



Mannersons Fastigheter  
2019

Mannersons  
FASTIGHETER

2019

## Ett stolt familjeföretag med framtiden i blicken

Mannersons verksamhet har under året 2019 präglats av omvälvande förändringar av betydelsefulla personer, omorganisation i företaget och förberedelse för tillväxt.

Tack för att ni tar er tid att läsa en kort sammanfattning av vår verksamhet under 2019.

Det gångna året har präglats av förlusten av två personer som varit väldigt betydelsefulla för vårt företag. Gustaf Mannerson tillägnade större delen av sin karriär med att förvärva och bygga upp stora delar av vårt nuvarande fastighetsbestånd. Magnus Mannerson bidrog med sitt oändliga engagemang i våra hyresgästers behov. Bägge bröderna var otroligt stolta över att få vara del av och representera Mannersons Fastighets AB. Vi är tacksamma över att få ha fått ta del av deras värderingar och fortsätter att förvalta och utveckla verksamheten i deras anda. Vår affärsidé är att erbjuda marknadens mest attraktiva bostäder och lokaler. Vår styrka är att kunna ta investeringsbeslut med ekonomiskt tålmod och att tillhandahålla en snabb och personlig service.

Under 2019 har vi fortsatt implementeringen av vårt omfattande uppgraderingsprogram för lägenheter och för lokaler. Vi utnyttjar den nuvarande lågräntemarknaden för att investera i befintliga fastigheter för att skapa mervärden i form utav ökad omsättning, ett bättre hyresnetto och en låg framtida vakansgrad.

Med basen i ägardirektiv som fokuserar på tillväxt för kommande generationer deltar vi i stora stadsdelsutvecklingsprojekt som kräver 5-10 års förberedelser men som genererar

en ökad organisk tillväxt i takt med att de färdigställs från 2023 och framåt.

Trots en rekordhög andel lägenheter och lokaler under ombyggnation omsatte verksamheten 125 Mkr med ett driftöverskott på 46 Mkr. Under året färdigställde vi en 2 000 kvm stor träningsanläggning för Friskis & Svettis samt skrev bland annat tre hyresavtal motsvarande 2 683 kvm lokalyta. Hyresnivåerna motsvarar generellt våra interna långsiktiga avkastningskrav (6,5 % för kontor och 4 % för bostäder).

Vi bedriver ett kontinuerligt arbete med att förbättra våra rutiner och arbetsprocesser. Genom att skapa en tydligare struktur kan varje enskild medarbetare ta fler självständiga beslut och agera snabbare gentemot våra hyresgäster. Resultatet i 2019 års kundundersökning gav oss marknadens högsta serviceindex och AktivBos kundkristall vilket vi är mycket stolta över.

Med denna stabila grund känner vi oss väl förberedda för en period av stark tillväxt.

2020 har inletts med mycket turbulens med anledning av covid-19, vilket oundvikligt kommer att påverka även oss. Grunden i vår verksamhet är stabil och vi arbetar med att förebygga konsekvenserna av den globala epidemin.

### Snabba fakta

Omsättning 2019:	125,3 Mkr	Antal fastigheter:	49
Uthyrningsbar yta:	101 000 kvm	Investeringar i fastigheter:	94 Mkr
Antal anställda:	20		

”

Vår affärsidé är att erbjuda marknadens mest attraktiva bostäder och lokaler.

## Vår filosofi

Mannersons Fastigheter har "alltid nära" som vårt motto. För oss innebär det att vi skapar goda relationer och erbjuder Sveriges bästa service till alla våra lokal- och lägenhetshyresgäster.

Verksamheten präglas av ett långsiktigt och ansvarsfullt tänkande. När vi renoverar, bygger om och bygger nytt så investerar vi mer än branschsnittet, med genomtänkta utföranden och materialval som förlänger livscykeln i våra fastigheter. Det gör att våra hyresgäster trivs och stannar länge, vilket sparar resurser för alla. Kort och gott så gör vi saker och ting rätt från början, allt i enlighet med våra värdeord; kvalitet, utveckling och långsiktighet.

Vi vill ligga i framkant vad gäller utveckling och håller just nu på att förbereda öppnandet av Östergötlands största delade kontorsarbetsplats, Alfa Cowork. Detta är ett mycket spännande projekt som kräver stor omtanke och förståelse för service. Vi vill visa samma goda omtanke till människor som till byggnader och vi drivs av ett genuint intresse för historiska rum och en vilja att satsa på kvalitet och långsiktighet. För varje fastighet är vår ambition att bevara karaktären och ta tillvara och framhäva dess vackra detaljer.

