

CHALMERS



Omlokalisering för Exceed

En sammanslagning av två företag

EMELIE HANZÉN

EXAMENSARBETE

Kandidatprogrammet Affärsutveckling och entreprenörskap inom byggsektorn

Institutionen för arkitektur

CHALMERS TEKNISKA HÖGSKOLA

Göteborg 2015

Omlokalisering för Exceed

En sammanslagning av två företag

EMELIE HANZÉN

Relocation for Exceed
A merge between two companies
EMELIE HANZÉN, 1990

© EMELIE HANZÉN, 2015

Department of Architecture
Chalmers University of Technology
SE-412 96 Göteborg
Sweden
Telephone + 46 (0)31-772 1000

Omslag:
Bilden skall illustrera sammanslagningen och omlokaliseringen av två företag. Bilden och alla fotografier är ritad/tagna av Emelie Hanzén.

Chalmers
Göteborg, Sweden 2015

Sammandrag

Två företag har blivit ett, Svenska Garantiprodukter/Oak capital har köpt upp Exceed. Tillsammans har de bildat det nya företaget Exceed capital Sverige med varumärket – Exceed.

I samband med sammanslagningen ställs de inblandade företaget för valet om de ska slå samman verksamheterna även fysiskt och i så fall i vilken lokal. Syftet med rapporten är således att utreda en potentiell sammanslagning samt omlokaliseringsplan för företagen. Till en början ville jag få en bild av det nya företags visioner och krav för en omlokalisering. Hur arbetar respektive verksamhet, vad krävs av lokalen för att kunna tillgodose allas ingående krav. Därefter undersöktes Göteborgs vidare utveckling det vill säga om det ens vore värt att slå samman företagen och stanna i Göteborg. För att därefter skapa en utgångspunkt för rapporten har flera förstudier, platsbesök samt litteraturstudier utförts och sammanställts i arbetet.

Fördjupningar i Exceed capital Sveriges nya brand book har också utförts för att få fram företags nya vision, mission samt varumärkeslöfte. Efter att all data sammanställts från diverse undersökningar och studier fokuserar rapporten på vilken fastighet som lämpar sig bäst för Exceed capital Sverige och deras verksamhet. När slutsatsen om val av lokal bestämts tar rapporten oss vidare till själva genomförandet av omlokaliseringen.

Abstract

Two companies have become one, Svenska Garantiprodukter/Oak capital bought Exceed. Together they became one new company named Exceed capital Sverige with the brand Exceed. Along with the merge the companies have to decide whether they going to merge the business also in practice and if so, where.

The thesis with this report is therefore to investigate a potential merge in practice and a relocation plan for the companies. To provide a valid basis for the work a study of the companies visions and claims for relocation were executed. How does each of the involved companies work, what are the expectations on the facility in order for it to meet the visions and claims. The report continues to explore Gothenburgs development opportunities e.g if its even of any value for the company to have there business there. The report also handles a variety of studies, field trips and a literature study that have been done and then combined.

Recess of Exceed capital Sveriges new brand book have been executed in order to find their new vision, mission and brand promise. Whit all data put together from various studies the report moves on to focus on which facility that suits the company better. When the conclusion of choosing facility is done the report moves on to the execution in practice from the relocation.

Keywords: Relocation, merge and company

Förord

Omlokalisering för Exceed - En sammanslagning av två företag är ett examensarbete som är utfört vid institutionen för Arkitektur, Chalmers Tekniska Högskola, på uppdrag av Exceed capital Sverige AB.

Handledare samt examinator är Nina Ryd vid institutionen för Arkitektur och handledare från Exceed capital Sverige AB är Nicklas Segertoft.

Det har varit ett mycket lärorikt examensarbete och jag vill tacka Exceed capital Sverige AB för möjligheten att få skriva om företagets sammanslagning samt omlokalisering.



Emelie Hanzén

Innehållsförteckning

Sammandrag	I
Abstract.....	II
Förord	III
Innehållsförteckning	IV
1. Inledning.....	1
1.1. Bakgrund	1
1.1.1. Syfte, avgränsningar	1
1.1.2. Metod.....	2
2. Vision-Projektstart.....	3
2.1. Analys och program.....	3
3. Verksamhetsbeskrivning	5
3.1. Exceed	5
3.2. SGP/Oak	5
3.3. Exceed Capital Sverige.....	6
4. Organisatoriska krav	7
4.1. Strategiskt program.....	8
4.2. Organisationens uppbyggnad	9
5. Geografiskt läge.....	10
5.1. Makroperspektiv	10
5.2. Mikroperspektiv.....	11
6. Fastigheterna.....	12
6.1. Vasagatan 43 A – Exceed.....	12
6.2. Östra Hamngatan 41 – SGP/Oak	14
6.3. SWOT-analys	16
6.4. Val av fastighet.....	17
7. Konstruktionsanpassning och planlösning	19
7.1. Tillgänglighet.....	19
7.2. Installationskrav.....	19
7.3. Tillbyggnad.....	20
7.4. Ytbudget	20
8. Genomförande	21
8.1. Utformad befintlig mall enligt firma	21
8.2. Utförandet för Exceed capital Sveriges flytt	21
9. Diskussion	23
10. Slutsats.....	24
11. Referenser	25
11.1. Elektroniska källor.....	25

Figurförteckning

Figur 1 Kravmatris för lokalen	7
Figur 2 Fastigheten Vasagatan 43 A.....	12
Figur 3 Interiört Vasagatan 43 A	13
Figur 4 Fastigheten Östra Hamngatan 41.....	14
Figur 5 Interiört Östra Hamngatan 41.....	15
Figur 6 SWOT-analys Vasagatan 43 A	16
Figur 7 SWOT-analys Östra Hamngatan 43.....	16
Figur 8 Planlösning Vasagatan 43 A och Östra Hamngatan 41.....	18
Figur 9 Planlösning före och efter tillbyggnad.....	19
Figur 10 GANT-schema tillbyggnad.....	20
Figur 11 Ytbudget Östra Hamngatan 41.....	20

Bilagor

Bilaga 1 Östra Hamngatan 41 innan ny planlösning

Bilaga 2 Östra Hamngatan 41 efter ombyggnad

Bilaga 3 Vasagatan 43 A planlösning

Bilaga 4 Gant schema flyttplanering

1. Inledning

Följande avsnitt avser redogöra för rapportens bakgrund, syfte, avgränsningar samt metod.

1.1. Bakgrund

För två år sedan, 2013, upprättades en sammanslagning mellan företaget Exceed och de två redan gemensamma bolagen SGP – Svenska Garantiprodukter och Oak capital, dessa tre gick således samman och bildade företaget Exceed capital Sverige med varumärket Exceed. På uppdrag av företagen har ett omlokaliseringsprogram utarbetats för de kontor som är lokaliserade i Göteborg utifrån de krav och önskemål som specificerats. Visionen var att slå samman de befintliga kontoren för Exceed respektive SGP/Oak till ett gemensamt på respektive ort i Sverige där företagen finns representerade. I denna rapport har ett förslag för sammanslagning och omlokalisering utformats för kontoren som berörs i Göteborg och därefter också genomförts i praktiken.

Göteborg är en stad med en stark företagskultur samt goda kommunikationer till städer runt om i världen. Staden har under senare år tagit fram ett antal övergripande strategidokument för hur kommunen vill att staden utvecklas. Ett av dem är ”strategi för Göteborg 2035, utbyggnadsplanering” som behandlar hur den sammanhängande staden utanför stadskärnan ska byggas tätare. Anledningen till att denna strategi tagits fram är att många vill bo och arbeta i Göteborg och prognoserna pekar mot 150 000 nya invånare fram till år 2035. En ökande befolkning behöver fler bostäder, fler arbetsplatser, mer service samt en bättre utbyggd kollektivtrafik. Staden ska växa och utvecklas genom att växa inom den redan byggda staden och kring strategiska knutpunkter (Göteborgstad, 2013).

Denna framtidsvision för Göteborgs stad påverkar de båda företagens redan fördelaktiga lokaliseringar på respektive kontor positivt. Detta medför stora fördelar för det nya sammanslagna företaget Exceed capital Sveriges framtidsutsikter. Det ger företaget goda förutsättningar för att fortsätta samt expandera sin verksamhet i Göteborg.

SGP/Oaks nuvarande kontor vid Kungssportsplatsen och Exceeds lokal vid Valand är båda lägen med strategiska knutpunkter i centrala Göteborg som har en väl fungerande lokal och regional kollektivtrafik. Därför är förslaget att sammanslagningen görs i någon av de redan befintliga lokalerna då de båda uppfyller respektive bolags krav och vision.

1.1.1. Syfte, avgränsningar

Syftet med denna rapport är att utreda för en omlokalisering av Exceed, SGP (Svenska Garantiprodukter) och Oak Capital efter sammanslagningen av de två till det nya Exceed Capital Sverige, detta med avseende på företagets krav och vision. Potentiella platser för sammanslagningen av kontoren är Vasagatan 43 A och Östra Hamngatan 41 i Göteborg.

Utredningen avgränsar sig till att undersöka de befintliga kontorslokalerna för Exceeds kontor i Göteborg och SGPs kontor i Göteborg och utreda vilken av de som lämpar sig bäst för att utföra sammanslagningen. Resterande kontor i Sverige berörs alltså inte av denna utredning.

1.1.2. Metod

För att kunna besvara frågeställningen i rapporten samt för att genomföra utredningen av sammanslagningen med eventuell omlokalisering av Exceed och SGP/Oaks kontor utfördes först en fördjupning av företagets verksamhet, vision och mål. Det finns generellt sett inte någon större mängd tryckt litteratur på ämnet omlokalisering och ingen litteratur alls på ämnet med dessa specifika företag i fokus. Det finns några examensarbeten som behandlar ämnet samt Lokalhandboken av Nathorts Bös angående Tidiga skeden. En del information om tillvägagångssätt för klientanalys och förstudier kommer från kurserna ”Ombyggnad och underhåll” samt ”Fastighetsutveckling” som behandlas under år två av utbildningen ”Affärsutveckling och entreprenörskap inom byggsektorn” på Chalmers tekniska högskola. Detta resulterade i att en egen klientanalys och en sammanställning av vilka krav som den gemensamma lokalen måste uppfylla utfördes, resultatet visas i en kravmatris i avsnitt fyra organisatoriska krav. En arbetsbeskrivning av projektet utformades vilken har legat till grund för hela omlokaliseringen med tydliga mål, kriterier och krav.

