

KVADRAT

**BELLES - HÖGSTA
BETYG I ÅRETS
KUNDENKÄT**

*Larsbergs rika
kulturhistoria*

TÄVLING!

Vem är konstnären?



Tack för svaren i årets kundenkät!

I skrivande stund har vi nyligen fått resultatet från årets kundenkät. Det är glädjande att se att trivselen är fortsatt hög bland våra hyresgäster. Över 94 procent trivs i området, i huset och i lägenheten. Jag är också glad över att John Mattson är fortsatt i topp när det gäller servicekvalitet bland de cirka 50 fastighetsbolag som delar ut enkäten.

Även Kvadrat uppskattas i enkäten. Nu har vi gjort om layouten en aning och vi planerar också att utöka antalet nummer från dagens två till tre nummer per år. Syftet är att få utrymme att berätta om alla spännande saker som händer i våra områden. Har du som hyresgäst tips på nyheter får du gärna kontakta oss via kvadrat@johnmattson.se.

Vi som jobbar på John Mattson är lika stolta över våra områden och fastigheter som våra hyresgäster. I det här numret av Kvadrat får vi följa med Claes Reichmann som berättar om de synliga och dolda kulturskatterna i Larsberg.

Den kulturhistoriska värdeanalysen som Claes har gjort är viktig när vi nu har påbörjat uppgraderingen av våra äldre fastigheter. Vi kommer att ta stor hänsyn till de värden som finns i fastigheterna, samtidigt som vi moderniserar för att motsvara dagens och morgondagens krav på boendet.

Till sist vill jag tipsa om att ta en promenad till vår nya fastighet i Dalénum, korsningen Agavägen/Akkumulatörvägen. Där är nu grunden lagd och källarväggarna resta. Det dröjer dock till 2015 innan det är dags för inflytt. Självklart återkommer vi om projektet och hur du som vill bo där anmäler intresse.

Jag önskar er trevlig läsning och en riktigt härlig jul- och nyårshelg!

Siv Malmgren, VD



BELLES FÅR HÖGSTA BETYGG I ÅRETS KUNDENKÄT

Resultatet från årets kundenkät är klart. Hyresgästerna fortsätter att trivas, både med sitt boende och med John Mattson som hyresvärd. Men det är inte bara John Mattson som utvärderas i enkäten, företagens entreprenörer påverkar också hur hyresgästerna upplever sitt boende - en viktig insikt enligt Thomas Enmark, fastighetschef på John Mattson.

- Våra entreprenörer träffar ju hyresgästerna i nästan lika stor utsträckning som vi gör. Därför måste vi ställa lika höga krav på dem som på oss själva, säger Thomas och tillägger att en viktig del av hans jobb handlar om att förmedla John Mattsons värderingar i kontakten med hyresgästerna.

Att städbolaget Belles Golv och Städ får nästan 100 procent nöjdhet i årets kundenkät tycker han därför är både glädjande och imponerande. Resultatet är till och med det högsta i hela enkäten.

Vi träffade Belles vd och ägare, Theodoros Ioanidis, för att försöka lista ut hemligheten bakom framgången. Hur gör man så många så nöjda?

FÖRTROENDE SKAPAR TRIVSEL OCH RESULTAT

Nyckeln till bra service är att känna att det man gör är viktigt, förklarar Theodoros. Samtidigt understryker han att det är en sak att själv förstå vad bra service är, en helt annan att få 140 medarbetare att tänka likadant.

- För mig är det roliga och utmanande att få medarbetarna att växa. Ju fler vi blivit under Belles 32 år, desto tydligare har jag insett att jag måste lita på mina anställda. När du får ett förtroende upplever du att du har ett fritt och självständigt arbete, gör ett bra jobb och trivs på kuppen. Det är nog det hyresgästerna ser när de träffar oss, att vi på Belles gillar vårt arbete.

En viktig del i förtroendet är att personalen har "sina egna" hus.

- Man är stolt över sitt hus och känner ansvar för att det är ordning och reda där. Hyresgästerna kan samtidigt bekanta sig med oss, eftersom samma personer städar husen varje gång. Det bidrar till en ökad trygghet och trivsel i huset.

GENUINT ENGAGEMANG

Att Theodoros engagemang och intresse för sina anställda är genuint råder det ingen tvekan om. Att lyssna på personalen och att aldrig pressa någon tycker han är viktigt.

- Bättre att till exempel snabbt hitta nya uppgifter till den som får ont i ett knä än att det slutar med sjukskrivning, säger han och påpekar att det faktum att Belles har låg sjukfrånvaro och att personalen stannar länge är ett kvitto på att det är ett välmående och friskt företag.