## Våra fastigheter

Vi känner ett stort ansvar för den roll våra fastigheter spelar i staden. En vacker och väl underhållen byggnad uppskattas av både de som bor eller jobbar i huset och av de som passerar förbi. Vi vill att våra lägenheter ska kännetecknas av att vara både moderna och att hänsyn är tagen till dess ursprungliga kvaliteter. Våra kontorslokaler ska andas nytänkande, kvalitet och en stor flexibilitet för våra kunders växande behov.



Idag har vi 49 fastigheter belägna främst i Linköping, där vi har vår bas, samt även i Motala och Norrköping. Det är intressant att notera att vår äldsta fastighet, Jungfrun 3 i Norrköping, också är vårt senaste förvärv. Fastigheten stod färdig 1871 och sedan snart två år tillbaka håller vi på att varsamt återställa och modernisera denna vackra byggnad för dess nästa fas som ett historiskt stabilt ankare i det nya utvecklingsområdet Inre Hamnen.

Samtidigt som vi värnar om våra fastigheters historiska arv vill vi ta till vara på och säkra dess viktiga plats i ett samhälle som förändras i allt snabbare takt. Ett bra exempel är vår fastighet Alfabetet, där vår ombyggnation säkerställer att själen i det gamla porslinslagret inte glöms bort när 400 personer flyttar in i Linköpings modernaste och mest flexibla kontor.



### Snabba fakta

Resultat från 2019 års hyresgästsundersökning:

Hjälp när det behövs: 96,4 %  
Valuta för hyran: 94 %  
Trygghet: 91,6 %

Bemötande av fastighetsskötaren: 97,8 %  
Attraktivitet som hyresvärd: 98 %



## Våra hyresgäster

Mannersons Fastigheter spelar i egenskap av fastighetsägare och hyresvärd en viktig roll i många människors vardag. För oss är det av största vikt att våra hyresgäster upplever att vi alltid har högsta fokus på att få det mest fundamentala, deras bostad eller arbetsplats, att fungera.

I februari 2020 blev vi fantastiskt glada och stolta över att få ta emot två Kundkristaller, det prestigefyllda förstapriset för landets "Högsta Serviceindex" och "Högsta Profil". Vi ser detta som ett resultat av vår höga ambition att alltid vara våra hyresgäster nära och att ha långsiktighet och kvalitet i tankarna i vårt dagliga arbete.

# Vår historia

År 1886 öppnade Anders Larsson en handelsbod på Storgatan 62 i centrala Linköping och lade grunden för det som idag är Mannersons Fastigheter. Hans son Manne tog över och vidareutvecklade verksamheten till en grossisthandel. Han överlät så småningom rörelsen till sin son, Sven Mannerson, som i början av 70-talet förvärvade våra första fastigheter. Resten är, som det heter, historia.



1886

## Handelsboden öppnar

Anders Larsson öppnar handelsboden på Storgatan 62. Byggnaden återfinns idag i Gamla Linköping.

1911

## Andra generationen

Manne Larsson övertar rörelsen.



2007

## Nybyggnation av Elektroniken

Hyresbeståndet utökas med 84 moderna lägenheter.



2012

## Idéskissen 2

Förvärv och ombyggnation av fastigheten Idéskissen 2 i Science Park Mjärdevi.



2016

## Nybyggnation av Ekollonet

Omfattande renovering av Hospitalstorget 1, med nyproduktion av 30 lägenheter.

2018

## Expansion i Norrköping

Förvärv av fastigheten Jungfrun.

1954

## Tredje generationen

Sven Mannerson övertar rörelsen och bildar aktiebolaget Manne Larsson AB.



1974

## Grossistverksamheten säljs

Grossistverksamheten Manne Larsson AB säljs.

1976

## Ny verksamhetsinriktning

Margareta och Sven Mannerson lägger gemensamt grunden till fastighetsverksamheten.



1988

## Fjärde generationen

Gustaf Mannerson tar över som VD.



1999

## Ekoxen Seniorcenter

Konceptboendet Ekoxen Seniorcenter förvärvas genom köpet av fastigheten Elektroniken 3.



1993

## Fler fastigheter

Elva fastigheter förvärvas och det totala antalet fastigheter blir därmed 18 stycken.



2019

## Bästa kundservice

Mannersons prisas som hyresvärderna med landets bästa kundservice.

2020

## Alfa Cowork öppnar

Öppnandet av Östergötlands största delade kontorsarbetsplats, Alfa Cowork.



# När det personliga räknas



Efter tjugo år som villaägare tyckte Thomas och Sonja Erlandsson att det var dags för ett nytt boende. Barnen var på väg ut, och livet ville mer än det som följer med hus och trädgård. Paret hade också en klar bild över vad de var ute efter.

