

## Ilija Batljan

18.06.2019



Ilija Batljan är en välutbildad entreprenör. Han är nationalekonom och filosofie doktor i socialt arbete med lång erfarenhet av att vara statlig tjänsteman och politiker. För drygt tre år sedan fick han sparken från Rikshem och satsade allt på att leva sin dröm och blev entreprenör. Det har snabbt gett resultat.

### Entreprenören med känsla för det svenska samhället

Ilija Batljan är medveten om att företaget han driver affärsmässigt också har en viktig roll att fylla i samhället. Han vill skapa värde och en stark ekonomi, men också ordna arbetstillfällen och göra samhällsnytta. Ilijas ambition är att fastigheterna som Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (SBB) förvaltar ska vara värdiga det svenska välfärdssamhället. Kärnan i det har han lärt sig älska sedan han kom till Sverige 1993 på flykt från kriget i forna Jugoslavien.

Målet är att bygga Nordens största fastighetsbolag med fokus på hyresrätter i Sverige och samhällsfastigheter i Norden.

Det innebär fastigheter som inrymmer olika offentliga verksamheter, till exempel kommunhus, brandstationer, sjukhus och anpassade boenden för unga och gamla. Här har Ilija och hans medarbetare hittat en nisch som ger

en bra affär och trygghet för alla inblandade parter. Som grundare och vd brinner Ilija för att göra något alldeles extra av Samhällsbyggnadsbolaget:

- Vi är inne i ett spännande skede i företagets utveckling. Jag och mina medarbetare har jobbat hårt för att bygga en stark balansräkning. Med en balansomslutning på knappt 28 miljarder kronor och ett rullande intäktflöde på 1,6 miljarder kronor på årsbasis kan jag säga att vi är på god väg. Vi har byggt en rätt omfattande verksamhet på kort tid, säger Ilija.

Den första fastigheten han köpte var ett äldreboende i Örkelljunga 2016. Tre år senare återfinns nästan hälften av fastighetsvärdet på drygt 25 miljarder kronor i Stockholm och Oslo. Under förra året tillkom bland annat ett äldreboende på Södermalm, en nybliven skola i Vasastan och hus med hyreslägenheter i Gubbängen och Nacka. Tanken är att samhällsfastigheter ska utgöra merparten av fastighetsbeståndet på sikt:

- Vår affär bygger på långsiktig förvaltning av fastigheter som det alltid kommer att finnas ett stort behov av. Engagemanget i välskötta samhällsfastigheter lär öka framöver. Ett av skälen till det är demografiskt. När det blir allt fler äldre i Sverige kommer det att finnas behov av ännu fler fastigheter för anpassat boende och vård. Det såg jag redan när jag arbetade med min avhandling i socialt arbete. Vi ser en möjlighet i det.

## Inte rädd för risk

Ilija ser positivt på utvecklingsmöjligheterna i sin sektor nu och över tid, även om det finns en del negativa inslag inom delar av fastighetssektorn.

Risk är dock inget Ilija är särskilt rädd för. Han har varit med om värre saker:

- Mitt förhållande till risk är speciell. När jag satt tillsammans med min hustru och vår lilla dotter i en källare i Bosnien-Hercegovina och bombplanen flög ovanför oss gjorde jag kalkyler över hur stor risken var att en bomb skulle träffa just mina svärföräldrars hus, inte grannens. Det ger perspektiv på risk.



”Vår affär bygger på långsiktig förvaltning av fastigheter som det alltid kommer att finnas ett stort behov av.”

Ilija Batljan

## Fick sparken och blev fri

Efter en karriär som statlig tjänsteman på regeringskansliet, politiker och investerare i it-bolag gav Ilija sig in i fastighetsbranschen och han var verksam som vice vd för nuvarande Rikshem i drygt fyra år. Sedan blev det ett tvärt slut:

- Vi byggde Nordens största bostadsbolag, men som tack för det fick jag sparken. Det kunde inte ha kommit mer lägligt. Jag var drygt fyrtio år och kunde äntligen bli entreprenör och skapa en egen verksamhet.

Historien om hur Ilija fick sparken från Rikshem är omtalad. Han anklagades bland annat för att ha gjort otillåtna fastighetsaffärer.

Men en oberoende utredning från KPMG, som Rikshem tog fram, friade honom på alla punkter.

