

Verksamhetsberättelse



Mannersons
FASTIGHETER



Många små beslut leder vår utveckling framåt

Under året har vi arbetat aktivt med ledarskap samt att klargöra mål och förväntningar hos chefer och medarbetare. Detta har gett resultat i vår medarbetarundersökning vilket rustar oss för framtiden.

Vi har under de senaste sju åren fördubblat antalet medarbetare och arbetar aktivt med större medarbetarundersökningar sedan 2020. Förra undersökningen visade att vi hade förbättringsmöjligheter inom bland annat Ledarskap, som då låg på 3,7 på en skala från 1-5. På samma sätt som vi arbetar metodiskt med att få Sveriges mest nöjda hyresgäster så är vårt mål att även ha de mest nöjda medarbetarna.

Samtliga medarbetare har därför genomfört ett flertal workshops med fokus på Ledarskap och arbetat aktivt med att sätta mål och klargöra förväntningar från både chefs- och medarbetarperspektiv.

Vår ledarskapsmodell bygger på att samtliga medarbetare har både en frihet och ett ansvar att ta beslut. För att kunna ta beslut så krävs det också att organisationen har tydliga mål och att samtliga medarbetare känner till målen.

Vi tror också att utveckling är korrelerad med antalet beslut som en organisation har förmåga att ta, desto fler beslut desto mer utveckling. Givetvis förutsatt att de tas i samma riktning.

Det är viktigare att vi som organisation kan ta många små beslut än att vi kan ta några få stora. Det gör inte så mycket om ett litet beslut blir fel men det kan få stora konsekvenser om ett stort beslut görs i fel riktning. Genom att uppmuntra samtliga medarbetare att ta egna beslut så ökar vi också möjligheten att lära oss av våra misstag.

Möjlighet att ta egna beslut uppmuntrar också till egna initiativ.

Ett decentraliserat beslutsfattande gör oss också mer flexibla och snabbare, vilket stärker vår konkurrenskraft.

I årets undersökning kunde vi konstatera bland annat att 100 % av våra 22 medarbetare kände till företagets mål, ledarskapsindex hade ökat till 4,2 och det tas mängder små beslut!

Vi går in i en period av ökad osäkerhet på marknaden och i det läget är det en styrka att ha väl underhållna fastigheter, stabila finanser och en målinriktad och beslutsför organisation.

Jag är väldigt glad och stolt över att få leda ett företag som har tydliga långsiktiga värderingar och fantastiskt engagerade medarbetare. I en marknad med ökad konkurrens kommer vår kvalitet och service att bli avgörande.

*Linköping i maj 2022
Carl-Fredrik Grönhagen, vd*

Några toppnoteringar från medarbetarundersökningen 2022

"Jag är som helhet nöjd med Mannersons som arbetsgivare" - 100 %"

"Jag känner till Mannersons vision" - 100 %"

"Jag anser att Mannersons har tydliga mål" - 100 %"

”
Alla på Mannersons har
en frihet och ett ansvar
att ta beslut

Snabba fakta 2021

Omsättning 2021: 147 Mkr

Uthyrningsbar yta: 103 000 kvm

Antal anställda: 22

Antal fastigheter: 50

Investeringar i befintliga fastigheter: 65 Mkr

Vår filosofi ”Alltid nära”

I fyra år i rad har våra hyresgäster röstat fram Mannersons Fastigheter till det fastighetsbolag som ger Sveriges bästa service. Med våra värdeord Kvalitet, Utveckling och Långsiktighet som grund strävar våra medarbetare tillsammans mot målet att skapa Sveriges ledande fastighetsbolag.

Vår fastighetsfilosofi

Stadsbilden är i kontinuerlig förändring, men vissa saker förändras inte. En vacker och väl underhållen byggnad uppskattas av både de som bor eller arbetar i huset och av de som passerar förbi.

Sedan vi förvärvade våra första fastigheter har verksamheten präglats av en långsiktighet och ansvarsfull syn på förvaltningen med en evig investeringshorisont. Våra femtio fastigheter har alla unika kvaliteter och förutsättningar, som har sitt ursprung i exempelvis arkitektens idéer och tidsandan som rådde vid byggnationen.

