

Verksamhetsberättelse



Mannersons
FASTIGHETER

Stadsutveckling

En upptäcktsresa genom tid, rum & själ

När Norrköpings stadsarkitekt Karin Milles och Mannersons vd Carl-Fredrik Grönhagen möts för att prata stadsplanering och arkitektur, handlar det väldigt lite om fasadmateriell, detaljplaner och takvinklar. Istället blir det ett samtal om individualitet, stolthet och omsorg. Om staden, människorna och framtiden.



Karin Milles

Mannersons präglas av viljan att genom ansvarsfull fastighetsutveckling och förvaltning bidra till en attraktiv och hållbar stad. För närvarande står omvandlingen av Inre hamnen i Norrköping högt på agendan, och på planeringsstadiet ligger bland annat nyproduktion i Berga Äng i Linköping och ett stadsutvecklingsprojekt i Stockholm.

Vilka projekt är mest intressanta för Mannersons, och varför?

Carl-Fredrik: En avgörande faktor för oss är möjligheten att vara med och påverka, helst så tidigt som möjligt i en utvecklingsprocess, från vision och kvalitetsprogram till byggnation. Sedan vill vi också kunna se och följa livet i de färdiga husen. Det kopplar i sin tur till det långsiktigt ekonomiska värdet men framför allt till stoltheten över det vi gör för staden och människorna.

Karin: Vi som planerar, ritar och bygger har oftast en mycket större skala i tankarna, men de vi bygger för kommer ju över tid att vara långt många fler än vi. Det måste vi vara ödmjuka inför.

Finns det några särskilda faktorer som kan sägas känneteckna god stadsutveckling?

Karin: Först och främst bör man ta avstamp i platsens karaktär, särskilt när man bygger nytt på gammal mark. Det är alltid vanskligt när man river allt och börjar med ett blankt papper, då riskerar man att få en ganska själlös plats. Därför är det värdefullt att ha kvar spåren av det befintliga, om det så är att bevara hela hus eller bibehålla vissa detaljer.

Och arkitekturen är superviktig. Lyckas man åstadkomma innovativ och intressant arkitektur lockar det både besökare och människor som vill bo och jobba i husen.

Carl-Fredrik: En ny stadsdel ska kännas som en naturlig utveckling av staden. En stor utmaning ligger som sagt i arkitekturen. Det som byggs ska kännas nytt och spännande, och samtidigt knyta an till platsen och dess berättelse. God stadsutveckling är en upptäcktsresa där en bra stadsarkitekt är vägvisaren.

Detaljplaner har ofta strikta regler, finns det plats för individuella uttryck?

Carl-Fredrik: Det utrymme måste få finnas, det är just det som gör en stadsdel attraktiv. Många värdesätter ju områden som är lite brokiga och personliga, det är sådant vi reser världen runt för att uppleva. Så en mycket viktig komponent vid stadsutveckling är just att skapa ”instant patina”.

Karin: I Sverige har vi en tendens att överplanera. Vi bebygger all ledig yta, vi planerar husen, tomterna och de allmänna ytorna in i minsta detalj så att allt är perfekt och dedikerat till olika ändamål. Men vi får inte glömma

människors egen fantasi. För att få den där individualiteten måste vi våga lämna vissa ytor orörda, ruffa och råa så att de boende själva kan bestämma vad de vill göra där. Då kan det bli hur spännande som helst.

Grönska integrerats allt mer i stadsplanering. Kommer den trenden att bestå?

Karin: Jag skulle säga att det blir ännu viktigare framöver, för klimatet och för vårt välbefinnande. I Norrköping jobbar vi jättemycket med det gröna, både när vi bygger nytt och i befintliga områden. Inte bara i form av några blomlådor utan genom att tillskapa grönområden, plantera fler träd där marken tillåter och låta växter bre ut sig på husfasader och tak. Det är också ett sätt att åstadkomma det där lite oväntade och vilda. Sedan är ju inslag av vatten oerhört betydelsefullt för attraktiviteten i ett område. Det har vi verkligen lyckats med i Inre hamnen, med kanalerna och allt de erbjuder. Det som är fint är att man inte behöver bo i området för att få tillgång till vattnet. Alla kan vistas här. Bada och fika, promenera på kajen, paddla kajak och till och med basta.

Det pratas mycket om att ett område ska vara levande. Hur åstadkommer man det på bästa sätt?

Carl-Fredrik: Det handlar mycket om det som händer i ögonperspektivet, i gatuplan. Därför bör en stadsdel ha en blandning av bostäder, butiker och verksamheter. Vi tycker att det är positivt att det nu finns en stark trend där vi går ifrån de stora slutna gallerierna mot mer individuella butiker.