Det första steget efter sammanställningen var en inventering och grundligare studie av de två befintliga föreslagna och tilldelade fastigheterna, Vasagatan 43A och Östra Hamngatan 41. Inventeringen gav en bild av fastigheterna både interiört och exteriört, även området kring de två fastigheterna undersöktes ur både ett mikro och makro perspektiv. Detta för att utvärdera vilken av fastigheterna som har bäst potential för Exceeds och SGP/Oaks omlokalisering efter sammanslagningen i det rådande dagsläget. Områdes- och fastighetsstudien genomfördes både genom fysiska besök och analyser av detaljplaner som tillhandahölls av Stadsbyggnadskontoret och Wallenstam i Göteborg. En mindre studie gjordes också för att säkerställa att de två befintliga fastigheterna hade de bästa lägena i Göteborg. Efter den studien kunde man utesluta eventuella andra centrala delar av Göteborg och gå vidare med att utreda de två befintliga kontorslösningarna.

När allt underlag fanns tillhanda och den lämpligaste kontorslokalen identifierats började den fysiska sammanslagningen till ett och samma kontor och det praktiska arbetet med själva genomförandet tog fart. Här utfördes mindre undersökningar om val av flytt hjälp och ett tidsschemautarbetades för att undvika störningar på verksamheten i största möjliga mån. Avslutningsvis formulerades en reflekterande diskussion där arbetet utvärderades utifrån Exceed och SGP/Oaks visioner och de mål som företagen hade med sammanslagningen.

2. Vision-Projektstart

Sammanslagning mellan företagen har bidragit till att två företag tillsammans blivit en starkare aktör som har större kompetens med ett bredare utbud. Detta resulterade i att de två enskilda företagen tillsammans skapat ett gemensamt stärkt nygammalt varumärke - Exceed.

Företaget är ett privatägt värdepappersbolag, det vill säga Exceed ägs inte av något försäkringsbolag eller bank. De erbjuder privatpersoner och företag ekonomisk rådgivning medans SGP är de som levererar olika strukturerade produkter och fonder in i företaget. Strukturerade produkter eller placeringar är ett samlingsnamn för den sparform där man kan kombinera olika finansiella instrument, exempelvis att samla en obligation och en option för att på så vis få en placering med givna egenskaper.

Att vara ett fristående företag medför att de kan agera utefter en långsiktigt hållbar plan där kunden kan vara säker på att de råd som ges är de bästa utifrån deras situation. Anledningen till detta är att Exceed fritt på grund av att de är fristående kan välja de produkt- och tjänsteleverantörer de anser bäst för tillfället och däribland också sina egna produkter som SGP levererar. Sammanslagningen resulterar alltså i ett erbjudande av egna produkter och tjänster till privatpersoner, företag, institutioner och fristående förmedlare. Visionen för Exceed är att vara tillgängliga och nytänkande med kunden i fokus, det är varför företaget arbetar proaktivt med att erbjuda produkter som är anpassade för kundens specifika behov och riskbenägenhet. Exceed, SGP och Oak Capital har tillsammans blivit ett finanshus med över 20 000 kunder. Tillsammans har företagen en gedigen erfarenhet av analys och förvaltning för både institutioner, privatpersoner och företag. De har också långa relationer med många av världens ledande investmentbanker. Det nya varumärket erbjuder således privatpersoner, företag och institutioner ekonomisk rådgivning anpassad utifrån respektive kunds behov, förutsättningar och mål.

Med de nya förutsättningar som följde av samgåendet mellan företagen skulle en sammanslagning ske också fysiskt bolagen mellan och en omlokalisering till ett och samma kontor skulle ske i Göteborg. Tidigt i processen togs beslutet att använda sig av någon av företagets befintliga lokaler istället för att lokalisera till en helt ny. Man valde också att låta förstudier och utredningar för vilken lokal som lämpade sig bäst ske internt. Detta eftersom att man redan hade en klar bild för sig vad som krävdes och vilken typ av lokal som behövdes. Att använda sig utav interna resurser bidrog också till att hålla nere kostnaderna för ett redan kostsamt projekt. Även om man fick avsätta en person för att hantera flytten så var bemanningen tillräcklig för att hantera resterande arbetsuppgifter ändå.

2.1. Analys och program

Visionen och målet för Exceed är att vara tillgängliga och nytänkande med kunden i fokus, vilket är anledningen till att företaget arbetar proaktivt med att erbjuda produkter som är anpassade för kundens specifika behov och riskbenägenhet. Rådgivningen omfattar således både investeringsrådgivning som rådgivning kopplad till pension och försäkring. Företagets rådgivare samarbetar nära med bolagets experter inom analys och produktutveckling, detta gäller för alla kontor trots att analys och produktutvecklingsavdelningen främst håller till i Stockholm. Utöver kontoren i Göteborg och Stockholm har företaget även kontor i Malmö, Helsingborg, Västerås och

Uppsala. Man har ett nära samarbete mellan de olika kontoren inom alla avdelningar i företaget och alltså inte bara på rådgivarsidan. Utöver de egna kvalitetssäkrade produkt- och tjänsteerbjudandena samarbetar företaget också med marknadens mest framträdande leverantörer av förvaltnings-, pensions- och försäkringslösningar. En stor bidragande faktor till hur väl samarbeten och vision uppnås ligger i hur inspirerande medarbetarnas arbetsmiljö är, vilket i sin tur bidrar till bättre fokus och kreativitet. För att komma fram till ett beslut angående vilken byggnad som var bäst lämpad för sammanslagningen har dessa mål legat till grund för de beslut som fattats.

Steget att omlokalisera är ett stort beslut samt en tidskrävande och kostsam process. Omlokaliseringsprojekt som genomförs och lyckas på ett bra vis kan skapa nya förutsättningar för företaget som inte varit möjliga att uppnå tidigare. För en lyckad omlokalisering är det viktigt att identifiera ett passande geografiskt läge, skapa goda förutsättningar för ökad produktivitet, skapa en god arbetsmiljö och förstärka vi-känslan hos personalen (Tenant and partner, 2015). För Exceeds del tillkom ytterligare ett antal viktiga aspekter för en lyckad omlokalisering se nedan:

- Förstärka identiteten gentemot kunder, konkurrenter och omvärld
- Se till att förutsättningar för framtida förändringar inom verksamheten är möjliga
- Få ett hyresavtal som tillvaratar företagets och verksamhetens intressen

Det är utöver dessa förutsättningar mycket viktigt att läget på fastigheten är centralt beläget med goda möjligheter till kollektivtrafik och parkeringsplatser. Att det finns möjlighet till god kommunikation till och från kontoret är särskilt viktigt för att kunderna enkelt ska hitta dit oavsett transportmedel. Daglig service så som mataffär, restaurang, hotell, postkontor etc. är också nödvändigheter som behöver finnas i närheten för att verksamheten ska fungera (Exceed brand book, 2015).

De adresser där företagen innan sammanslagningen hade respektive verksamhet var Vasagatan 43A vid Valand - Exceed samt Östra Hamngatan 41 vid Kungssportsplatsen – SGP/Oak, båda adresserna är centralt belägna i Göteborg. Ett önskemål från de sammanslagna företagen var att ge det nya gemensamma företaget Exceed capital Sverige en lokal med modernare känsla som kan spegla företagets nya varumärke, visioner och mål.

3. Verksamhetsbeskrivning

I det här avsnittet redogörs verksamheten för både de tidigare enskilda företagen samt det nya gemensamma Exceed capital Sverige.

3.1. Exceed

Exceed är en av Sveriges största fristående specialister på finansiell rådgivning. Bolaget står under Finansinspektionens tillsyn och innehar tillstånd för värdepappersrörelse och försäkringsförmedling. Exceed hjälper kunder med allt från privat pensionssparande och avtalspensioner till mer avancerade skräddarsydda finansiella lösningar för företag och institutioner. Bolaget grundades 2002 och har kontor i Stockholm, Göteborg, Malmö, Uppsala, Västerås, Helsingborg, Lund och Norrköping. Exceed har drygt 100 anställda och 19 000 kunder vars kontrakterade förvaltning överstiger 7 miljarder kronor.

En normal dag på Exceed består av fyra verksamma avdelningar; rådgivare, backoffice, reception och en bokningsavdelning. Receptionen samt kundmottagningen öppnar klockan åtta på morgonen. Denna avdelning tar emot kunder, hjälper rådgivarna med diverse administrativa uppgifter och har hand om bokningar för bland annat seminarier och så kallade roadtrips d.v.s. seminarier på annan ort. Vanligtvis har kontoret ett lunch- och ett kvällsseminarium med en rådgivare per tillfälle och en eller två seminarie värdinnor som assisterar. Seminariet går ut på att informera nya kunder om tjänsterna Exceed kan erbjuda och sedan försöka boka in dem på ett privat möte med en rådgivare. Det är bokningsavdelningen som ringer in potentiella kunder till seminarium och de hanterar också bokningen för de befintliga kundernas årsbesök och uppföljningsmöten. Huvudverksamheten under en dag är dock den personliga rådgivningen, det vill säga kunder som kontinuerligt kommer in för uppföljningsmöten, årsbesök eller för att stämna av funderingar som de har och vill fråga sin rådgivare om. På backoffice avdelningen hjälper man rådgivarna att hantera de affärer som man kommit överens om med kunden att genomföra. De hanterar också affärsuppföljning, har kontakt med produktbolagen d.v.s. de som levererar produkterna till Exceed samt förbereder rådgivarnas möten med uppdaterad information inför varje kunds personliga möte. Under en normal dag hålls möten och seminarier fram till klockan sju eller åtta på kvällen. I Göteborg arbetar det i dagsläget sex rådgivare, två på backoffice, tre i reception och fyra på bokningsavdelningen (Exceed brandbook, 2015).

3.2. SGP/Oak

SGP - Svenska Garantiprodukter AB är ett oberoende värdepappersbolag med tillstånd från Finansinspektionen. En av affärsidéerna är att utveckla och marknadsföra strukturerade produkter, främst mot svenska institutionella placerare. SGP arbetar efter en uttalad lågprisprofil i syfte att alltid erbjuda marknadens bästa villkor.

SGP/Oak har kontor i både Göteborg och Stockholm, på Göteborgskontoret sitter det i dagsläget tre personer varav en är VDn. Verksamheten här ser mycket varierande ut då medarbetarna ofta är ute på tjänsteresa där de träffar kunder och hanterar de produkter som de levererar till kunder. Deras kontor i Göteborg är således till större delen av tiden relativt outnyttjat i dagsläget. De dagar de nyttjar kontoret sitter VDn i ett eget kontor medans de två andra anställda sitter i ett gemensamt kontorslandskap (Exceed brandbook, 2015).

3.3. Exceed Capital Sverige

Efter sammanslagningen blev namnet för det nya gemensamma företaget Exceed Capital Sverige och är fortfarande ett privatägt värdepappersbolag. Företaget erbjuder fortfarande privatpersoner och företag ekonomisk rådgivning men nu kan de också erbjuda kunderna sina egna produkter tack vare sammanslagningen.