När vi genomför en ombyggnation vill vi bevara fastighetens ursprungliga

historia och arkitektur. I det arbetet utgår vi ifrån antikvariska utlåtanden, med en ambition att bevara och utveckla de specifika värden och detaljer som finns i varje hus.

Vi lägger stort värde i att utveckla de fastigheter vi äger och att samtidigt skapa mervärde i form av ökad trygghet, attraktivitet och gemenskap. Ett exempel är vårt nyligen färdigställda projekt i kvarteret Alfabetet. Arbetet som pågick under nästan tre år har omvandlat en bortglömd del av staden till att bli en livlig miljö där vår fastighet bidrar med kontor, coworking, konferens, gym, inomhusgolf samt stadens mest centrala padelaneläggning.

Under 2022 kommer vi starta ombyggnationen i ett minst lika utmanande projekt i centrala Norrköping. I kvarteret Jungfrun går vi vidare med en ambitiös utveckling av en av våra äldsta fastigheter som byggdes år 1872. Det gamla spannmålmagasinet Jungfrun 3 har varit i drift fram till 2019. Nu vidareutvecklar vi fastigheten tillsammans med företaget DOSPACE. Stort fokus läggs på att bevara detaljer och återskapa ursprungliga kvalitéer. I området bredvid Jungfrun byggs just nu Norrköpings nya stadsdel Inre Hamnen, i vilken den gamla fastigheten från 1800-talet kommer att spela en viktig roll som ett historiskt ankare bredvid de nyuppförda fastigheterna intill strömmen.

Snabba fakta

Resultat från 2021 års hyresgästsundersökning

Hjälp när det behövs: 94,5 %

Valuta för hyran: 94,7 %

Trygghet: 91,8 %

Bemötande av fastighetsskötaren: 99,1 %

Attraktivitet som hyresvärd: 96,1 %

Bidrar till en hållbar utveckling: 97,2 %

Våra hyresgäster

Under flera år har vi i en årligt återkommande enkätundersökning frågat våra hyresgäster hur de trivs i sin bostad, sin omgivning och med oss som hyresvärd. Det fantastiska är att med hjälp av våra hyresgästers vilja att dela med sig och berätta om allt som är bra och dåligt i deras vardag har gjort att vi utvecklat vår service.

Vi lär oss nya saker i varje undersökning och varje gång får vi en ny möjlighet att påverka våra hyresgästers förutsättningar för en trivsammare vardag. Vi vet nu allt om hur den perfekta tvättstugan ska vara, hur viktigt det är med belysning för att känna sig trygg och att 13,9 % har behov av mer yta för att jobba hemifrån efter Corona.

Som en bra hyresvärd har vi ett ansvar att vara lyhörd och nyfiken. För vår del ger det oss också möjlighet att utvecklas vidare som Sveriges ledande fastighetsbolag.



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 aktieföretaget 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 förvärvas genom köpet av fastigheten Elektroniken 3.

Fler fastigheter

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

2007

Nybyggnation av Elektroniken

Hyresbeståndet utökas med 84 moderna lägenheter.

1999



1993

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.



2012

Idéskissen 2

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



2013

Femte generationen

Carl-Fredrik Grönhagen tar över som vd.



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 hyresvärd med landets bästa kundservice.



2021

ALFABETET färdigställs

Efter tre års totalrenovering är Linköpings stoltaste kontor och coworkingspace färdigt och fastigheten blev nominerad till Östergötlands arkitekturpris.



Med familjen och ♥ hos Mannersons

Trots att det rådde renoveringskaos när Emma Wiréen för första gången fick se lägenheten högst upp i huset på Banérgatan i Vasastaden, visste hon direkt att det var här de skulle bo.



Det var bara ett par år sedan Emma flyttade senast, då till sin första egna bostad hos en privat hyresvärd. Innan dess bodde hon med sin mamma och syster i en av Mannersons fastigheter mitt i city.

”Jag går mycket på första intrycket, känslan när man kliver in. När man snabbt börjar se sig själv i det där i köket och visualisera sina egna livsscenario, då är det rätt!”

När vi träffar Emma är det två veckor kvar till inflytt. Det är rörigt med alla kartonger men hon och sambon Julian är glada och förvåntansfulla.