”Först tittade vi på nyproduktion men kände att vi ville ha något mer unikt, gärna med äldre charm. Vi kontaktade Mannersons och fick direkt bra respons.”

Så småningom kom erbjudandet om en ledig lägenhet, på Hospitalstorget mitt i Linköping.

”När vi kom hit första gången var lägenheten under brinnande renovering, men vi såg potentialen, säger Sonja. Högt i tak, vackra fönster, öppen spis – och två balkonger. Det var kärlek vid första ögonkastet! Dessutom kunde vi få vara med och styra över utformningen.”

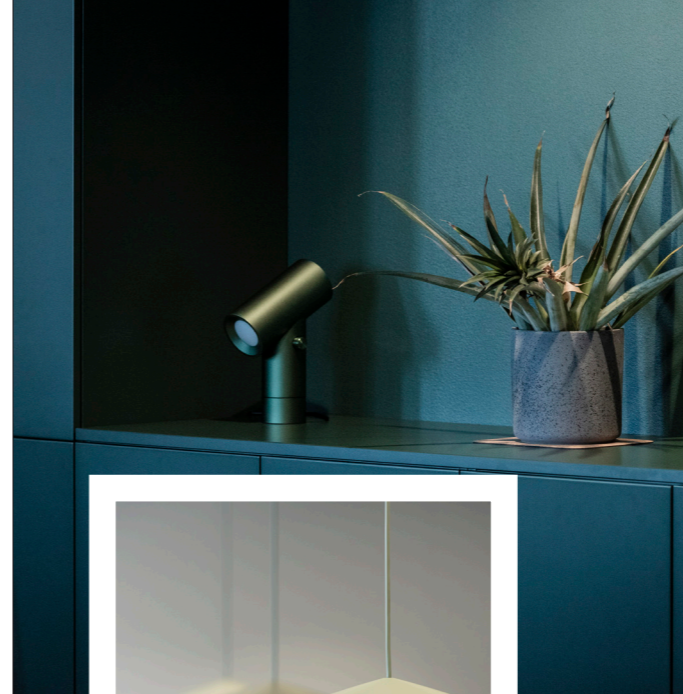
För Thomas och Sonja som var vana att äga sitt boende var valet av hyresvärd en viktig faktor. Förutom företagets värderingar och anseende handlade det mycket om den personliga kontakten.

”Vi ville ha en personlig relation, inte bara vara en siffra bland alla andra utan bli sedda och lyssnade till. Det upplever vi verkligen att vi har fått hos Mannersons.”

Erlandssons är också mycket nöjda med servicen och uppskattar att det går lätt och snabbt att få hjälp vid behov.

”Mannersons har en bra hemsida där man enkelt kan hitta information och göra felanmälan. Och annars finns vår vaktmästare och personalen på kontoret tillhands. Så vi kan inte säga att vi längtar tillbaka till huslivet direkt. Vi njuter av vår lägenhet, av läget i stan och av friheten.”

**Fastighet** Hospitalstorget 2 kv. Elddonet 13  
**Arkitekt** Axel Brunskog, 1914  
**Byggherre/byggmästare** Anders Ohlsson



## Flexibilitet och långsiktighet i fokus

När Lejonfastigheter och Mannersons signerade hyresavtalet för lokalerna på Industrigatan visste båda att de tillsammans skulle kunna skapa något unikt.



”Vi hade länge tittat på olika alternativ för vårt nästa kontor”, berättar Pehr Ågård, projektansvarig hos Lejonfastigheter. ”En fråga var om vi skulle bygga eget eller bli hyresgäster hos en extern part. Här tog vi ett medvetet beslut att hyra. Vi ser det som ett sätt att lära känna vår kunds upplevelse och affär. Det ligger också i vårt huvuduppdrag att måna om samverkan med lokala aktörer. Mannersons hade ett attraktivt förslag och var villiga att lyssna till och genomföra våra önskemål.”

Parallellt med sökandet efter lokaler hade Lejonfastigheter beslutat att inför ett aktivitetsbaserat arbetsätt. Ett dynamiskt och flexibelt sätt att jobba, där medarbetarna väljer kontorsplats efter aktuell arbetsuppgift, roll, arbetsgrupp och behov, och där resurser samordnas på ett effektivt sätt.

”Det var därför oerhört viktigt att lokalerna vi flyttade till kunde stötta de planerna”, säger Pehr.

Fastigheten på Industrigatan hade värdefulla grundkvaliteter men var vid avtalskrivningen i behov av total renovering. Det möjliggjorde för nya lösningar exempelvis vad gäller inredning, ventilation, teknik, akustik och belysning.

”Både vi och Mannersons har mycket goda kunskaper om fastigheter, men ingen av oss hade utformat något liknande förut. Det vi visste var att vi ville hålla en hög nivå, där flexibilitet och långsiktighet var i fokus. Tillsammans med White Arkitekter förverkligades vår gemensamma målbild.”

