

Mannersons Fastigheter
2020



Mannersons
FASTIGHETER

”

Vi vill ha engagerade medarbetare som tar personligt ansvar.



2020

En organisation där vägen till målen skapar utveckling

Som organisation har vi vid många tillfällen under året tvingats agera utifrån nya perspektiv. Som team har vi lärt oss mycket av de utmaningar som uppstått, vi har också även funderat på hur vi kan ta tillvara på våra erfarenheter och vidareutveckla organisationen.

Tack för att ni tar er tid att läsa en kort sammanfattning av verksamhetsåret 2020.

Mannersons arbetar med fem mål. Årlig omsättningsökning på minst 5 %, kundnöjdhet över 90 %, driftnetto på 60 %, ett starkt varumärke och att vara marknadens mest attraktiva arbetsgivare.

Genom att vara en attraktiv arbetsgivare får vi en stabil organisation bestående av motiverade och kompetenta medarbetare och under det gångna året har vi valt att satsa extra mycket på detta mål.

Enligt samma princip som vi använt för att höja vår kundnöjdhet började vi med en mycket grundlig medarbetarundersökning. Undersökningen påvisade att det finns ett väldigt stort engagemang bland personalen men vi såg också att det finns områden som kan vidareutvecklas inom tex ledarskap, arbets-situation (tid för utveckling) och information. Vi mäter varje delområde och har satt upp konkreta mål till nästa undersökning, uppföljning sker enligt en fastlagd handlingsplan.

Som ett led i kompetensutvecklingen har vårt förvaltningsteam börjat ta en mer aktiv roll i arbetet med energieffektivisering. Vi tar även över vissa arbetsuppgifter där vi tidigare

anlitat externa konsulter. Arbetet innebär en utveckling av våra egna kompetenser och sänker samtidigt våra kostnader på lång sikt.

Ekonomi och HR har arbetat mycket med en standardisering av vår rekryteringsprocess, digitalt verktyg för medarbetarsamtal och rollbeskrivningar. Strukturen kommer hjälpa oss att bli mindre sårbara för förändringar och gör att vi blir en mer proffsig arbetsgivare.

Marknad har utvecklat vår grafiska profil och etablerat kanaler för att vi skall kunna kommunicera bättre med våra hyresgäster och vår omvärld. Det har också skett en utveckling av arbetssätt och rutiner för att göra det lättare för kollegor att överlappa och ta över ansvarsuppgifter. Det ökar effektiviteten i organisationen och gör det lättare att hantera förändringar t.ex i samband med föräldraledighet.

Affärsutveckling har under året tagit fram modeller som hjälper oss att ta väl grundade investeringsbeslut samt att följa upp våra projekt och underhållsbudgetar.

Vi är stolta över att nu vara en jämlik arbetsplats med lika många män som kvinnor. Nu skall vi fokusera och prioritera för att se till att de resurser vi har används på allra bästa sätt.

Snabba fakta

Omsättning 2020: 133 Mkr
Uthyrningsbar yta: 102 000 kvm
Antal anställda: 22

Antal fastigheter: 49
Investeringar i fastigheter: 94 Mkr

Vår filosofi

Vi på 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.

Vår verksamhet 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.

Dessa värdeord ligger även som grund i vår ambition att vara marknadens mest attraktiva arbetsgivare. Mannersons kännetecknas av en öppen företagskultur med fokus på gemenskap och samarbete.

Vi värderar egna initiativ högt och jobbar aktivt för att ta vara på våra medarbetares vilja att utvecklas i sina roller.

Medarbetarnas engagemang i företag, fastigheter och hyresgäster skapar en gemenskap och tillsammans strävar vi efter målet att skapa Sveriges ledande fastighetsbolag.

Våra fastigheter

För 135 år sedan lades grunden för Mannersons Fastigheter när Anders Larsson öppnade sin handelsbod i centrala Linköping. Sedan dess har stadsbilden förändrats. Ett fotografi på den gamla handelsboden med dess ägare och kunder utanför (se sidan 6) är en ögonblicksbild från en tid med andra förutsättningar och ett annat tempo. Men vissa saker förändras inte och det syns tydligt på bilden – att en vacker och väl underhållen byggnad uppskattas av både de som bor eller jobbar i huset och av de som passerar förbi.

