

Uusi kiinteistöhallinnon ratkaisu parantaa asukkaiden tyytyväisyyttä ja vähentää hallinnollisia tehtäviä



Arcada Nova

Aikaa vievä hallinto ja lukemattomat manuaaliset tehtävät saivat Arcada Novan siirtämään kirjanpidon, raportoinnin ja kiinteistöhallinnon Unit4 ERP -järjestelmään.

Arcada on Helsingissä sijaitseva ruotsinkielinen korkeakoulu, jossa opiskelee noin 2 700 opiskelijaa. Koulua hallinnoi Stiftelsen Arcada-säätiö, joka omistaa kokonaan myös Fastighets AB Arcada Novan. Arcada Nova on vastuussa korkeakoulun rakennusten ja kampuksen opiskelijamajoituksen kiinteistöhoidosta ja yli 600 opiskelija-asunnon hallinnosta kuten jonotuslistajärjestelmästä, vuokraamisesta ja sopimuksista sekä useista kampusalueen ulkopuolella olevista liikekiinteistöistä ja muista opiskelija-asumuksista. Arcada Novan toimitusjohtaja Jörgen Wiik on työskennellyt yrityksessä pitkään ja auttanut yritystä kasvamaan ja kehittymään.

Joustamaton järjestelmä on menneisyyttä

Arcada Novan aiemmassa kiinteistöjärjestelmässä oli sisäänrakennetut kirjanpito- ja raportointitoiminnot, joita ei ollut räätälöity yrityksen tarpeiden mukaan. Tilanne muuttui kestävämmäksi, ja yritys tuli lopulta siihen tulokseen, että sen oli tutkittava muita vaihtoehtoja.

”Järjestelmä rajoitti meitä monin tavoin. Emme pystyneet tuottamaan tarvittavia raportteja kirjanpitojärjestelmästä. Suuri osa jonotuslistan hallinnasta, sopimushallinnasta ja vuokrakirjanpidon tehtävistä oli suoritettava manuaalisesti, mikä oli aikaa vievää ja aiheutti joskus virheitä. Meillä oli myös ongelmia järjestelmään kirjautumisessa, eikä se mahdollistanut useamman henkilön sisäänkirjautumista ja järjestelmässä työskentelyä samanaikaisesti”, Jörgen selvittää.

Asuntoa etsivillä opiskelijoilla oli vaikeuksia vanhentuneen manuaalisen jonotuslistajärjestelmän kanssa. Ensin heidän oli täytettävä XHTML-pohjainen lomake ja sitten lähetettävä tiedosto sähköpostitse Arcada Novalle, jossa hakemus käsiteltiin manuaalisesti. Opiskelijat olivat usein epävarmoja tilanteestaan ja joutuivat ottamaan yhteyttä Arcada Novaan ja varmistamaan, että he olivat päässeet jonotuslistalle.

Arcada Novassa oivallettiin, että järjestelmä aiheutti ongelmia jonotuslistan hallinnassa ja lisäsi sisäisiin hallinnollisiin tehtäviin käytettyä aikaa. Se ei tarjonnut tarvittavia seuranta- ja raportointitoimintoja ja rajoitti yrityksen kasvua.

Fastighets AB Arcada Nova

Toimiala

Kiinteistöhallinto

Sijainti

Helsinki, Suomi

Koko

Yli 600 opiskelija-asuntoa, erilaisia liikekiinteistöjä

Ratkaisu

Unit4 Enterprise Resource Planning (ERP); Property Management

Haasteet

Edellinen järjestelmä esti kasvun lukuisten manuaalisten tehtävien, kuten raportoinnin, ja tehottoman vuokralaishallinnan vuoksi.

Tärkeimmät mittarit

30
minuuttia

vähemmän
hallinnollisia
tehtäviä
kiinteistöä kohti

153
säästettyä
tuntia

vuodessa

”Aiemmin vapaiden opiskelija-asuntojen osoittaminen vuokralaisille kesti noin 40 minuuttia asuntoa kohti, mutta Unit4:n avulla siihen kuluu vain 10 minuuttia... Hallinnoimme yhteensä 680:tä asuntoa, ja vuokralaisten vuosittainen vaihtuvuus on noin 45 %, mikä tarkoittaa, että vuodessa säästetään 153 työtuntia.”

Jörgen Wiik

Fastighets AB Arcada Novan toimitusjohtaja

Jörgen kollegoineen alkoi etsiä uutta ratkaisua.