I december 2019 stod Lejonfastigheters nya kontor klart för inflytt, helt enligt plan. Mycket tack vare entreprenören Stångebros hårda

arbete och stora engagemang. Att det fortfarande pågår arbeten i den övriga fastigheten ser Pehr som en mindre utmaning och inte som något problem.

”Nej, vi var förberedda på det, och vi lär oss det ger oss erfarenhet av en situation som våra kunder ofta befinner sig i, när vi renoverar i våra egna lokaler.”

Han vill också lyfta fram samarbetet som den viktigaste nyckeln till lyckade projekt.

”Kontakten och dialogen med Mannersons har hela tiden varit nära och öppen, och så vill vi båda att det förblir. Vi har gjort en spännande resa tillsammans och på många sätt även gemensamma investeringar. Det här konceptet är något som vi kan ha stor nytta av i våra respektive organisationers fortsatta uppdrag.”

**Fastighet** Industrigatan 5, Alfabetet



## Framtiden

Under året har vi anställt flera nya medarbetare för att förstärka vårt team inom fastighets- skötsel och marknad, trots att vi inte har tillfört några nya fastigheter. Att leverera branschens bästa service som kräver kontinuerligt arbete och engagemang. På samma sätt som vi vill investera i tid i våra fastigheter för att minska onödiga kostnader längre fram vill vi investera i tid i vår personal och service. Rekryteringar som görs nu kommer att bära frukt inom en snar framtid när våra nybyggnadsprojekt i Norrköping och Linköping börjar komma på plats. Nya hyresgäster kommer då att mötas av välinsatt och erfaren personal som levererar samma goda service som utmärker Mannersons i vårt befintliga bestånd.

I Norrköping och Inre Hamnen är vi med och utvecklar en helt ny stadsdel med 2000 bostäder runt badplatser, småbåtshamn och nya kanaler. 26 nya byggnader kommer att uppföras i den första etappen varav fem projekteras av oss på Mannersons. Och så klart - bland allt det nya kommer vår befintliga 1800-tals fastighet Jungfrun att sticka ut med klassiska Mannersonattribut; en förfallen

fastighet varsamt renoverad med hänsyn till dess historik och samtidigt väl utvecklad för framtida hyresgäster.

Vi tror att konkurrensen på hyresmarknaden framöver kommer att öka och vi vill försäkra oss om att vi kan erbjuda marknadens bästa lägenheter och kontor även i framtiden. Att tidigt planera för detta, i kombination med vår prisbelönta service, gör att vi känner en stor optimism för framtiden, både för oss själva och för våra hyresgäster.

### Fram till år 2025 ska vi färdigställa:

<b>Norrköping</b> Inre hamnen Jungfrun	ca 200 lägenheter 7 500 kvm lokalyta
<b>Linköping</b> Berga äng	75-100 lägenheter
<b>Stockholm</b> Södra värtan	50 lägenheter

## Vi som arbetar på Mannersons



Helena Westman  
Systemförvaltning



Christian Carlsson  
Fastighetschef



Johan Hultman  
Projektledare



Andreas Gilbertsson  
Förvaltare



Nicklas Öhnell  
Snickare



Jens Milsten  
Fastighetsskötare



Mattias Löwing  
Fastighetsskötare



Sara Klint  
Fastighetsskötare



Albin Bishop-Eriksson  
Fastighetsskötare



Perry Ståhlberg  
Fastighetsskötare



Emelie Mannerson  
Projektledare Alfa Cowork



Karin Mannerson  
Bovärdinna



Cathrin Ferraro  
Marknadschef



Marie Strehlin  
Servicecenter



Josefin Ekström  
Marknad/Uthyrning



Emil Gustavsson  
Marknad/Uthyrning



Carl-Fredrik Grönhagen  
VD



Per Lafin  
Ekonomichef/HR



Antonia Prantner  
Redovisningsansvarig/HR



Gabriella Mannerson  
Ekonomi

## Förvaltning

Förvaltningen är kärnan i vår verksamhet. Vår ambition är att hålla en mycket god standard och att hela tiden utveckla våra fastigheter och miljön runt omkring dem. Under 2019 har vi genomfört över 200 delprojekt som har resulterat i ökad trygghet, bättre miljö och förhoppningsvis ökad trivsel för våra hyresgäster. På Mannersons investerar vi gärna lite mer för att få ett bättre resultat som håller över tid. Det tillsammans med vår exceptionella servicenivå gör att våra hyresgäster stannar längre och tillsammans med oss bidrar till ett långsiktigt och miljösmart samhälle.