Sammanslagningen av kontoren innebär också att de två verksamheterna skall fungera ihop på dagligbasis. För att detta skall fungera har verksamheten ändrats och några avdelningar har omlokaliserats helt. Bokningsavdelningen är numer bara lokaliserad i Stockholm och således sammanslagen med den del av bokningen som Exceed hade där sedan tidigare. Eftersom bokningen dels skalats av och blivit mindre men också omlokaliserats har seminarium som en följd av detta avskaffats. Istället fokuserar man på evenemang för befintliga kunder med avsikt att både bearbeta de befintliga kunderna samtidigt som man på så vis hoppas få in referenser för nya kunder från dem. Med den kundstock som skapats i samband med sammanslagning är företaget för tillfället inte ute efter att värva nya kunder i första hand. Istället fokuserar den dagliga verksamheten på rådgivningsmöten med befintliga kunder, det vill säga varje rådgivare träffar kunder ur sin kundstock. Backoffice avdelningen för Göteborg är fortfarande kvar och likaså reception samt kundmottagningsavdelningen. Fokus för receptionen och kundmottagningen har dock ändrats lite och är nu dessutom riktad mot rådgivningsassisterande och mer administrativa uppgifter.

På kontoret sitter fortfarande VDn plus de två övriga från SGP/Oak varav den ena numer är rådgivare och den andra fokuserar på business development samt basar över Exceed capital Sverige syd, det vill säga Göteborg, Helsingborg och Malmö. I övrigt så har några utav kontoren som var kopplade till Exceed capital Sveriges tidigare verksamhet lagts ner och de som är kvar är Göteborg, Stockholm, Uppsala, Västerås, Malmö och Helsingborg. De som kommer att husera i lokalen från Exceed är fem rådgivare, två backoffice samt tre från reception/kundmottagning.

4. Organisatoriska krav

Exceed capital Sverige är som nämnts tidigare ett företag som lyder under finansinspektionen och därav följer några viktiga krav att behandla vid en omlokalisering. Bland annat skall enligt finansinspektionen ett fondbolags verksamhet organiseras på ett tillförlitligt sätt, de skall ha resurser som förvaltningsförfarande kräver samt ett övervakningssystem för att kunna bedriva verksamheten på ett ändamålsenligt vis. Företaget skall också ha lämpliga och uppdaterade interna kontrollmekanismer som syftar till att säkerställa att beslut man fattat är de man går efter på all nivåer inom företaget, detta ställer höga krav både på compliance, backoffice och IT-avdelningen. En mycket viktig del av finansinspektionens krav är att de utan dröjsmål skall kunna begära rapporter och underlag från företaget. Detta för att kunna bevisa företagets finansiella ställning men också för att kunna bevisa att affärer och rådgivning har skett i enlighet med de krav som ställs. Med avseende på detta krävs det förvaringsutrymme då alla affärer och underlag skall sparas i pappersform en viss period beroende på när de är slutförda. Företaget skall också inneha resurser och kunskap för att på lämpligt sätt kunna övervaka uppgifter som tredje part utför i enlighet med avtal. Denna kunskap och granskning utförs av backoffice och således behöver varje kontor minst en backoffice medarbetare för att kunna utföra detta på lämpligt sätt. För klagomålshanteringen finns det också tydliga riktlinjer och där gäller samma som för affärsdokumentationerna, det skall sparas och man ska kunna redovisa för att kunna vidta eventuella åtgärder (Finansinspektionen, 2012).

Utöver finansinspektionens krav har företaget en egen vision med vissa kriterier som måste tillgodoses vid omlokaliseringen. Bolaget vill vara en attraktiv arbetsplats och vill således skapa en inspirerande miljö som bidrar till en hög kreativitet och fokus för medarbetarna. Arbetsmiljön vill de ska skapa en känsla av syfte där de anställda inspireras till att utforska och testa nya idéer. Exceed capital Sverige har som ambition att växa som organisation och därmed utöka antalet anställda ytterligare. Företagets egna krav inför sammanslagning och omlokalisering är sammanställda i nedan redovisade kravmatrix.

1. Kontorslösning	2. Tillgänglighet	3. Landmärke	4. Näromgivning
Tillräckligt stor yta	Flygplats	Iögonfallande arkitektur	Friskvård
Flexibelplanlösning	Tåg	Kreativ och modern design	Hotell
Samband - micro	Parkeringar	Främja produktivitet och effektivitet	Dagligvaruhandel
Fler mötesrum	God kollektivtrafikförbindelse	Nära känt riktmärke	Restaurang
Fler arbetsplatser			
Receptionsyta			
Kök			
Backofficeavdelning			
Mer förvaringsutrymme			

Figur 1 Kravmatrix för lokalen

De krav som företaget har på kontorslösningen enligt kravmatrisen är att ytan skall vara tillräckligt stor för verksamheten som den se ut idag. Men kontorslokalen måste samtidigt vara flexibel för bland annat expanderingsmöjligheter för företaget. En tillräckligt stor lokal är viktig för att kunna bedriva verksamheten i enlighet med finansinspektionens krav samt för att uppnå en inspirerande arbetsmiljö. Till skillnad från planlösningen på Exceeds kontor på Vasagatan 43 A önskar de utöka mötesrummen medans också arbetsplatserna blir fler men mer effektiva på mindre yta. Kundmottagningen det vill säga receptionen är en av de viktigaste delarna lokalmässigt sett då det är det första kunderna ser. Man vill därför modernisera och kundanpassa både reception och mötesrum för att representera och visa kunderna det nya varumärket.

Tillgängligheten kring lokalen är av största vikt då både kunder men också anställda från andra kontor enkelt skall kunna ta sig dit. För att anställda från övriga kontor på lämpligt vis skall kunna ta sig till kontoret är det viktigt med närhet till flygplats samt tåg. Ur kundernas perspektiv är det viktigt med tåg, spårvagn, buss samt bilvägar med parkering, detta då kunder använder olika transportmedel beroende på var de bor. En god kollektivtrafikförbindelse är också viktig ur de anställdas perspektiv så att de med enkelhet kan ta sig till och från arbetet.

För att man enkelt skall kunna lokalisera och identifiera Exceed capital Sverige är det till fördel om kontoret kan ligga nära känt landmärke som man kan anvisa till. Vidare bör kontoret i helhet spegla det nya moderna varumärket som kommit till i samband med sammanslagningen samt främja produktivitet.

Om verksamheten skall fungera finns det en del andra verksamheter som måste finnas i närområdet till kontoret. Däribland hotell för anställda som kommer från andra kontor, dagligvaruhandel för att tillgodose receptionens behov av erbjudande till kund samt restauranger för att ha möjlighet att ta kunder på lunchmöten.

4.1. Strategiskt program

Exceed capital Sverige möter finansinspektionens krav genom att tillgodose behoven för alla de avdelningar som behöver resurser för att kunna utföra ett grundligt och noggrant jobb för att möta kraven. Det skall också säkerställas att lokalen de flyttar in i har tillräckligt med förvaringsutrymme som både uppfyller kraven på säkerhet med avseende på både sekretess och integritet men också storleksmässigt för en god arbetsmiljö.

Företagets egna visioner och krav uppnås genom att skapa en arbetsmiljö som låter medarbetarna arbeta självständigt och ger de möjlighet att få välja de arbetssätt som de själva föredrar. Det är den nya generationen av kontorsdesign som även ska främja produktivitet och effektivitet då sättet att arbeta ökar samarbetet mellan medarbetarna. Vidare kommer även öppna och transparenta belöningssystem att tillämpas för att främja innovationer och kreativitet. Man får också ta i beaktning kraven på kontorlösningen, tillgängligheten, landmärke samt näromgivningen som måste tillgodoses för en lyckad omlokalisering.

Vid inflyttning kommer det därför att vara säkerställt att fastigheten och lokalen kommer att vara utformad efter företagets krav och behov. Fastigheten kommer väljas utefter ett läge som erbjuder goda lösningar för kollektivtrafik och parkeringslösningar. Det kommer säkerställas att säkerheten som är en viktig aspekt uppnås, detta för att

både Exceed capital Sveriges kunder och deras medarbetare ska känna sig trygga på kontoret. Viktiga frågor som framförallt kommer behandlas inom säkerheten är IT-teknik, dvs. skydd mot datorintrång, skydd mot intrång på kontoret, samt förvaringsutrymme där man säkert kan spara alla kunddokumentationer enligt finansinspektionens krav. Åtgärder för att tillgodose dessa aspekter kommer att installeras i fastigheten.

4.2. Organisationens uppbyggnad

Företaget har efter sammanslagningen som nämnts tidigare i rapporten sex gemensamma kontor kvar. Kontoret i Göteborg som behandlas i denna rapport kommer att vara uppdelat i fyra verkställande avdelningar.

För Exceed är det viktigt att verksamheten kan utföras smidigt så att den inte märks eller påverkar de kunder som är inne för personliga möten med respektive rådgivare. Med avseende på att företaget har fler kontor runt om i Sverige är det viktigt att alla avdelningar är representerade på alla kontor eller åtminstone har närhet till alla avdelningar. Göteborgskontoret är ett av de kontor som har flera av de olika avdelningar representerade hos sig. Flera av avdelningarna i Göteborg hjälper övriga kontor i södra Sverige bland annat så hanterar den som ansvarar för business development här i Göteborg även för de södra kontoren. Det är viktigt att kommunikationen mellan de olika kontoren ska fungera på ett smidigt sätt samt att den är effektiv.

Eftersom företagets VD är lokaliserad till Göteborg påverkar även det placeringen av de olika avdelningarna och funktionerna i Sverige. Då huvudkontoret är beläget i Stockholm kräver detta att goda möjligheter till kommunikation finns lätt tillgängligt mellan kontoren. Nedan presenteras vilka funktioner de olika avdelningarna innehåller samt antal anställda på kontoret i Göteborg:

Rådgivning

Seniora rådgivare	4
Juniora rådgivare	2

Management

VD CEO	1
Business development	1

Backoffice och reception

Affärsuppföljning	1
Rådgivarassistent	1
Reception och kundkontakt	2

Marknad och produktutveckling (2)

Totalt	15
---------------	-----------

5. Geografiskt läge

Vid omlokalisering är de yttre förutsättningarna det vill säga infrastrukturen runt lokalen lika viktiga att bejaka som att hitta en passande lokal interiörmässigt. Yttre förutsättningar kan undersökas både ur ett mikro- och ett makroperspektiv. Förslaget som presenteras i denna rapport om sammanslagning till ett gemensamt kontor i Göteborg kommer att redovisas nedan.

5.1. Makroperspektiv

Göteborg är Sveriges andra största tätort och Nordens femte största med ungefär 550 000 invånare i centrala tätorten och cirka en miljon invånare i Storgöteborg. Staden har som vision att utvecklas från en stor småstad till en nära storstad. I och med denna vision behöver staden växa och detta genom att satsa på långsiktigt hållbara resmöjligheter. Dessutom vill man ge mer plats för människorna som skapar Göteborgstad så att den kan bli en växande framtidsstad. Man arbetar för att göra staden tätare med nya bostäder och mötesplatser. Som det ser ut nu kommer Göteborgs invånarantal att öka kraftigt och staden förbereder sig för att vara närmare 700 000 göteborgare till 2035.