Joustava ERP ja integroitu kiinteistöhallinto

Tutkittuaan markkinoilla saatavilla olevia järjestelmiä, yritys valitsi **Unit4 ERP:n** talous- ja kirjanpitojärjestelmän, jossa on **integroitu kiinteistöhallintoratkaisu** kaikille kiinteistöille, mukaan lukien vuokraohteiden ja jonotuslistan hallinta, automatisoitu vuokrakirjanpito, sähkön/saunan kulutusluenta ja kohdentaminen, sopimushallinta ja verkkoportaaali, joka helpottaa hallinnointia.

Arcada Nova valitsi Unit4:n sen kiinteistöhallintoalalle räätälöityjen joustavien ratkaisujen vuoksi, mutta myös siksi, että sekä talous- että kiinteistöhallintojärjestelmä ovat samalla alustalla.

”Nyt meillä on automaattinen sähkön ja vuokran laskutus, parempi jäljitettävyyys sekä helpokäyttöisempi, nopeampi ja selkeämpi järjestelmä. Jos emme olisi siirtyneet Unit4-ratkaisuun, meidän olisi pitänyt palkata lisää väkeä hallintoon, mutta nyt voimme keskittyä lisäämään liikekiinteistöjä portfolioomme”, Jörgen kertoo.

Aiemmin asuntojen jonotuslistan hallinnointi ja huoneistojen osoittaminen vuokralaisille vei runsaasti aikaa. Jörgen kuvailee aikasäästöjä: ”Aiemmin vapaiden asuntojen osoittaminen vuokralaisille kesti noin 40 minuuttia huoneistoa kohden. Kun siirryimme Unit4-järjestelmään, aika lyheni 10 minuuttiin, mikä tarkoittaa 30

minuutin säästöä asuntoa kohti. Hallinnoimme yhteensä 680:tä asuntoa, ja vuosittainen vuokralaisten vaihtuvuus on noin 45 %, mikä tarkoittaa, että vuodessa säästämme 153 työtuntia.”

Parempi asuntotilanne opiskelijoille

Unit4-ratkaisun ansiosta opiskelijoiden on helpompi ja nopeampi ilmoittautua asuntojen jonotuslistalle. Hakijat rekisteröityvät Unit4-verkkoportaaliin, johon pääsee vaivattomasti verkkosivustolta. Opiskelijoiden on helppo kirjautua sisään ja viestiä Arcada Novan kanssa ja löytää kaikki tarvitsemansa tiedot yhdestä paikasta: paikka jonotuslistalla, vuokralaskut, tila jne.

Mittarilukemat saadaan pääsähkömittarista, ja niitä verrataan kunkin opiskelija-asunnon mittarilukemaan. Tämän jälkeen Unit4 määrittää kunkin asunnon sähkökustannukset ja laskut lähetetään automaattisesti. Tämä tarkoittaa, ettei opiskelijoiden tarvitse maksaa joitain perusmaksuja ja loppujen lopuksi sähkölaskut ovat pienempiä kuin jos jokaisella asunnolla olisi erillinen sähkösopimus. Opiskelijat arvostavat tätä.

Liiketoiminnalle tukea paikan päällä

Arcada Novassa on nyt tehokas ja myös tulevaisuuden vaatimuksiin vastaava järjestelmä, joka tukee liiketoimintaa.

”Unit4 ERP:n ja Property Managementin ansiosta voimme

työskennellä haluamallamme tavalla ja meillä on myös mahdollisuus laajentaa liiketoimintaamme. Uuden kirjanpitojärjestelmän ja muiden liiketoiminnan kannalta tärkeiden toimintojen käyttöönotto voi olla tarpeellista ja jännittävää, mutta se on joskus myös tuskallista”, Jörgen sanoo. ”Suositukseni muille yrityksille, jotka ottavat käyttöön uuden ERP-järjestelmän, on varmistaa, että heillä on tarvittavat sisäiset resurssit, jotka voivat toimia asiakkaana ja projektin sisäisenä omistajana. Unit4 on tukenut meitä erinomaisesti, koska meillä itsellämme ei ole syvälistä IT-asiantuntemusta, mutta pääkäyttäjien nimeämisessä on monia etuja.”

Arcada Novalla on jatkuva yhteys Unit4:n kanssa, joka parantaa järjestelmän toiminnallisuutta jatkuvasti. Hiljattain lisättiin sähköinen allekirjoitustoiminto, joka helpottaa sopimushallintaa.

”Meillä on hyvät suhteet Unit4:n kanssa, ja he pitävät meidät ajan tasalla uusista toiminnoista ja työskentelytavoista, jotka voivat auttaa meitä kasvamaan ja tehostamaan toimintaamme”, Jörgen toteaa lopuksi.