Karin: I Inre hamnen har vi ju exempelvis Mannersons fastighet Jungfrun som öppnar upp för folk att också arbeta i stadsdelen. Det är guld vårt! Vi jobbar också mycket just med husens bottenvåningar. De som inte passar för kommersiell verksamhet kan användas för andra typer av lokaler där de boende kan mötas, som tvättstugor eller cykelverkstäder.

” Ur ett hållbarhetsperspektiv borde verkligen ombyggnationer uppmärksammas mer.



Carl-Fredrik Grönhagen

Ett annat sätt är att bygga lägenheter med egna entréer direkt ut mot gatan. Det gör att gaturummet känns levande och nästan lite kontinentalt.

Hur viktig är själva förvaltningsfasen för att ett nytt område ska blomstra?

Carl-Fredrik: Alla inblandade aktörer bör vara eniga om ansvaret för driften av ett område när området står klart. Som långsiktig byggherre är man inte färdig vid inflytt utan kanske först tio år senare. Det är viktigt att se hur platsen utvecklas, vad som händer med mark och byggnader, men också att försöka tänka sig in i hur det kan bli för de som lever och växer upp i det nybyggda området. **Karin:** Det är just det som skiljer olika byggherrar åt. Vissa lämnar skeppet så snart nyckeln satts i dörren. Andra är mer måna om en hög kvalitet eftersom de ska fortsätta att äga och förvalta sin fastighet. Det är de som tänker långsiktigt som bidrar mest till en lyckad stadsutveckling, både nu och i framtiden.

Till sist, hur ska våra städer planeras och se ut i framtiden?

Karin: Dels kommer vi nog än mer ta hand om lucktomterna i staden, det vill säga markytor där det redan finns infrastruktur. Man planerar heller inte för bilen utan pratar om 15-minutersstaden där allt ska finnas inom en kvarts promenad, cykeltur eller kollektivtrafikresa. Framför allt måste vi bli bättre på att ta hand om och utveckla de byggnader och miljöer vi har, istället för att riva och bygga nytt. Där står vi just nu vid ett vägskäl.

Carl-Fredrik: Det håller jag med om. Ur ett hållbarhetsperspektiv borde verkligen ombyggnationer uppmärksammas mer. För mig handlar också framtidens stadsplanering mycket om det lokala byggandet och ägandet. Där man bygger med stolthet och känsla för platsen, och med omsorg om både detaljer och om människorna som ska bo och vistas där. Det vill vi fortsätta att slå vakt om.

En resa i kundnöjdhet och service

Sedan 2015 har vi på Mannersons gjort hyresgästundersökningar genom företaget AktivBo. Det har inte bara lett till fina nomineringar och vinster. Det har även resulterat i att vi genomfört flera viktiga åtgärder och roliga förändringar. Framför allt har det gjort vår organisation tydligare och effektivare, samtidigt som det fört oss närmare våra hyresgäster.

Serviceindex har ökat med

4,7 %

Upplevd säkerhet mot inbrott i förråden har ökat med

14,3 %

Upplevd säkerhet mot inbrott i lägenheten har ökat med

9,3 %

När vi inledde hyresgästundersökningarna blev det starten på en resa som har involverat och engagerat hela Mannersons organisation. Inte på grund av ett dåligt resultat – vi vann i både produkt och service redan första året – utan för att svaren blev en självklar och viktig del av vårt årshjul och vår planering framåt. Det har också varit enormt motiverande att kunna se effekterna av de insatser vi gjort. Undersökningarna omfattar en mängd olika områden som alla varit betydelsefulla för vår fortsatta verksamhet och utveckling. Några av dem presenterar vi här nedan.

Service

Mannersons har ett ledord ”Alltid nära” som är en symbolik för hur vi arbetar. Att vara sina hyresgäster nära kan tolkas på många sätt. För oss handlar det dels om att finnas till hands när det behövs, dels att våga bemöta alla på ett personligt och nära sätt. Vi är särskilt måna om att alltid tänka oss in i hur vi själva skulle vilja bli bemötta i varje enskild fråga. En hög servicenivå handlar också om att vara tillgängliga i vår kommunikation. Här har vi insett vikten av att vara tydliga, konsekventa och förutsägbara, men med

individuell flexibilitet. Vissa hyresgäster vill kommunicera digitalt via vår boendeapp, andra vill ringa till vårt servicecenter och prata direkt med vår kundkommunikatör Marie.