I samband med stadens 400 års jubileum har det beslutats att Göteborg ska utvecklas till en förebild för hållbar tillväxt men också att man skall skapa ett internationellt avtryck för framtiden (Göteborgstad, 2015).

Vidare är både den nationella samt den internationella kommunikationen till och från Göteborg mycket god, staden har en flygplats belägen på bekvämt avstånd. Flygplatsen Landvetter Airport är Sveriges näst största och är belägen cirka 20 km från centrala Göteborg. Dagligen går det flera avgångar från flygplatsen till flera större städer både inrikes och utrikes. Det är lätt att ta sig till och från flygplatsen med flygbuss, vars restid endast tar 15 minuter sträckan Landvetter-Korsvägen (Göteborg Landvetter Airport, 2014). Staden har också ett resecentrum som utgörs av bla Centralstationen och Nils Ericssons terminalen. Centralstationen är centrum för den spårbundna kollektivtrafiken dvs pendeltåg, regionaltåg och fjärrtåg avgår härifrån till stora delar av Sverige med ungefär 250 avgångar och 250 ankomster med tåg varje dag. Nils Ericson terminalen är bussterminalen som ligger i anslutning till centralstationen. Från terminalbyggnaden avgår Västtrafiks bussar till olika delar av länet utanför Göteborgs stad, inkl flygbussar, och numera även fjärrbussar (Göteborgs centralstation, 2015). Infrastrukturen i staden är under ständig utveckling och i dagsläget förbättras flera tågbanor och motorvägar. Nu projekteras och förbereds det för den åtta kilometer långa dubbelspåriga pendeltågsförbindelsen, Västlänken. Denna länk är tänkt bidra till ett smidigare resande samt kortare restider (Trafikverket, 2014).

Den potentiella tillväxten av stadsutvecklingen i samband med utvecklingen av förbindelser mellan Göteborg och övriga Sverige samt världen ger Exceed capital Sverige goda möjligheter att utvecklas i takt med staden. Göteborg är således ett mycket bra alternativ för Exceed capital Sverige att fortsätta driva sin verksamhet.

Denna kraftiga stadsutveckling kommer gynna företagstillväxt och hjälpa till i utvecklingen av den. Med nya möjligheter och förtätning av staden kommer Exceed att kunna värva ännu fler kunder vilket medför expanderings av verksamheten.

5.2. Mikroperspektiv

Staden utvecklas inte bara i sin helhet utan fokus ligger mycket på de centrala delarna av staden. Aktuella områden som är under utveckling nu är bland andra centralområdet vilket är ett av stadens viktigaste utvecklingsområden. I detta område ser man potential för ny bebyggelse, platser samt stråk vilket skall bidra till Göteborgs men också regionens utveckling. Området är tänkt som en förstärkt välkomnande entré till staden. Ett annat område som är under utveckling är Skeppsbron som skall bli stadens nya centrala mötesplats vid älven. Tanken är att detta ska bli en plats med ett rikt utbud av restauranger och butiker, här ska människor träffas, bo och uppleva älven på nära håll. Tack vare den nya spårvägen 2015 skapas en ny knutpunkt för kollektivtrafiken vid Stenpiren Resecentrum. Området skall också bli en förebild för stadsutvecklingen med avseende på den ekologiska och sociala hållbarhet som man vill uppnå där. Hållbarheten ska uppnås genom gröna tak med solfångare som blir naturliga inslag bland bostäder, butiker och arbetsplatser. Båda områdena är i närhet till båda aktuella adresser men framför allt Östra Hamngatan 41 (Göteborgstad, 2015).

Både Vasagatan 43 A och Östra Hamngatan 41 är belägna i Göteborgs centrum och båda i anslutning till Avenyn. Båda adresserna har mycket goda kommunikationsmöjligheter med både bussar och spårvagnar för de som åker kommunalt och det centrala läget gör det enkelt även för de som promenerar. Det är också nära till flera stora trafikleder och parkeringshus vilket gör att det är enkelt att nå området med bil. För de som åker kollektivt finns det flera busslinjer som går till Göteborgs centralstation där man kan ta sig vidare även med tåg. Avenyn den gatan där båda adresserna ligger sträcker sig från Kungsportsplatsen upp till Götaplatsen och är den mest kända gatan i Göteborg. Gatan kom till 1961 under en stadsplaneringstävling, innan dess fanns det bara ängar och tobaksplantage där. Det var under 1800-talet som man började bygga hus och gatan blev stadens förnämsta gata. Längs Avenyn finns ett stort utbud av aktiviteter man kan både äta, gå på teater, dansa och shoppa. Längst upp på Götaplatsen finns den kända statyn Poseidon, Konstmuseet och Stadsteatern och längst ner i närhet till Kungsportsplatsen ligger Stora Teatern. I närhet till Avenyn finns också hotell samt området Heden med flera fotbollsplaner, lekplatser samt parkering (I love Göteborg, 2015).

Exceed är ett nationellt företag och det är därför viktigt att det finns möjlighet till både kort- och långtidsvistelse i närområdet för anställda och samarbetspartners. Det är därför bra med Avenyns rika utbud på både hotell och restauranger, något som är under utveckling även i området kring Kungsportsplatsen och Skeppsbron. Båda adresserna ligger i närhet till de stora stadsutvecklingsprojekten, men den adress som gynnas mest av dem är fastigheten på Östra Hamngatan 41. Fastigheten där ligger placerad mitt mellan centralstationen, Skeppsbron och Avenyn. Detta gör denna fastighet något mer attraktiv för framtida utvecklingsmöjligheter jämfört med den på Vasagatan 43A.

Övriga centrala stadsdelar så som Vasastaden, Linne, Johanneberg, Gamlestaden, Majorna och Örgryte har undersökts. Dock ansågs dessa inte möta Exceeds visioner och krav, dels för att det inte fanns någon lämplig ledig lokal men också för att de stadsdelarna var mindre centralt belägna och mer svårtillgängliga för kunder. Så efter studier mot övriga centrala stadsdelar har slutsatsen dragits att de inte lämpar sig bättre än de befintliga. Därför kommer valet att stå mellan Vasagatan 43 A och Östra Hamngatan 41.

6. Fastigheterna

Exceed uttrycker en vision att det nya kontoret skall ha en innovativ och flexibel kontorsmiljö där yteffektivitet prioriteras och där olika avdelningar integreras och den traditionella uppdelningen mellan dessa blir mindre tydlig. Kontoret skall spegla det nya moderna varumärket och dess nya profil så som logga etc. Centrala Göteborg är ett redan välutvecklat område men som sagt, vidare kommer att fortsätta utvecklas i takt med att innerstaden växer. Baserat på tidigare studierna, information och krav från de sammanslagna företagen har slutsatsen blivit att det bästa alternativet för denna omlokalisering sker bäst genom att slå samman de två företagen i någon av deras befintliga lokaler, vilka båda har olika egenskaper och fördelar. De två fastigheterna som är aktuella presenteras i följande kapitel.

6.1. Vasagatan 43 A – Exceed



Figur 2 Fastigheten Vasagatan 43 A

Fastigheten med beteckningen Lorensberg 53:1 är en kontorsbyggnad som är belägen på Vasagatan 43 A intill hållplatsen Valand på Avenyn. Fastigheten är byggd år 1896, ägs av Wallenstam och består av fyra våningar vilka inhyser flera olika verksamheter. Bottenplanet består av olika affärsverksamheter och restauranger och de tre övre planen består av kontor. Byggnaden erbjuder ca 2205 kvm kontorslokaler med ett visst renoveringsbehov på de tre övre våningarna. Exceed hyrde lokalen på andra våningen vilken var på 380 kvm, lokalen är onödigt stor då en tredjedel av lokalen förr användes av boplatser, vilken numer sitter i Stockholm. Denna fastighet är inte tillgänglighetsanpassad, vilket medför att kunder med funktionsnedsättningar har haft problem att ta sig upp till kontoret (Wallenstam, 2015).

Fastigheten är den enda kvarterssidan med obruten 1880-tals karaktär mot Kungälvsvägen som finns kvar. Husen är målade i vitt och gulvitt, är byggda med sten i fyra våningar, de är putsade och prydda med stuckdekor i nyrenässansstil. Fastighetens exteriör gör att den utmärker sig jämfört med de närliggande byggnaderna och interiören visar också upp delar från forna tider men är i stort behov av renovering (Bebyggelseregistret, 2015).

Fastigheten har god tillgänglighet oavsett om du kommer med bil, buss, spårvagn, cyklar eller promenerar. Detta då den ligger i nära anslutning till de stora trafiklederna i området, parkering, buss och spårvagnshållplatser samt gång och cykelbanor. Från Landvetter flygplats tar det cirka 20 minuter med bil och cirka 30 minuter med buss. Från centralstationen i Göteborg tar det cirka 15 minuter med buss eller spårvagn. Det finns också gott om parkeringsplatser runt om byggnaden för de som jobbar där (Västrafik, 2015).



Figur 3 Interiört Vasagatan 43 A

6.2. Östra Hamngatan 41 – SGP/Oak



Figur 4 Fastigheten Östra Hamngatan 41

Fastigheten med beteckningen Inom Vallgraven 21:10 är belägen på adressen Östra Hamngatan 41 vid Kungssportsplatsen i Göteborg. Byggnaden uppfördes år 1804 och fick först år 1938 en total ombyggnad till dagens utseende, man tog bort all dekor från byggnaden och den fick en enhetlig fasadbehandling. Byggnaden är i 4 plan och har en total bruksarea på ca 2079 kvm. Fastigheten har tidigare använts för kontorsverksamhet och nu senast av SGP. Fastigheten har en attraktiv utformning med en mycket flexibel planlösning med många fönster samt en ljusgård som släpper in mycket dagsljus. Fastigheten är tillgänglighetsanpassad det vill säga att ramper för rullstolsbundna, markering av trappor för de med synnedbörning etc finns installerade (Wallenstam, 2015).

Då sammanslagningen till den nya fastigheten i dagsläget omfattar 15 anställda är det lämpligt för företaget att fortsätta hyra in sig på plan två i byggnaden. Detta ger Exceed tillgång till en yta på 247 kvm. Jämfört med lokalen på Vasagatan 43 A ger detta en minskad area på 133 kvm vilket motiveras med mer yteffektiva lösningar i lokalerna samt med bättre möjligheter för företaget att växa inom fastigheten och t.o.m. på samma plan.