Vi känner ett stort ansvar för den roll våra fastigheter spelar i staden och vi vill att våra lägenheter ska kännetecknas av att vara både moderna och att hänsyn är taget till dess ursprungliga kvaliteter. Våra kontorslokaler ska andas nytänkande, kvalitet och erbjuda en stor flexibilitet för våra hyresgästers växlande behov. Vi tror att Anders

skulle ha varit mycket stolt över det vi har åstadkommit och även vara mycket nyfiken och känna förtroende för våra kommande projekt.

Under 2020 slutförde vi en varsam renovering på S:t Larsgatan 42 av fastigheten som benämns "Läkarevillan" och även "Danska konsulatet". Huset stod klart år 1900 och erbjöd en stor utmaning i anpassning till 2020-talet och för att återfå sin ursprungliga charm. Mycket som har varit gömt bakom årtionden av renoveringar har nu åter tagits fram, i form av gamla plankgolv och stilfull parkett. Även Linköpings äldsta vattenklosett åtnjuter nu en närmast museal framtoning bakom en skyddande glasörr.

I Linköping kommer vi under året att avsluta ett utvecklingsarbete som löpt under nästan tre år där vår fastighet Alfabetet har genomgått en total omvandling. Det gamla



porslinslagret inhyser nu bland annat Östergötlands största coworkingyta, nytt gym och även stadens mest centrala padel-anläggning. En lite bortglömd och öde del av staden har blommat upp till en inspirerande och aktiv mötesplats för stadens nya entreprenörer. Anders hade definitivt passerat in här som hyresgäst hos oss om han hade startat sin verksamhet idag.

Snabba fakta

Resultat från 2020 års hyresgästsundersökning

Hjälp när det behövs: 94,1 %
Valuta för hyran: 92,5 %
Trygghet: 91,8 %

Bemötande av fastighetsskötaren: 99,1 %
Attraktivitet som hyresvärd: 97 %
Bidrar till en hållbar utveckling: 96,2 %



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 2021 blev vi fantastiskt glada och stolta över att återigen få ta emot "Kundkristallen", det prestigefyllda förstapriset för landets "Högsta Serviceindex". Att ha Sveriges mest nöjda hyresgäster är 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.

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.

1886

Ekoxen Senior Center

Konceptboendet Ekoxen Senior Center förvärfvas genom köpet av fastigheten Elektroniken 3.

Fler fastigheter

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

1988

Fjärde generationen

Syskonen Katarina, Caroline, Gustaf, Charlotte och Magnus har alla satt stor prägel på företaget genom sin starka familjekänsla.

Gustaf Mannerson tar över som VD.

2007

Nybyggnation av Elektroniken

Hyresbeståndet utökas med 84 moderna lägenheter.

1999



1993



2012

Idéskissen 2

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

2013

Femte generationen

Carl-Fredrik Grönhagen tar över som VD.

2007

Nybyggnation av Ekollonet

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

2016



2018

Expansion i Norrköping

Förvärv av fastigheten Jungfrun.

2019

Bästa kundservice

Mannersons prisas som hyresvärdar med landets bästa kundservice.

2020



Alfa Cowork öppnar

Öppnandet av Östergötlands största delade kontorsarbetsplats, Alfa Cowork.



”Mina barn brukar säga att det är som ett studentboende”

I mer än femtio år har Kersti och Maj varit nära vänner. Numera är de också grannar, i Mannersons konceptboende för seniorer. Här får de massor av tillfällen att umgås, både med varandra och med de andra hyresgästerna. Och båda deltar flitigt i de aktiviteter som anordnas i huset.

– Ja, dagarna är fulltecknade, det är väldigt sällan vi behöver rulla tummarna. Vill man inte vara ensam finns det alltid någon att prata med, säger Maj.

Kersti Svalberg och Maj Johnsson lärde känna varandra när de arbetade på samma skola under 1960-talet. Sedan dess har de hållit ihop. För nio år sedan flyttade Maj in i en lägenhet i Mannerson Senior Center vid Ekoxen i Linköping. Några år senare gick flyttlasset dit även för Kersti. Ingen av dem har någonsin ångrat sig.

– Vi har det så fint här. Det räcker att gå utanför dörren så finns det någon där som bryr sig om.

