle göra vad eller ens vad den egna uppgiften var i ett projekt. Med DTF-projektet har vi skapat ordning och reda från A-Ö. Samarbetet mellan avdelningarna är mycket bättre och vi jobbar verkligen med varandra till skillnad från tidigare, säger Anders Lindblad som är förvaltningschef hos Telge Fastigheter.

Drivkraftig projektledning och process-coachning

Under DTF-projektets gång har Telge Fastigheter haft stöd av Pro4u-konsulterna Johanna Emilsson som projektledare och Björn Olsson som process-coach. Johannas förmåga att driva utvecklingen framåt i kombination med Björn Olssons förslag till problemlösning visade sig vara en framgångsrik modell hos Telge Fastigheter.

– Vi bestämde hur allt skulle se ut och fungera i slutet av projektet via en nulägesanalys där alla medarbetare deltog mycket aktivt, säger Liselott Nilsson.

– Analysen utmynnade i ett stort antal workshops på avdelningsnivå där Björn Olsson kunde bidra med en "paraplyöversikt" och sedan knyta ihop allas önskemål för att sedan föra ut dem i organisationen. Björn lyssnar väldigt mycket och kommer sedan med förslag till enkla åtgärder, påpekar hon.

Fortsatt förändring

Att DTF-projektet rullade i mål under 2010 innebär dock inte att Telge Fastigheter slagit sig till ro i förändringsarbetet. För även om medarbetarna mår bättre och kunderna är mer positiva i sina kontakter fortsätter de interna diskussionerna om hur arbetet ska göras på bästa sätt.

– Alla är fortsatt "taggade" och driver nu förändrings- och förbättringsarbetet ännu starkare än i början. Vi har sett tydlig effekt av det vi gjort hittills och alla känner större trygghet och harmoni i sitt arbete, säger Liselott Nilsson.

– Egentligen är det ett kvalitetsprojekt vi genomfört som förmodligen skulle kunna leda till ISO-certifiering. Vår erfarenhet är att en av framgångsfaktorerna har varit att låta projektet ta den tid det kräver. Dessutom påpekade Johanna Emilsson vikten av att vi skulle begränsa oss och att inte låta projektet svälla. Allt nytt som dykt upp har därför lagts undan på en särskild "P-plats", för att vi ska kunna koncentrera oss på det vi bestämde från början, säger Anders Lindblad.

Positivt med problem

– Vi har också lärt oss att älska problem! Den som hittar ett nytt problem får en guldstjärna! Och eftersom alla vill ha en förändring blir problem något positivt. Medarbetarna har varit mycket delaktiga och deras förändringsförslag har i princip införts ograverade. Vi provar oss fram och förändrar under resans gång om det inte fungerar som det är tänkt, säger Liselott Nilsson.

– Därför blir det lite som det blir emellanåt, och det är helt OK! Vi förändrar och förbättrar kontinuerligt och med allas bästa för ögonen, avslutar Liselott Nilsson. ■

Björn Olsson är Pro4u-konsult inom business process management och information management med implementering av verksamhetsförändring som specialitet. Björn arbetar med workshops samt bistår företagsledningarna med ledningssystem, processtyrning och uppföljning. Han har internationell erfarenhet från olika branscher och arbetar i både rådgivande och verkställande roller.



Johanna Emilsson är Pro4u-konsult och arbetar som förändringsledare och med ledarstöd när det gäller större verksamhetsförändringar i företag och organisationer. I förändrings- och kvalitetsarbetet hos Telge Fastigheter agerade Johanna som projektledare och guidade både konsulter och verksamhetens ledare.