”Nu vill vi bara iväg. Tänk att få flytta in i något som är helt nyrenoverat, med nytt kök, tvättmaskin och tumlare och allt! Vi kommer att få det precis som vi vill.”

Hemmajobb med det lilla extra

Även om den nuvarande lägenheten är okej, har Emma känt att hon saknat det där lilla extra.

”Jag ville tillbaka till det där hjärtliga omhändertagande som vår familj alltid fått av Mannersons.”

Just nu är det särskilt viktigt för Emma att få bo någonstans där hon verkligen trivs eftersom det kommer att bli många timmar vid hemmakontoret framöver. Hon tar snart examen inom digital marknads-kommunikation och har fått en heltidstjänst på sitt nuvarande extrajobb, med möjlighet att jobba på distans.

Ett självklart val

Emmas mamma bor fortfarande hos Mannersons, liksom hennes mormor, så det var naturligt för henne att höra av sig till vår uthyrare. På frågan om vad som är viktigast hos en bra hyresvärd, svarar Emma att det i grunden självklart är servicen och att man är trygg och nöjd med sitt boende.

”Men hos Mannersons får jag mer än så. De känns väldigt familjära och samtidigt proffsiga. De lyssnar på ett sätt som gör att det nästan känns som att man är deras enda hyresgäst. Det är hyresgästen i fokus. På riktigt.”

Fastighet Banérgatan 3, Almen 7



Gemensam kraft skapar värde i Alfabetet

I Alfabetet har coworkingaktören DOSPACE och Mannersons tillsammans byggt en levande och välkomnande mötesplats, där flexibla kontorslösningar och gemensamma upplevelser är i fokus.

När DOSPACE flyttade in på Industriegatan hade pandemin just lamslagit världen och i Linköping stod många kontor tysta och tomma.

”Det var en speciell tid att etablera en ny verksamhet i, säger Niclas Söör, vd för DOSPACE. Mannersons var dock övertygade om att det skulle fungera. De ville dessutom att vi skulle göra satsningen tillsammans och det var otroligt värdefullt för oss.”

Pandemieffekten

När DOSPACE Alfa startade var målet att 150 personer skulle ha kontoret på Industriegatan som landningsplats. Idag är man i stort sett framme, betydligt snabbare än beräknat.

”Pandemin har på ett sätt gynnat vårt upplägg, och det är kanske därför vi är så fullteknade. Många företag tänker idag ett varv till kring vad en arbetsplats är. Det är inte längre lika viktigt att ha egna privata kontor, man vill hellre ha flexibla lösningar.”

Hos DOSPACE kan företagen teckna medlemskap i olika nivåer, allt från en valfri plats i loungen till eget kontor med flera skrivbordsplatser. I medlemskapet ingår alltid wifi, tillgång till mötesrum och nybryggt kaffe. Kontoren är bemannade med en Site Manager, som fungerar som spindeln i nätet på siten.

Möten och upplevelser

Gemenskap och samverkan är grundpelare i DOSPACE erbjudande. Därför är möten och medlemsevent något som både de och Mannersons ser fram emot att utveckla.

”Vi har klarat oss bra igenom alla nedstängningsperioder men inte kunnat leverera det vi är bäst på, det vill säga event, AW, fika, föreläsningar och andra roliga saker. Nu är det viktigare än någonsin att samlas. Det märks inte minst på alla bokningar av vår konferensanläggning.” I Alfabetet huserar flera spännande



företag, som kan finna gemenskap och samverkan genom DOSPACE.

”Vi har fått mycket hjälp av Mannersons när det gäller att etablera kontakter, säger Niclas. Många kommer också in till oss för att boka mötesrum, köpa lunch eller dricka kaffe, vilket skapar liv och rörelse i hela huset.”

Även om DOSPACE har helhetsansvar för den dagliga driften är Mannersons med i planeringen av lokalerna, huset och vad det ska erbjuda.

”Det handlar självklart om hur vi tillsammans kan förbättra tillvaron för hyresgästerna, men också om kontorsbranschen i stort”, menar Niclas. ”Där gynnar vi varandra på ett väldigt fint sätt.”