Trygghet och säkerhet

Trygghet är en central fråga för människor. Att vara trygg och trivas i sitt hem och närmiljö är en förutsättning för att känna välmående. Svaren i hyresgästundersökningarna har tydligt visat på betydelsen av upplevd trygghet – att mötas av ljusa miljöer, att känna igen sina grannar och att kunna se vem som står på andra sidan dörren. Med detta som utgångspunkt har vi genomfört ett omfattande förbättringsarbete där vi bland annat har installerat passersystem, satt in säkerhetsdörrar och monterat brytskydd och tittögon till alla som önskat. En stor fråga har varit säkerheten i lägenhetsförråd och källare. Där har vi separerat förråden från källargången, försett dem med nya lås och gjort gallren högre. Viktigast för den upplevda tryggheten är dock belysningen. Därför är den numera närvarostyrd i alla våra källare och trapphus. Att vårt arbete gett resultat syns tydligt i den senaste undersökningen.



Utemiljö

Vår AktivBo-resa har på många sätt lärt oss att bättre förstå hyresgästernas behov och önskemål. Vid den första undersökningen noterade vi att de saknade sittplatser i utemiljöerna, vilket fick oss att snabbt snickra ihop och placera ut bänkar och bord. Responsen blev inte som väntat, året därpå försämrades betyget. Då insåg vi att det inte

handlade om funktionen utan om helhetsupplevelsen. Så vi började om. Nu utgick vi istället från vilka som bodde i husen och involverade de som önskade. Mer sällskapsytor och grillar för de vuxna, lekplatser för barnen, blommor och planteringar för trädgårdsintresserade. Det gav resultat. Mätningen 2022 visade en ökning med 21,3 procent jämfört med 2015.

Utformningen av gård och närmiljö:

82,7 % (2015) → 77,3 % (2018)
→ **89,4 % (2022)**

Val av blommor, buskar och träd:

77,8 % (2015) → 69,3 % (2018)
→ **87,7 % (2022)**

Tillgången till bänkar och bord:

Ökning med **21,3 %** från 2015-2022

Kundkristallen – Sveriges bästa hyresvärd

Årligen mäts och jämförs över 450 bostads- och fastighetsbolag genom AktivBo. De fastighetsbolag som lyckats bäst inom olika områden uppmärksammas och prisas i eventet Kundkristallen. Under åren 2015-2022 har Mannersons genomfört sju hyresgästundersökningar där våra resultat sedan jämförts med samtliga fastighetsbolag i storleksklassen 200-999 lägenheter. Vi är oerhört stolta och glada över alla nomineringar och att vi flertalet gånger fått stå allra överst på prispallen. Dessutom kan 99,6 procent rekommendera oss. Sammantaget uppger våra hyresgäster att de är 100 procent nöjda med Mannersons som hyresvärd!

- 2015** Vinnare Service och Produkt (regional mätning)
- 2016** Ingen nominering
- 2018** Vinnare i serviceindex – nominerade i Produkt
- 2019** Vinnare Service och Profil
- 2020** Vinnare Service och Profil – nominerade i Produkt
- 2021** Vinnare Service, Profil och Produkt
- 2022** Vinnare Service, Profil och Produkt

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.



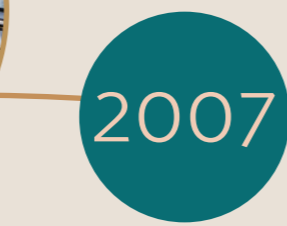
1976

Ny verksamhetsinriktning
Margareta och Sven Mannerson lägger gemensamt grunden till fastighetsverksamheten.



2012

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



2007

Nybyggnation av Elektroniken
Hyresbeståndet utökas med 84 moderna lägenheter.



1999

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



1993

Fler fastigheter
Elva fastigheter förvärvas 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.



2013

Femte generationen
Carl-Fredrik Grönhagen tar över som vd.



2016

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



2018

Expansion i Norrköping
Förvärv av fastigheten Jungfrun.



2021

ALFABETET färdigställs
Efter tre års totalrenovering står Alfabetets samtliga kontor och coworkingspace klart. Fastigheten blev nominerad till Östergötlands arkitekturpris.

2022

Inre hamnen
Byggstart av första projektet Kronomagasin 3 i Inre hamnen, Norrköping.



2023

Bästa kundservice
Mannersons prisas återigen som hyresvärd med landets bästa kundservice



Trivsamt familjeliv – mitt i stan

Fyra trappor upp i Vasastan, med utsikt över både Domkyrkan och Roxen, bor familjen Arencranz-Ponsimaa. Här har de skapat sig en bekväm vardag, utan räntor, renoveringar och med mer tid för barnen.