Ett digert program

När vi träffar Maj och Kersti är det en ljuvlig försommardag och vi slår oss ner i pergolan på Senior Centers innergård. Trädgården har börjat grönska och magnolian blommar.

Damerna berättar om trädgårdsgruppen, om festkommittéer och bokcirklar, bouletterningar och tjejkvällar. Det är gympa och musikunderhållning, julluncher och midsommarkalas, föreläsningar, kurser och utflykter om vartannat som Karin, som är bovärd på Senior Center fixar. Oftast tillsammans med hyresgästerna.

– Mina barn brukar säga att det är som ett studentboende, skrattar Kersti.

Den senaste tiden har många aktiviteter ställts in på grund av Corona, vilket väninnorna tycker har varit tröttsamt. Samtidigt menar de att det är ren lycka att bo så här. Och den dagliga gemensamma eftermiddagsfikan kan inte ens en pandemi rucka på.

– Men vi har följt restriktionerna noga. Ingen har blivit sjuk och nu är vi fullt vaccinerade.

Vänner med koll

Innan vi avslutar vill Maj och Kersti återigen framhålla den fina gemenskapen på Senior Center.

– Det är det allra viktigaste. Även om inte alla känner alla så har vi koll på vad som händer. Om någon inte har tagit in sin tidning går det nästan som ett rop genom huset.

Efter femtio års kamratskap har de förstås särskilt bra koll på varandra. Maj pekar och visar att deras lägenheter ligger i precis lagom vinkel.

– Ibland på kvällen kan jag undra om Kersti har kommit i säng än, men så kastar jag bara en blick genom fönstret och ser om det lyser hos henne eller inte. Då vet jag.

Fastighet

Torkelbergsgatan 8-14, St:Larsgatan 48-50
Kvarter Elektroniken 3



Vilken matchning!

När det gamla konsulatet skulle renoveras sökte Mannersons en hyresgäst som ville ta vara på husets historia och potential. Samtidigt letade Consid lokaler som kunde möta deras vision om ett kontor med unik karaktär. Ett sammanträffande som visade sig bli perfekt!

– Vi kände direkt att vi pratade samma språk, säger Douglas Lindevall, affärsområdeschef för Consid Communication. Mannersons ville verkligen satsa, vilket var viktigt för oss.

Consid har verksamheter inom IT, affärsutveckling och kommunikation och är ett av Sveriges mest expansiva företag. I Linköping jobbar 55 personer och nyrekrytering pågår ständigt. Innan flytten var personalstyrkan uppdelad på två kontor, som dessutom blivit för trånga.

– Vi var i akut behov av en större lokal där vi kunde samla ihop oss och få utrymme att växa.

Ett hus för visioner

I Consids företagsvision ingår att etablera sig i fastigheter med historia och karaktär. Konsulatet på S:t Larsgatan 42 stämde väl in i visionen. Huset byggdes år 1900 och var länge privatbostad för bankdirektörer, strumpfabrikörer, rådmän och konsulter. På senare år har det använts för olika verksamheter. För Douglas och hans kollegor var det ingen tvekan.

– Vi såg potentialen i detta häftiga hus och kände också att vi hittat rätt partner.

I november 2019 inleddes renoveringen med målet att så långt som möjligt återställa huset till ursprungsskicket.

– Här har Mannersons gjort ett fantastiskt arbete och löst utmaningarna med stor lyhördhet för våra önskemål, säger Douglas.

Möten, gemenskap och champagne

Sedan augusti 2020 förfogar Consid över husets totalt 1 100 kvadratmeter, med ett sjuttioal arbetsplatser, mötesrum, lounge – och en champagnebar!

– Vi satsar jättemycket på våra kontorsmiljöer som ett sätt att attrahera arbetskraft. Lokalerna ska inspirera till gemenskap, aktiviteter och festligheter.

För närvarande har en envis pandemi begränsat den sociala samvaron. Men på S:t Larsgatan 42 står ett nyrenoverat, vackert och självfullt hus redo för en helt ny tid.

Fastighet St Larsgatan 42, Kv. Dukaten 19

Arkitekt Janne Lundin, 1899

Byggherre och ägare VD Östgötabank, Bernhard Söderbaum



Det gamla spannmålmagasinet i Norrköpings hamn fylls med nytt liv. Vi välkomnar nya hyresgäster från slutet av 2022.