Fastighet Industriegatan 5
Arkitekt Karl G H Larsson 1957
Arkitekt ombyggnad ELDING OSCARSON och White Arkitekter 2021



Framtiden

Efter åtta års förberedelser påbörjar vi nu byggnationen av Inre Hamnen i Norrköping. Tillsammans med övriga byggherrar och kommunen kommer vi skapa boendemiljöer som inte finns någon annanstans i Östergötland eller i regionen. Så gott som alla kvarter har vattenkontakt med strömmen eller med någon av de nybyggda kanalerna.

Samtliga byggnader är ritade av välrenommerade arkitekter. Torg, gator och parker är utformade med mycket omtanke. Till exempel byggs en trygg sandstrand för barn samtidigt som det anläggs en bassäng för vuxna i strömmen.

Totalt kommer ca 1 000 lägenheter byggas i den första utbyggnadsfasen 2022–2026, varav Mannersons uppför ca 200.

Investeringen är en del av vår långsiktiga strategi att delta i byggherredrivna stadsutvecklingsprojekt där vi får möjlighet att påverka. En av våra konkurrensfördelar är att kunna investera tidigt och med ekonomiskt tålamod, det ger oss möjlighet att planera produktionen mycket väl och få ett jämt flöde av projekt.

Våra ägardirektiv stipulerar en årlig tillväxt på minst 5 % för att skapa förutsättningar för framtida generationsskiften. Med de projekt vi nu har framför oss klarar vi det målet med råge fram till 2026 men behöver redan nu leta efter nya utvecklingsmöjligheter för perioden 2027–2030.

Vår bedömning är att marknaden kommer bli tuffare de kommande åren med utmaningar i form av höjda räntor, ökade byggkostnader och en hårdnande konkurrens om de hyresgäster som är villiga att betala höga nyproduktionshyror.

Förvaltningen är vår motor och efter många år av investeringar i förebyggande underhåll har vi nu stabila kassaflöden framför oss. Vi har ett starkt varumärke, marknadens mest nöjda hyresgäster och engagerade medarbetare. Tillsammans skapar det goda förutsättningar för att kunna hantera kommande utmaningar och möjligheter.

Vi som arbetar på Mannersons



Perry Ståhlberg
Fastighetsskötare



Antonia Prantner
Redovisningsansvarig/HR



Cathrin Ferraro
Marknadschef



Mattias Löwing
Förvaltare



Emelie Mannerson
Marknad/Uthyrning



Calle Broman
Fastighetsskötare



Malin Wennberg
Redovisningsekonom/HR



Annika Åberg
Bovård



Carl-Fredrik Grönhagen
Vd



Gabriella Mannerson
Redovisningsekonom/HR



Christian Carlsson
Affärsutvecklingschef



Jens Milsten
Fastighetsskötare



Malin Nilsson
Marknad/Uthyrning



Johan Hultman
Projektledare



Helena Westman
Systemförvaltning



Albin Bishop-Eriksson
Fastighetsskötare



Josefin Ekström
Marknad/Uthyrning



Nicklas Önell
Snickare



Marie Strehlin
Kundkommunikatör



Marie Rydin
Förvaltningschef



Per Lafin
Ekonomichef/HR



Lars Hansen
Fastighetsskötare

Förvaltning

Som fastighetsutvecklare i nya stadsdelar som Inre Hamnen och Berga Äng är vi en aktör i en ny stadsdelsutveckling. På samma sätt agerade dåvarande aktörer 1942 då de sista husen från den gamla bebyggelsen revs inför den sista byggnadsetappen av den nya stadsdelen Vasastaden. En ny stadsdel växte fram, med butiker, skola, parkområden och ett hem för många människor. Rondellen på bilden anlades år 1954 strax innan stadens nordligaste centrum, Abisko, byggdes. Som långsiktig fastighetsägare får vi se samma stadsdel byggas, leva upp och med tiden förändras, både till det bättre och ibland till det sämre.

Vi utför tillsammans med Östergötlands Länsmuseum ett antikvariskt arbete för att kartlägga våra fastigheters kulturhistoriska karaktärsdrag och ursprungliga arkitektur. Denna kunskap tar vi med oss inför framtida underhåll, då vi har möjlighet att återskapa exempelvis portar, balkonger, fasader och belysning. För oss är det lika viktigt att ta till vara på varje fastighet och stadsdelens historia som det är att utveckla nya fastigheter och stadsdelar.