”Det är klart att det ibland skulle vara skönt att bara kunna öppna en dörr ut till trädgården”, säger Moa Arencranz.

”Men enkelheten här hos Mannersons är värd jättemycket.” I trean på Vasavägen bor förutom Moa också sambon Jakob Ponsimaa och döttrarna Elvie, tre och ett halvt år, och Esther, nio månader. Båda föräldrarna har valt att arbeta deltid, vilket naturligtvis påverkar familjeekonomin. Även där ser de en stor fördel med hyresrätt.

”Det är en trygghet att veta exakt hur mycket boendet kostar oss varje månad.”

Gehör för förbättringar

När de flyttade in för sju år sedan var lägenheten fräsch och relativt nymålad. Sedan dess har de bara behövt göra några mindre ändringar. Bland annat önskade de ett par garderobertill, vilket Mannersons fixade. De har även fått en varmluftsugn

med induktionshäll samt nya köksluckor och bänkskiva, mot ett mindre hyrestillägg. Moa tycker överlag att Mannersons är oerhört lyhörda för sina hyresgästers önskemål.

”De är helt fantastiska. Det är aldrig några problem att få hjälp, de är verkligen bara ett samtal bort. Och de har gjort jättefint på vår baksida, med bänkar, grill, utegym och en liten lekplats.”

Drömmen om två världar

Än så länge räcker lägenhetens 100 kvadrat gott för familjen. Den har dessutom två balkonger, en ut mot Vasavägen och domkyrkan, samt en mot innergården och Roxen. Moa ser egentligen inga nackdelar med att bo som de gör. Det enda de saknar är möjligen en extra toalett och en diskmaskin. Och så det där med att känna gräset under fötterna ...

”Tänk att bo så här bekvämt och samtidigt ha en stuga att åka till. Lite av båda världarna. Det vore drömmen.”

Fastighet Astern 5, Vasavägen 53



Guldläge på Nygatan

Hos Rutil Jewelry är det mesta som glimmar av guld. I den nyrenoverade butiken och verkstaden skapar Louise Nilsson och hennes medarbetare vackra, unika och personliga smycken för sina kunder.

Hösten 2014 stegade Louise in på en av Linköpings mest anrika guldsmedjor och frågade om det fanns möjlighet till praktik eller jobb. Med sig hade hon en gedigen guldsmedsutbildning och en dröm om att starta eget. Där och då började resan mot det som idag är Rutil Jewelry. För snart tyckte dåvarande ägaren Rolf att Louise skulle ta över verksamheten. Sagt och gjort. Redan i april 2015 fick guldsmedjan en ny ägare och ett nytt namn. Med tiden har personalstyrkan utökats med Lek som är juvelinfattare, lärlingen Karin samt Krille, guldsmed tillika Louises sambo. Två dagar i veckan

finns också Rolf i verkstaden. Och vi får inte glömma hunden Beneton, en mästare på kundrelationer!

En rekommenderad värd

De första åren behöll Louise den ursprungliga lokalen på Djurgårdsgatan men började så småningom fundera på en flytt. Efter rekommendation kom hon i kontakt med Mannersons och fick direkt en bra känsla. De hade dessutom en ledig butikslokal på Nygatan. Men först behövde väggar flyttas, dörrhål byggas igen och fönster och dörrar förses med galler och larm. Den 1 september 2022 kunde Rutil

Jewelry ta plats i sin nya lokal.

”Det har blivit precis som vi ville. Mannersons har varit otroligt tillmötesgående och generösa, och verkligen anpassat allt efter våra önskemål.” På frågan om framtiden säger Louise att hon vill vi fortsätta att leverera bra jobb, men också att fler ska känna till Rutil Jewelry.

”De ska veta att vi finns och att vi skapar alla smycken själva efter våra och kundernas idéer. Och får jag drömma fritt skulle vi kunna växa lite till. Det vore väldigt trevligt!”