Framtiden

Det sker alltid en utveckling på fastighetsmarknaden men för tillfället är takten snabbare än på mycket länge. Teknik och nya kundbeteenden driver utvecklingen och vi måste överväga vad vi vill kunna erbjuda.

Affärsmodellen för kontor har historiskt handlat om att hyra ut lokalytor. Ansvar för all service och tjänster inne i lokalen har historiskt legat på hyresgästen. Samtidigt har andra aktörer använt sig av våra fastigheter för att leverera sina tjänster utan att vi haft någon del av den affären.

Vi ser nu ett starkt ökande intresse ifrån våra kunder att köpa arbetsplatser paketerade som en service. Samtidigt ser vi att nya aktörer tar på sig ansvaret för att paketera tjänsterna och leverera det kunderna önskar i våra fastigheter.

Genom ny teknik och ny efterfrågan blir fastigheten en produkt som kan bestå av massor av tillgångar; mötesrum, konferens, kök, förråd, föredragsytor, reception, gym och laddplatser. För att utvinna potentialen måste vi lära oss mer om våra kunders önskemål och betalningsvilja.

Vi måste också fråga oss vilken roll vi vill spela på den här marknaden, spannet sträcker sig från att passivt hyra ut tomma ytor till att erbjuda komplett möblerade arbetsplatser med full service. För att ta ett steg på vägen har vi etablerat ett samarbete med DoSpace, ett företag inom co-working som precis som oss brinner för ett personligt engagemang i våra hyresgäster.

På bostadssidan sker också en stor transformation i kontakten med hyresgästerna. På samma sätt som kontorshyresgästerna vill man i allt större utsträckning köpa tjänster.

Vår samarbetspartner Avy är specialiserade på boendeappar och vi har aktivt deltagit i utvecklingen av en ny app för våra hyresgäster. Appen har rullats ut till samtliga hyresgäster och erbjuder bland annat felanmälan, bokning av gemensamma ytor och betalning. Hemförsäkring, internetabonnemang, el-abonnemang, städning, hemleveranser är exempel på vad vi funderar på att erbjuda i framtiden.

Vi som arbetar på Mannersons



Helena Westman
Systemförvaltning



Christian Carlsson
Affärsutvecklingschef



Johan Hultman
Projektledare



Andreas Gilbertsson
Förvaltare



Nicklas Önell
Snickare



Jens Milsten
Fastighetsskötare



Mattias Löwing
Fastighetsskötare



Albin Bishop-Eriksson
Fastighetsskötare



Perry Ståhlberg
Fastighetsskötare



Emelie Mannerson
Marknad/Uthyrning



Karin Mannerson
Bovärdinna



Mikael Kämpe
Fastighetsskötare



Malin Nilsson
Marknad/Uthyrning



Cathrin Ferraro
Marknadschef



Marie Rydin
Förvaltningschef



Marie Strehlin
Servicecenter



Josefin Ekström
Marknad/Uthyrning



Carl-Fredrik Grönhagen
VD



Per Lafin
Ekonomichef/HR



Antonia Prantner
Redovisningsansvarig/HR



Gabriella Mannerson
Redovisningsekonom



Malin Wennberg
Redovisningsekonom

Förvaltning

Vi arbetar för en hållbar konsumtion och produktion. Vid renovering samt ny- och ombyggnation investerar vi mer än branschsnittet, med genomtänkta utföranden och materialval som förlänger livscykeln i våra fastigheter. Detta medför att våra hyresgäster stannar längre vilket sparar resurser och miljön. Ett sådant projekt har varit Aborren 18, en fastighet som fick sina 24 lägenheter totalrenoverade och 12 nya lägenheter tillskapade i källare och på vind. Med driftoptimerad värme och ventilation och visualiserade energiförbrukning får hyresgästerna möjlighet att tänka hållbart och påverka fastighetens energiförbrukning. Vi har skapat goda möjligheter att källsortera, lättanvända cykelförråd, bastu och relax samt laddstolpar. Lägenheterna har fått genomtänkta rumsindelningar för att möta kommande generationers krav. Vi kallar det "Mannersonsstandard".