Fördelen med fastighet på Östra Hamngatan 41 är att det krävs små medel för att rusta upp byggnaden både interiört och exteriört för att möta de krav och visioner som Exceeds nya varumärke begär. Wallenstam håller i nuläget på med att renovera fastigheten både utvändigt och invändigt, detta medför att entré, trapphus samt övriga allmänna ytor kommer att vara nyrenoverade vid inflyttningen. Invändigt kommer kontorslokalen på plan två att moderniseras, idag finns tunna, icke bärande skiljeväggar som skapar ett slutet kontorslandskap. Genom att ta bort de nuvarande skiljeväggarna kan planlösningen omstruktureras för att utnyttja ytan mer effektivt och anpassa den efter den nya verksamheten. Då Exceed i framtiden satsar på att expandera sin personalstyrka i Göteborg kan ytterligare lokaler på samma våning byggas ihop med den befintliga eller t.o.m. ytterligare våningsplan.

I närhet till fastigheten finns ett flertal lunchrestauranger, hotell, gym och diverse affärer. Det finns tillgång till flera parkeringsplatser i nära anslutning till lokalen, hållplatsen Kungssportsplatsen som trefikeras av flera spårvagns- samt busslinjer, från det tar ca 5 min till Centralstationen ligger i direkt anslutning till lokalen. För att ta sig till Landvetter flygplats tar det ca 25 min med bil och 35 min med buss.



Figur 5 Interiört Östra Hamngatan 41

6.3. SWOT-analys

I utvärderingen av Vasagatan 43 A samt Östra Hamngatan 41 har en SWOT analys genomförts för respektive adress där företagets interna styrkor och svagheter mäts mot dess externa möjligheter och hot. En SWOT-analys är ett bra verktyg som enkelt visar en övergripande bild av företagets strategiska position på marknaden. Analysen ger en förståelse för vilka faktorer som kan utnyttjas i företagets utveckling och vad som behöver förbättras. De interna faktorerna kan påverkas medan de externa faktorerna är händelser i omvärlden som är svårare att påverka (Swot-analys, 2015)

Styrkor <ul style="list-style-type: none">▪ Bra parkeringsmöjligheter▪ Goda kollektivförbindelser▪ Närhet till hotell, affärer & restauranger.	Svagheter <ul style="list-style-type: none">▪ Något för stor lokal idag.▪ Liten möjlighet för att växa inom byggnaden.▪ Behov av renovering.
Möjligheter <ul style="list-style-type: none">▪ Område med utvecklingspotential	Hot <ul style="list-style-type: none">▪ Konjunkturförändring▪ Hyreshöjning▪ För stor förtätning av området
Vasagatan 43 A	

Figur 6 SWOT-analys Vasagatan 43 A

Styrkor <ul style="list-style-type: none">▪ Bra parkeringsmöjligheter▪ Goda kollektivförbindelser▪ Närhet till hotell, affärer & restauranger.▪ Nyrenoverat	Svagheter <ul style="list-style-type: none">▪ Något för liten lokal i nuläget.
Möjligheter <ul style="list-style-type: none">▪ Område med utvecklingspotential▪ Möjlighet att växa inom byggnaden.	Hot <ul style="list-style-type: none">▪ Konjunkturförändring▪ Hyreshöjning▪ För stor förtätning av området
Östra Hamngatan 41	

Figur 7 SWOT-analys Östra Hamngatan 43

Styrkor

De båda fastigheterna har goda parkeringsmöjligheter i närhet till lokalen, goda kollektivförbindelser samt närhet till hotell, affärer och restauranger. Lokalen på Östra Hamngatan 41 har en nyrenoverad interiör som passar Exceeds nya visioner och varumärke.

Svagheter

Här ser vi de största skillnaderna mellan de två förslagen. Vasagatan 43 A har idag en något för stor lokal men vid vidare utveckling av företaget blir det svårt att expandera den ytterligare, i förhållande till detta har Östra Hamngatan 41 idag en något för liten lokal men som visar på bättre förutsättning för att kunna expandera inom fastigheten. Vasagatan 43 A är vidare också i behov av större renovering då lokalen är mycket sliten och nedgången.

Möjligheter

Både området kring Vasagatan 43 A och Valand samt området runt Östra Hamngatan 41 och Kungssportsplatsen har stor utvecklingspotential. Innerstaden växer och Göteborgsstad projekterar för att bygga om både vid området kring Heden samt området runt kanalen vid Brunnsparken.

Hot

Faktorer i omgivningen som skulle kunna hota företagets ställning är en eventuell konjunkturförändring detta dock oavsett vilken av adresserna det gäller. En ekonomisk kris kan bidra till att företagets position på marknaden försämrats. Ett annat potentiellt hot för företaget är att utvecklingen i området blir för stor d.v.s. en förtätning av innerstaden som innebär sämre tillgänglighet med bil men också för de som tar sig dit till fots. Det kan också ske en kraftig hyreshöjning i fastigheten som reaktion på för stor förtätning av områdena.

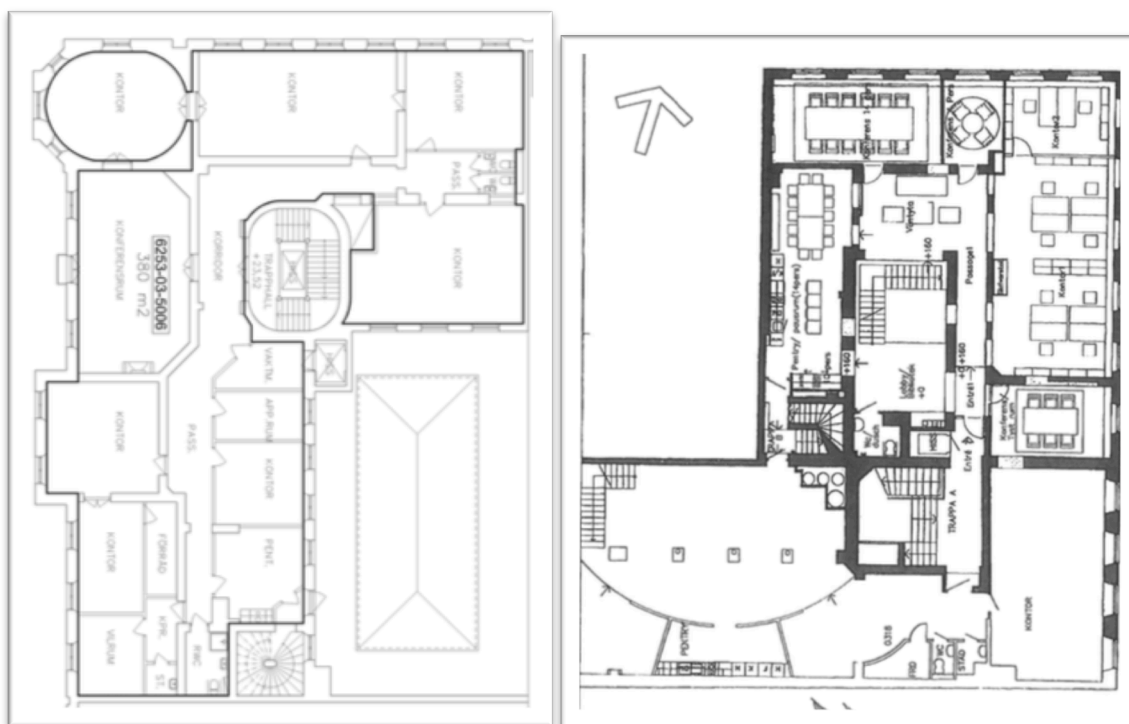
SWOT-analyserna visar att fördelarna väger tyngre än nackdelarna och att hoten inte utgör någon påtaglig fara, i mindre utsträckning för Östra Hamngatan 41 men i övrigt är de båda adresserna i stort sett identiska.

6.4. Val av fastighet

Studierna av de båda byggnaderna visar att man relativt enkelt skulle kunna bygga om och anpassa båda byggnaderna efter företagets krav. Lokalen på Vasagatan 43 A är dock i större behov av en hel renovering medans Östra Hamngatan 41 endast kräver lite tillsyn. Den utförda SWOT-analysen visar också att byggnaderna är relativt lika ur ett lägesperspektiv. Både adressen på Vasagatan 43 A samt den på Östra Hamngatan 41 är områden i centrala Göteborg med ett stort utbud av hotell, affärer och restauranger. Kommunikationerna till tågstationen och flygplatsen är likvärdig för de båda fastigheterna och har goda utvecklingsmöjligheter för området. De båda fastigheterna ägs av Wallenstam vilket underlättar i processen av byte, det vill säga det blir enklare med uppsagningsavtal etc.

Vasagatan 43 A uppfyller många av de praktiska egenskaper som företaget kräver och skulle fortsatt fungera som kontorslokal ett tag till. Men studierna och utredningarna pekar på att byggnaden inte uppfyller de krav och visionen som företagets image och marknadsföring kräver med det nya varumärket. Lokalen är nedgången och behöver en renovering, något som inte krävs på Östra Hamngatan 41. Vidare är kontorslösningen inte heller optimal för den nya verksamheten och arbetet att bygga om den skulle ta för

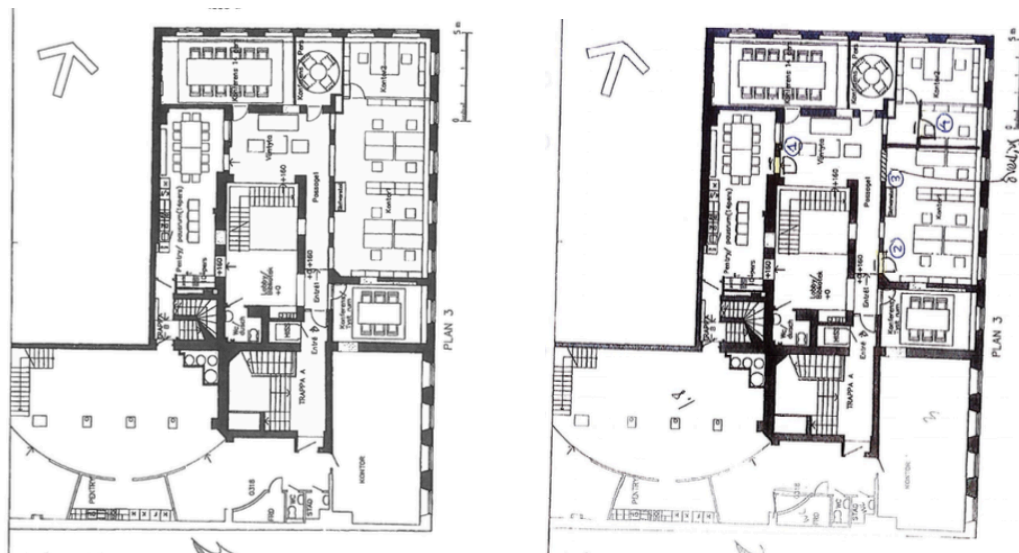
lång tid. Men att ovan utförda studier och jämförelser har utförts mellan de två fastigheterna utifrån Exceed capital Sveriges nyckelkriterier valdes Östra Hamngatan 41 som den bäst lämpade byggnaden. Fastigheten har ett attraktivt läge med bra kommunikationer både för att resa inom Göteborg men också till Landvetter flygplats för att resa mellan övriga kontor. Lokalen har en flexibel planlösning som med enkla medel kan anpassas till de krav och önskemål som företaget har för att få en passande lokal. Hela fastigheten är nyrenoverad så det enda som behöver åtgärdas utseendemässigt i lokalen är att bygga till två väggar för att optimera planlösningen för företaget. Valet av denna lokal trots den mindre ytan är ett strategiskt val för framtiden då denna lokal har större expansions möjligheter. Inflyttning för Exceed capital Sverige med färdig renovering och anpassning var möjlig redan 16 februari 2015. Ritningar över respektive lokals planlösning visas i förstorad version i bilaga 1,2 och 3.