Fastighet Epåletten 13, Nygatan 37b





Vi som arbetar på Mannersons



Perry Ståhlberg
Fastighetsskötare



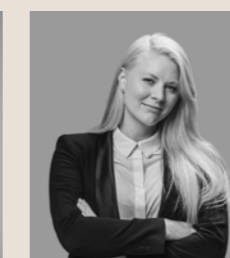
Antonia Prantner
Redovisningsansvarig/HR



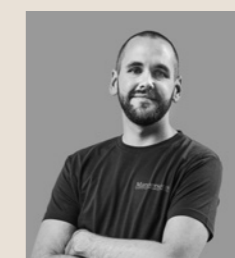
Cathrin Ferraro
Marknadschef



Mattias Löwing
Förvaltare



Emelie Mannerson
Uthyrare



Calle Broman
Fastighetsskötare



Malin Wennberg
Redovisningsansvarig/HR



Hajawa Koshnaw
Projektkoordinator



Carl-Fredrik Grönhagen
Vd



Ida Steen
Marknad/Ekonomi



Christian Carlsson
Affärsutvecklingschef



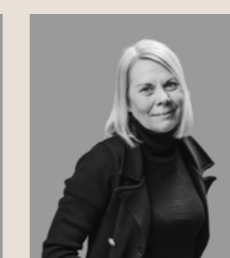
Jens Milsten
Fastighetsskötare



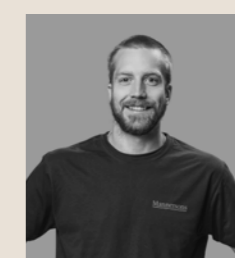
Malin Nilsson
Uthyrare



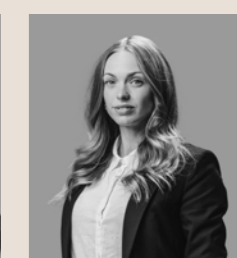
Johan Hultman
Projektledare



Helena Westman
Systemförvaltare



Albin Bishop-Eriksson
Fastighetsskötare



Josefin Ekström
Nyproduktion- och kommunikationsansvarig



Nicklas Önell
Snickare



Marie Strehlin
Kundkommunikatör



Marie Rydin
Förvaltningschef



Per Lafin
Kontors- och ekonomichef /HR



Michael Forsman
Fastighetsskötare

Hållbar förvaltning

Idag står bygg- och fastighetssektorn för en betydande andel av samhällets miljö- och energipåverkan. Som en långsiktig fastighetsägare har vi på Mannersons Fastigheter ett ansvar för den påverkan våra fastigheter och vår verksamhet har på omvärlden. Under 2022 har vi aktivt arbetat vidare med att minska vår energianvändning genom att optimera fastigheterna och göra rätt energiinvesteringar. Genom att bygga upp ett överordnat system för att kunna övervaka och följa den dagliga driften kan vi snabbt agera och vara proaktiva för att spara energi.

Vi har även påbörjat arbetet med att styra fastigheternas energianvändning med temperaturnivåer inomhus. Det gör att vi effektivt kan justera så att inte onödig

värmeenergi går ut till fastigheterna. Vi har som mål att temperaturnivåer ska finnas i samtliga av våra bostadslägenheter framöver. Utöver dessa åtgärder ska vi också vidareutveckla vårt system för effektiv energiföljning. Detta underlättar analysarbetet och möjliggör strukturerad uppföljning ner på fastighetsnivå och mediaslag. Den el som vi på Mannersons köper in kommer till 100 procent från ”Guarantee of Origin” – ursprungsverifierad vattenkraft.

Genom vårt aktiva arbete under året har vi minskat vår normalårskorrigerade energi-användning med över fem procent. Vi kommer under 2023 att intensifiera vårt hållbarhetsarbete för att tillsammans med våra hyresgäster, entreprenörer, leverantörer och medarbetare bidra till en alltmer hållbar utveckling.

Summering 2022

I skrivande stund ser det väldigt mörk ut på fastighets-himlen. Det hade nästan varit märkligt om det inte hade kommit en mer utmanande period efter så många år av centralbanksstimulerad tillväxt. I backspegeln är det självklart att det inte kunde vara för evigt, och på samma sätt är det viktigt att påminna sig om att ett isbad inte heller är oändligt, det gäller bara att kunna härda ut. Härda ut och blicka framåt.

Det kan vara svårt att förmå sig att se möjligheter när det blåser full motvind. Om man skall satsa i en marknad där alla andra backar behöver man en väl utvecklad förmåga att analysera och hantera risker, och även lite tur. Vi på Mannersons har en väldig tur som har fantastiska medarbetare som alla är självgående och analyserande. Vi har också tur som har långsiktiga och kloka ägare med en oändlig investeringshorisont.

Med denna utgångspunkt känns det väldigt spännande att få vara vd på Mannersons, det är ju i dessa stunder som våra förmågor verkligen kommer till sin rätt. Ett rejält isbad gör ju också att man piggnar till, oftast blir man också både gladare och lite mer snabbtänkt.

*Linköping i maj 2023
Carl-Fredrik Grönhagen, vd*