Även om Ilija jobbar hårt själv och ständigt driver företaget framåt är han mån om att lyfta fram värdet av att bygga något tillsammans med andra:

- Till Samhällsbyggnadsbolaget fick jag med mig några fantastiska entreprenörer och mentorer som investerade pengar i verksamheten och lånade ut pengar till mig, så att jag kunde starta det nya bolaget. Dessutom följde flera av mina tidigare medarbetare

som verkligen kunde transaktioner och fastighetsutveckling med mig. Även min gamla CFO från Rikshem anslöt. Det var en fantastisk känsla. Trots att jag varken hade pengar eller fastigheter ville många vara med och satsa på min idé.

## Viktigt med utbildning

Att investera i fastigheter var inte det första Ilija tänkte på som barn. Hans dröm som pojke var att bli fotbollsproffs. Den delade han med många andra pojkar på Balkan. Men Ilijas pappa nöjde sig inte med det. 'De som spelar fotboll gör det för att de inte klarar av skolan', sa han. Han ville ge sin son en bättre möjlighet till utbildning än han fått:

- I min familj var det väldigt viktigt med utbildning. Det är därför jag tillbringat så många år i skolan. Min pappa var verksam i skogen. På det sättet fick jag med mig både kunskapsörst och drivkraft hemifrån. Det har präglat och format mig som entreprenör.



"Trots att jag varken hade pengar eller fastigheter ville många vara med och satsa på min idé."

Ilija Batljan

## Sverige gav möjligheter

Ilija var 25 år när han kom till Sverige i början av 1990-talet tillsammans med hustrun och den tio månader gamla dottern som fötts under kriget. De lyckades ta sig från Mostar i Bosnien-Hercegovina till Swinoujscie i Polen. Den första båten gick till Sverige, av få länder som då tog emot flyktingar från Balkan.

- När jag kom hit och blev väl mottagen av svenskarna bestämde jag mig för att lämna Balkan bakom mig och satsa på att bli entreprenör. Jag visste inte mycket om landet jag kommit till. Det enda jag kände till var Ingemar Stenmark, ABBA och Björn Borg. Framför allt Stenmark, som tävlade i slalom mot Bojan Krizaj från Jugoslavien.

Familjen fick en ny chans på en flyktinganläggning i Flen. Efter att snabbt ha lärt sig svenska med hjälp av en svensk-kroatisk grammatikbok och en gratisprenumeration på Dagens Nyheter inledde Ilija en snabb och effektiv utbildningsresa på Stockholms universitet. Först tog han en filosofie kandidatexamen med nationalekonomi och statistik som huvudämnen 1996. Sedan fortsatte Ilija att studera på Socialhögskolan och doktorerade drygt tio år senare med en avhandling om hur man kan skaffa kunskap om framtida behov av vård och omsorg genom att använda demografiska modeller.

## Nynäshamn länk till samhället

Familjen slog sig ner i Nynäshamn som gav ett tryggt boende och blev en länk till det svenska samhället. Omtanken om det lilla idylliska samhället nära hav och natur, som tagit emot Ilija och hans familj med öppna armar, väckte så småningom hans politiska engagemang:

- Jag blev förbannad på pendeltågstrafiken som aldrig fungerade som den skulle. Det gjorde att jag blev en del av det politiska arbetet i Nynäshamn. Som kommunalråd bidrog jag till att vi gjorde infrastruktursatsningar och investerade i en ny motorväg till Stockholm. Den ersatte det som kallats "dödens väg".



"I min familj var det väldigt viktigt med utbildning. Det är därför jag tillbringat så många år i skolan."

Ilija Batljan

## Bank för entreprenörer

Ålandsbanken har varit med på Ilijas entreprenörsresa från 2016 till idag. Finansiering, rådgivning och en bank att lita på i både medgång och motgång är avgörande för om en entreprenör ska lyckas eller inte, menar han:

- Entreprenörer har ju sällan "riktiga pengar" förrän långt senare. Pengarna finns i form av aktier och tillgångar. Det är sällan en entreprenör har en bankrelation för att sätta in pengar på ett sparkonto. Oftare handlar det om medel till investeringar och återfinansiering av lån. I det fallet har mitt samarbete med Ålandsbanken varit fantastiskt bra.

Ålandsbankens bakgrund som entreprenörsbank och med hundra år av erfarenhet är en perfekt matchning för Ilija. Med banken som nära och personlig sparringpartner är han hela tiden redo att ta nästa steg i bolagets utveckling.

Artikel från Ålandsbanking nr 1/2019 (publicerad 18.06.2019)

Text: Anders Ström, foto: Viktor Fremling

## Ilijas råd till en blivande entreprenör

- Var nyfiken.
- Var inte rädd.
- Gör det inte för pengarna. Om man gör det bra så kommer pengarna så småningom.  
Om man gör det för pengarna är det svårare att lyckas som entreprenör.