Figur 8 Planlösning Vasagatan 41 och Östra Hamngatan 41

7. Konstruktionsanpassning och planlösning

Östra Hamngatan 41 eller Inom Vallgraven 21:10 som fastighetens beteckning är uppfördes år 1804 och fick först år 1938 en total ombyggnad till dagens utseende. Byggnaden är i 4 plan och har en total bruksarea på ca 2079 kvm. Lokalen där Exceed capital Sverige skall flytta in i är alltså samma som SGP/Oak huserat i sedan två år tillbaka. Fastigheten är nyrenoverad både utvändigt och invändigt där av krävs väldigt lite anpassningar inför flytt men det som krävdes presenteras i detta avsnitt.



Figur 9 Planlösning före och efter tillbyggnad

7.1. Tillgänglighet

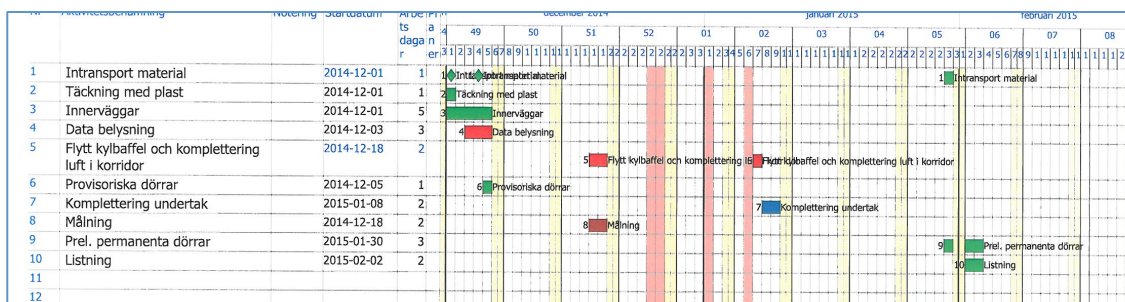
Då fastigheten till största delen är tillgänglighetsanpassad för de med funktionshinder behövs bara små förändringar i den faktiska kontorslokalen. De trappavsatser som finns i lokalen kommer att markeras tydligare och ledstängerna kommer att förlängas, för att anpassa enligt svensk standard för synskadade. Det finns ett mötesrum plus en toalett som uppfyller tillgänglighetskraven på höjd nivå enligt svenskstandard, som ligger nedanför upphöjningen som finns vilket medför att de rullstolsbundna kan använda sig av dessa.

7.2. Installationskrav

Lokalen är utrustad med ett modernt övervakningssystem vilket är kopplat till en larmcentral. Efter ombyggnad för den nya planlösningen behöver FTX-systemet ses över då delar av det bryts av på grund av de nya väggarna som skall installeras. Ett av rummen i lokalen kommer att utformas som arkivutrymme där de dokumentationer som företaget i enlighet med finansinspektionen måste sparas. Rummet för arkivering kommer att utrustas med lås för att uppfylla kraven om sekretess. Serverrummet med alla tillbehör för datorer och uppkopplingar kommer att finnas tillgängligt en våning upp hos det företag som hyr den delen av lokalen för att enkelt komma åt befintliga kopplingar och övrig utrustning.

7.3. Tillbyggnad

I dagsläget har lokalen fyra mötesrum, ett kontorslandskap och en loungeyta, detta kommer att byggas om till fem mötesrum, ett rådgivarkontor och reception. Ombyggnationen medför ett extra mötes rum plus effektivisering av kontoret där rådgivarna har sina arbetsplatser. Det kommer att monteras ett fönster in till rådgivarnas kontor för att släppa in dels mer ljus till de som arbetar där men också för att få mer ljusinsläpp till receptionen. Dörrarna som är i lokalen nu skall alla bytas till dörrar med fönster, detta dels för att ljudisolera men framför allt få ett större ljusinsläpp även där. Fler lampor installerades på flertalet ställen i lokalen men främst i reception, korridor området och det nya mötesrummet. Se bilaga 1 för ritning över ombyggnad av lokalen. Ombyggnad av planlösning skedde enligt nedan GANT-schema.



Figur 10 GANT-schema tillbyggnad

7.4. Ytbudget

Tabellen nedan visar hur golvarean på Östra Hamngatan 41 fördelas mellan företagets avdelningar samt övriga ytor. Fördelningen är främst baserad på antal anställda på respektive avdelning, samt om arbetet de utför kräver en särskild yta. Övriga ytor, så som lunch- och konferensrum är inte inkluderat i avdelningarnas separata ytor med avseende att bidra till en känsla av gemenskap och integration mellan avdelningarna.

Gemensamma ytor	Entré/Väntrum	47 kvm
	Konferensrum	30 kvm
	Lunch/Fikarum	34 kvm
	Övriga gemensamma ytor	5 kvm
Management	VDs kontor	15 kvm
Rådgivning	Rådgivararbetsplats	51 kvm
	Mötesrum	43 kvm
Backoffice och Reception	Backofficearbetsplats	8 kvm
	Reception	9 kvm
Marknad och produktutveckling	Produktutvecklarearbetsplats	4 kvm
Totalt		247 kvm

Figur 11 Ytbudget Östra Hamngatan 41

8. Genomförande

Vid kontorsflytt finns det en rad olika saker att tänka och ordna med. Förutom alla föreliggande undersökningar och studier för att hitta lokalen med bäst och anpassade lösningar för företaget så är det också många steg i den praktiska flytten. I detta avsnitt behandlas genomförandet av den faktiska flytten.

8.1. Utformad befintlig mall enligt firma

Företaget Cityflytt har utformat en mall för hur man hanterar det på bästa vis.

Första skall man utse en flyttansvarig som ansvarar för att informera de anställda, planerar och disponerar tiden, kontaktar fastighetsägaren för flyttbesiktning. Om den nya lokalen som i vårt fall kräver ombyggnation och inredning skall också en projektledare/entreprenör och arkitekt kontaktas. Man skall i god tid se till att säga upp avtalen alternativt omförhandla dem samt uppdatera försäkringar. All elektronik, telefoni och IT som behövs för att verksamheten skall fungera måste undersökas om den kan flyttas med eller om man ska handla upp nya avtal. Det är viktigt att uppdatera skyltar, visitkort, brevpapper etc. med den nya adressen. Posthanteringen måste också uppdateras om den aktuella flytten så att inte viktig information till och från kontoret går förlorad. Om man anlitar en inredningsarkitekt är det viktigt se till att denne beställer möbler och inredning i god tid. Särskilt viktigt är det att möblera receptioner, besöksyta, konferensrum samt arbetsytorna, allt för att verksamheten skall fungera. Att se över säkerheten är också en viktig aspekt för att skydda sin verksamhet och den nya lokalen (Cityflytt, 2015).

8.2. Utförandet för Exceed capital Sveriges flytt

Efter beslut av vilken lokal Exceed capital Sverige skulle omlokalisera till togs beslut om att börja planera för den fysiska flytten. Här fanns ingen utformad mall eller plan att gå efter utan allt planerades efter vad som ansågs viktigt och vad som måste göras inför och i samband med den fysiska flytten.

Den som blev utsedd till företagets flyttansvarige blev jag i samråd med kontorschef samt ansvarig för Exceed capital Sverige syd. Första steget var att hantera hyresavtalet med Wallenstam. Eftersom det är Wallenstam som äger både fastigheten på Vasagatan 43 A och Östra Hamngatan 41 blev efter förhandlingar avtalet sådant att båda parter kände sig tillgodosedda. När detta var hanterat togs nästa steg för att börja med renovering samt ombyggnad av lokalen. Tillsammans med Wallenstam och BRA bygg togs en ny planlösning fram och ett arbetsprogram för byggfirman utformades med vad företaget behövde ändra för att få en optimal lokal. BRA bygg startade ombyggnationen omgående för att få den klar till inflyttning vilken var 16 februari. Två arkitektfirmor som fokuserar på inredning kontaktades, de fick se på lokalen och komma med förslag. Undersökningar för att hitta en lämplig flyttfirma inleddes och man tog kontakt med fastighetsförvaltaren som ansvarar för fastigheten på Vasagatan 43 A. Fastighetsförvaltaren gav direktiv om vad som behövdes åtgärdas för att återställa lokalen till de skick den var i innan Exceed flyttat in 2004. Givetvis går mycket bort då det räknas som vardags slitage men det var en del som behövde åtgärdas då man enligt lag är skyldig till att återställa. Alla avtal gällande tjänster från externa aktörer som Exceed använt sig av skulle också behandlas. Antingen så skrevs avtalen om och flyttades med till den nya lokalen eller så avslutades de. I de fall där samma tjänst fanns på båda adresserna som tex avtalet med städfirman och larm undersökte man vilket som

var mest fördelaktigt att behålla. Här fick företaget en fördel då man kunde ställa t.ex. städfirmorna mot varandra och pressa dem i pris.

För att tömma och göra sig av med inaktuella möbler och övrig kontorsinredning kontaktades Synneby, som köper upp kontorsinredning samt Göteborgs auktionsverk. De båda fick komma i omgångar och se vad av inredningen som de kunde tänkas köpa och således ta med sig från kontoret. Ingen av dem kom med ett tillräckligt bra alternativ så istället kom man överens med flyttfirman att de skulle ta med sig alla möbler och slänga det som var skräp men sälja det som gick och sedan dra av det på fakturan för flytten. I samband med detta valdes alltså en flyttfirma från Göteborg som härifrån började tömma lokalen.

I den nya lokalen allt eftersom bygget gick framåt började man också kontakta en firma för att frosta alla glasdörrar som satts in samt trycka loggan på entrédörr och ett stort fönster som finns i lokalen. Wallenstam kontaktades också för att förbereda skyltar med den nya loggan till entré till fastigheten, trapphus samt hiss. Företagets compliance avdelning kontaktades och var med i processen hur förvaringsrummet skulle utformas för att uppfylla alla krav. I samband med detta var också den IT ansvarige med och förberedde de tekniska delarna för flytten så att det skulle gå smidigt och för att minska påverkan på verksamheten.

När allt var förberett inför flytten kontaktades bokningsavdelningen och blev ombedda att boka av de möten som låg i kalendrarna torsdagen den 12 och fredagen den 13 februari. Beslutet togs att alla på kontoret skulle hjälpa till dessa dagar att packa ner och göra färdigt för flyttfirman att ta sakerna med. Flyttfirman hämtade enligt avtal upp all inredning och övrigt, de flyttade det som skulle till det nya kontoret dit och slängde alternativt sålde resterande. 12 och 13 februari var förutom alla anställda på Göteborgskontoret också den IT ansvarige med för att se till att alla kopplingar, servrar, telefoner, datorer etc. fungerade så att verksamheten kunde provas direkt måndag morgon. För att vara på den säkra sidan avsattes även måndagen till att komma i ordning och provköra kontoret innan kundmöten togs emot. Denna dag gjordes också flyttstädning samt slutinspektionen av lokalen på Vasagatan 43 A.

Huvudaktiviteterna som utfördes under denna flytt och som nämns ovan finns att se mer detaljerad tidslinje på i GANT-schemat i bilaga 4.

9. Diskussion

I detta avsnitt kommer diskussioner gällande rapporten med dess utförande att diskuteras och utvärderas.

Arbetet är främst baserat på kunskaper som har erhållits från studier vid Chalmers tekniska högskola, dessa har sedan undersökts vidare genom litteraturstudier för att bekräfta dess relevans. Rapporten bygger också på en rad olika analyser som bland annat SWOT för att utvärdera omlokaliseringen och i viss mån sammanslagningen. Valet att efter sammanslagningen av de två företagen också utföra en fysisk gemensam omlokalisering anses rimligt. Det gynnar det nya gemensamma företaget både på ett ekonomiskt plan då de inte behöver betala för dubbla fastigheter men också då alla funktioner inom företaget är representerade under samma tak. Rapporten utreder således alternativen för att få en lyckad omlokalisering och sedan beskriver den också genomförandet av den fysiska flytten.

Vad som framgår av detta arbete är att en sammanslagning i kombination med utveckling och en vilja att utvecklas leder till ett starkare varumärke som kan erbjuda kunderna ett bredare utbud. Företaget gynnas också av det centrala läget som både Exceed och SGP/Oak hade på sina tidigare kontor. Nu var det fördelaktigt att slå samman företagen på adressen Östra Hamngatan 41 och således var en djupare utredning av andra delar i Göteborg mindre viktig. Att fastigheterna dessutom var ägda av Wallenstam förenklade processen ytterligare och gav än mer skäl till att välja en av de befintliga fastigheterna. Förslaget att inte ha kvar något kontor i Göteborg var aldrig ett alternativ. Dels har företaget en stor del av sin kundstock i Göteborg men det finns också en stor utvecklings möjlighet med tanke på att staden utvecklas och växer.

Utredningarna för att välja den lämpligaste fastigheten av de två som var har inte bara varit till nytta för den processen utan även för företaget i sig. Två företag har nu blivit ett starkare som delar ett kontor i en av Göteborgs mest centrala delar. Det har stärkt både företaget som varumärke men också hjälpt medarbetarna att komma närmare varandra vilket bidrar till en bättre företagsanda.

10. Slutsats

I detta avslutande avsnitt presenteras de slutledningar som rapporten har resulterat i utifrån de frågeställningar som presenterades i inledningen.

Genom studien har jag kommit fram till slutsatsen att det inte finns något facit på hur en omlokalisering skall utföras för att få ett lyckat resultat. Dock finns det viktiga faktorer och en del riktlinjer som skall tillgodoses för att förutsättningen för en lyckad omlokalisering skall ske. I rapporten har jag identifierat dessa och därefter använt dem i projektet att omlokalisera Exceed capital Sverige. Jag kom fram till att för en lyckad flytt skall man utföra en ordentlig och utförlig förstudie. I förstudien ska man inte bara väga in fastigheten och lokalen utan också ta hänsyn till externa faktorer som placering, utveckling i området, de anställda behov och vad behöver företaget för att driva en fungerande verksamhet. Det är förarbetet som tar längst tid och också det som kräver mest arbete. Att sedan utföra en kontorsflytt i praktiken kräver inga större förstudier men där är det viktigt ha en tidsplan. Det är lätt hänt att uppgifter utförs i fel ordning, och om man då har en tidsplan kan man lätt identifiera de kritiska aktiviteterna.

Även om jag tyckte att många uppgifter som skulle utföras inför flytten var självklara och föll sig naturligt så hade det varit skönt att ha någon typ av mall att följa. Ett annat problem som uppstod var att kommunikationen brast på vissa punkter. Av det drar jag slutsatsen att det är viktigt att utse en ansvarig för processen och att all information, alla frågor och att beslut fattas av den. All kommunikation skall alltså till den ansvarige för behandling så att man inte missar viktig information. Under flytten som utfördes hos Exceed capital Sverige uppstod ett stort problem då sista utflyttningsdatum ändrades. Först var det sagt att sista utflyttningsdatum var i slutet på augusti, sedan ändrades det till mars och därefter ändrades det till mitten av februari. Problemet var inte så mycket att datumet ändrades utan att ingen kommunicerade det till mig förens två veckor innan det nya sista utflyttningsdatumet. Det medförde givetvis en del problem då ombyggnaden inte var helt klar samt att flyttfirman var beställd till ett senare datum. Både bygg- och flyttfirman var väldigt flexibla så det gick att ändra datum och tidigarelägga slutdatum. Vi lyckades ordna med allt runt om så att verksamheten bara stannade upp totalt två dagar. Anledningen till att den stannade upp var eftersom vi bestämde att alla anställda på kontoret skulle hjälpas åt. Det medförde som sagt två dagars verksamhetsstopp men om vi inte hade använt oss av alla hade verksamheten ändå bara gått på halvfart och delvis inte alls eftersom all IT var ned kopplad.

Men i slutändan så gick flytten relativt enkelt och ett bra koncept för en lyckad omlokalisering är; förstudie, utse en ansvarig och sedan samarbeta för att underlätta för varandra inom företaget.

11. Referenser

Insamlad information i form av data och underlag för rapporten har erhållits i enlighet med metoden och redovisas nedan.

11.1. Elektroniska källor

Bebyggelseregistret, (2015), *Anläggningspresentation*,
<http://www.bebyggelseregistret.raa.se/bbr2/anlaggning/visaHistorik.raa?anlaggningId=21300000008021&page=historik&visaHistorik=true> (maj, 2015)

Cityflytt, (2015), *Kontorsflytt – checklista*,
<http://www.cityflytt.se/kontorsflytt-checklista/> (maj 2015)

Exceed, (2015), *Brandbook för Exceed Capital Sverige*,
<http://www.exceed.se/brandbook/Exceedcapitalsverige/> (3 mars 2015)

Finansinspektionen, (2011), *Organisatoriska krav och uppföranderegler för placeringsfondsverksamhet*,
http://www.finanssivalvonta.fi/se/Regelverk/Foreskriftssamling/Ny/Documents/03_2011_M4_sv.pdf (15 dec 2011)

Göteborg Landvetter Airport, (2014), *Göteborg Landvetter Airport*,
<http://www.landvetter.se/landvetterairport/> (april 2015)

Göteborgs centralstation, (2015), *Göteborgs centralstation*,
<http://www.dinstation.se/goteborgs-centralstation/> (juni 2015)

Göteborgstad, (2013), *Strategi för Göteborg 2035 utbyggnadsplanering*,
http://goteborg.se/wps/wcm/connect/2b48a33f-df7f-4109-8f7e-6a188582c2cc/up_slutrapport_NY.pdf?MOD=AJPERES (dec 2013)

Göteborgstad, (2015), *Stadsutvecklingsprojekt*,
http://goteborg.se/wps/portal/invanare/kommun-o-politik/planer-styrdokument/stadsutvecklingsprojekt!/ut/p/z1/hY5LDoIwFEXX4gb6XksLdVg_MWB_MNA6ATkwxtZIANXYXY6OrFBRjv7OScwQUNFejBPFtnptYPppu51unlSIuTXFGFkh4o5gnPtnuesvOSQfkv0LPGH1MIBei26Um89gQJTRIIKCTDjHORcQHIGupXELuN-15RQ5NIBzrYmw02kLsfJ6hijMR57zpLRguPvnrm01p8ANCqBdg!/dz/d5/L2dBISEvZ0FBIS9nQSEh/ (26 maj 2015)

I love Göteborg, (2015), *Avenyn Göteborgs paradgata*,
http://www.ilovegoteborg.se/gbg_guide_avenyn.asp (juni 2015)

Swot-analys, (2015), *SWOT-analys*,
<http://www.swot-analys.se> (juni 2015)

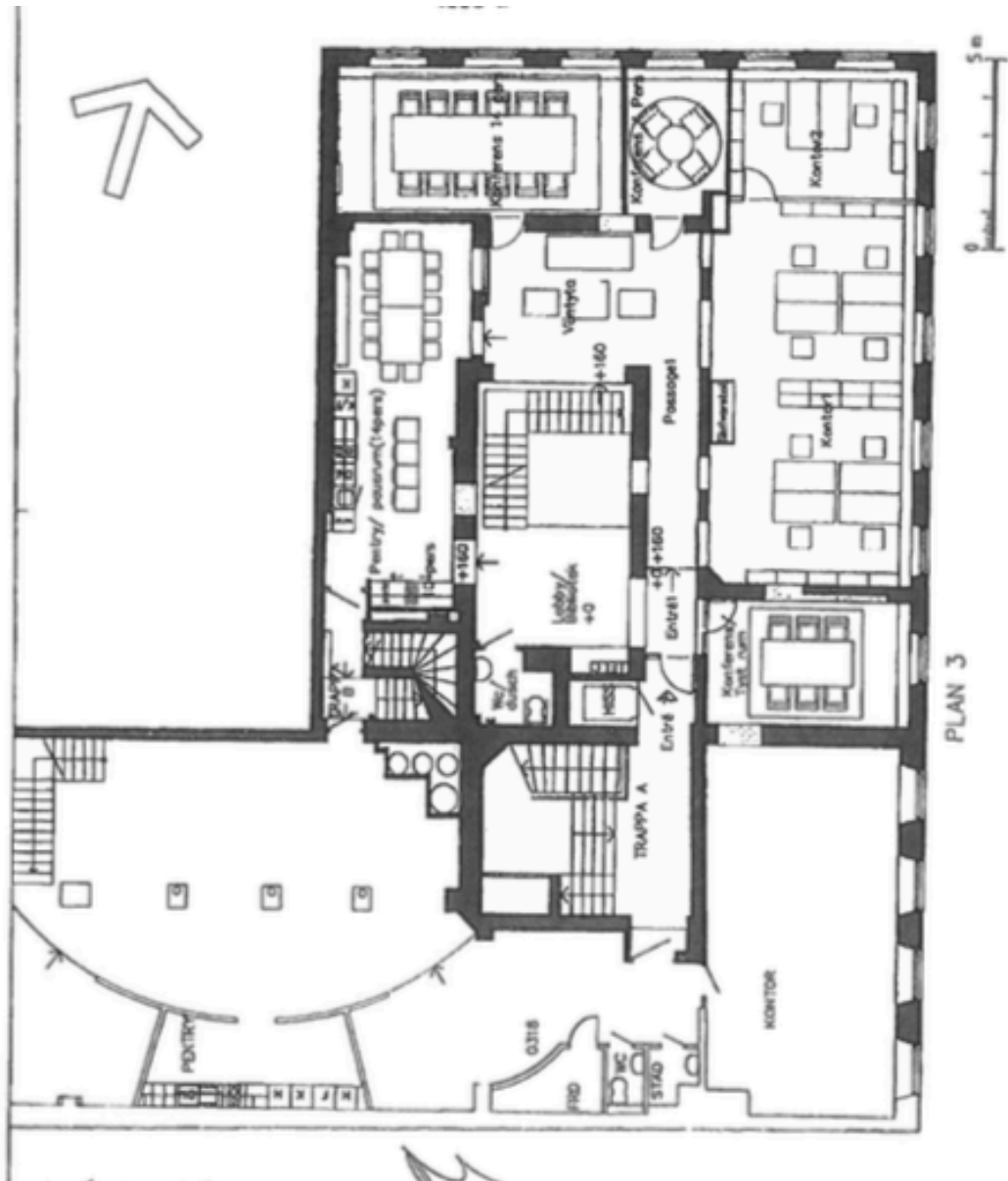
Tenant and partner, (2015), *Omlokalisering och nyetablering*,
<http://www.tenantandpartner.com/lokalhyra/omlokalisering.asp> (april 2015)

Wallenstam, (2015), Våra fastigheter,
<https://www.wallenstam.se/sv/wallenstam/vara-fastigheter/goteborg/inom-vallgraven-2110/> (april 2015)

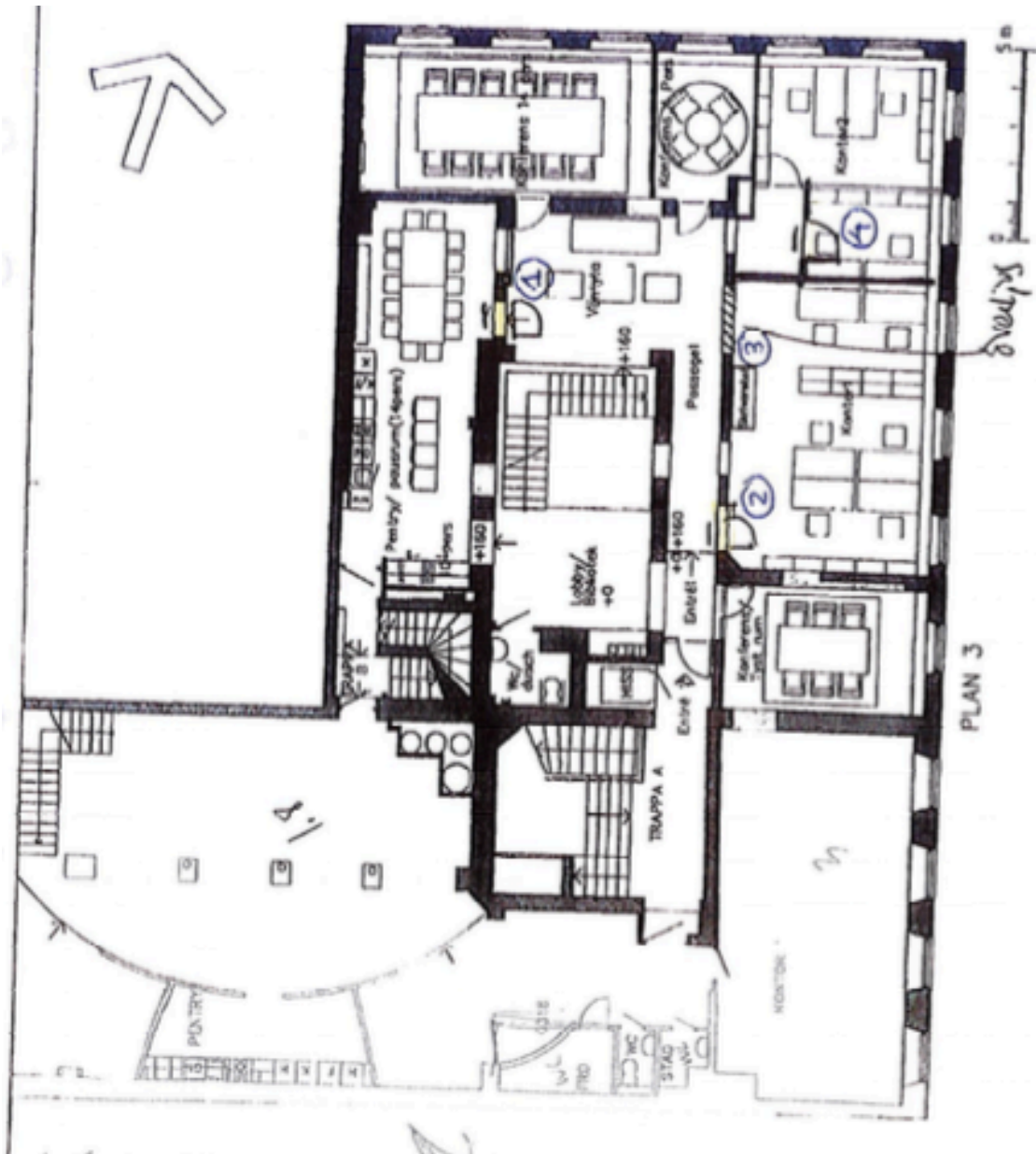
Västtrafik, (2015), *Reseplaneraren*
http://reseplanerare.vasttrafik.se/bin/query.exe/sn?L=vs_vasttrafik&ld=fe2&L=vs_vasttrafik&OK#focus (april 2015)

Bilaga 1

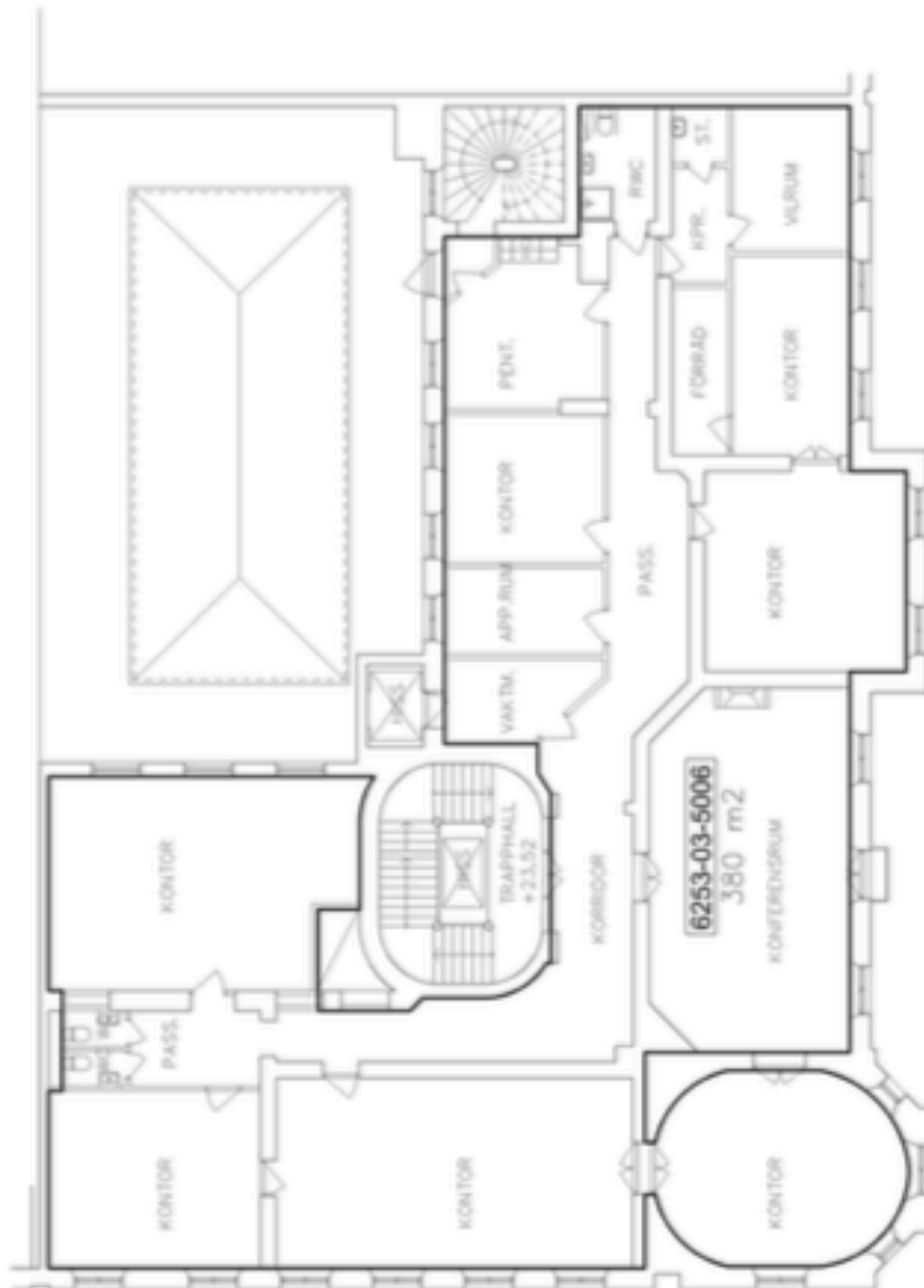
Östra hamng. 41 innan ny planlösning



Bilaga 2
Östra hamng. 41 efter ombyggn



Bilaga 3
Vasagatan 43 A planlösning



PLAN 3 / +23.52
SKALA 1:100

Bilaga 4

November															December															
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31
Hyresavtal förhandling slutskede																														
Projektera för ombyggnad															Påbörja ombyggnad															
Januari															Februari															
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28			
Arkitekt firma kollar på förslag															Slutinspektion ombyggn															
Avstämning med fastighetsförvaltaren för Vasagatan																														
Avtalshantering för städ, larm, brandsläckare, renova mattvätt, kaffemaskiner, fruktpauser, tidningar etc																														
Göteborgs auktionsverk kollar möbler för eventuellt köp av dem																														
Intersign stämmer av inför frostning av glasrutor																														
Skyltar i trappuppgång, entré																														
Senab kollar på förslag																														
Meddelar bokning om flyttdatum																														
Compliance om hantering av gamla dokument																														
Ny logga klar för print																														
Avstämning Bohus stad Östrahamng															Flyttfirma flyttar kontoret															