- När det gäller arbetsmiljön är vi lite av pionjärer, vi är både miljöcertifierade och arbetsmiljöcertifierade. Ännu en investering i personalens hälsa och trivsel som i det långa loppet stärker affärerna lika mycket som medarbetarna!

Läs mer om resultatet i kundenkäten på nästa uppslag



Thomas Enmark tillsammans med Belles vd och ägare, Theodoros Ioanidis.

Theodoros tips till andra entreprenörer

- Som chef - var tillgänglig och bjud på dig själv
- Ge medarbetarna ansvar och förtroende
- Visa vilka ni är (med kläder och namnbrickor)
- Se till att medarbetarna tycker att jobbet är roligt
- Bjud hyresgästerna på ett leende och ett trevligt ord



Visa ditt Larsberg eller Baggeby!

Vi har alla våra bilder av varför vi trivs där vi bor. Hur ser din bild ut? Det kanske är vänner och familj, en särskild plats eller din mysiga lägenhet. Det är motivet och inte tekniken som är det intressanta, så använd gärna kameran i mobilen. Din bild har då chansen att bli publicerad i John Mattsons årsredovisning samt på vår webbplats. Skicka dina bilder via e-post till kvadrat@johnmattson.se. Tack på förhand!



"Höst i Larsberg". Bild tagen av hyresgäst Charlie Lundgren.

Skicka oss din bild!

Synpunkter blir till åtgärder

Nu blir svaren i årets kundenkät till åtgärder. De flesta gäller de hus där vi delat ut enkäten och genomförs redan under nästa år. Dessa redovisas i ett separat utskick i respektive hus. Andra åtgärder är av större karaktär och gäller samtliga fastigheter. De är också mer komplexa och tar längre tid att åtgärda. Det kan bero på att de kräver stora investeringar, omfattande ombyggnationer eller att det är kommunen som ansvarar för just det området. På sikt tittar vi på lösningar även för dessa frågor men det är mycket som ska falla på plats innan du som hyresgäst ser resultat. Här har vi sammanställt en del av de områden vi utreder på sikt och till höger redovisar vi ett urval av de frågor som ingår i enkäten.

UTEMILJÖ

Ett av de områden vi utreder är utemiljön och utformning av gårdarna vid våra fastigheter. Vi har inlett ett spännande samarbete med Tema landskapsarkitekter, där vi tillsammans tittar på hur utemiljön i Larsberg ska se ut i framtiden. Arbetet har precis påbörjats och vi hoppas kunna berätta mer om planerna under 2014.

INOMSHUSKLIMAT

Inomhusklimatet är återkommande i enkätsvaren. En relativt stor andel

upplever att ventilationen i lägenheten är dålig. På kort sikt jobbar vi därför med att byta fläktar, injustera frånluftsflödet samt rensa ventilationskanaler. På lite längre sikt planerar vi att förnya ventilationssystemen i samband med stambyte och uppgradering.

TRYGGHET

En annan fråga som får lite lägre betyg är säkerheten i allmänna utrymmen. Tanken är att installera Aptus i samband med uppgradering. Erfarenheten från de hus där vi installerat systemet är att upplevelsen av säkerhet och trygghet ökar. Aptus bidrar även till flexiblare tvätttider och bokningsmöjligheter, något som också efterfrågas i enkätsvaren. När det gäller ökade tvättmöjligheter undersöker vi möjligheten att skapa en extra tvättstuga i Larsberg.

STÄDNING

Rent och snyggt är viktigt för trivseln. Till nästa år planerar vi därför en vinds- och källarröjning i samtliga fastigheter, med möjlighet för hyresgästerna att slänga i container. Under vinterperioden utökar vi städningen i entréer och trapphus samt förser entréerna med en skoskrapa. För att förbättra städningen i grovsoprummen byter vi städentreprenör till Belles, som idag har hand om städningen i trapphusen.

ENTREPRENÖRER

Samma höga krav vi ställer på oss själva ställer vi även på dem vi väljer att samarbeta med. Vi kommer därför att prata ännu mer med våra entreprenörer om vikten av värdegrund, återkoppling och igenkänning. Det är inte alltid lätt att veta om en entreprenör är anlita av John Mattson eller inte, något som också märks i enkätsvaren. Du som hyresgäst ska kunna känna dig helt trygg vid arbeten i lägenheten eller i fastigheten. Är du osäker kan du alltid fråga efter den id-bricka som samtliga av John Mattsons entreprenörer ska bära.

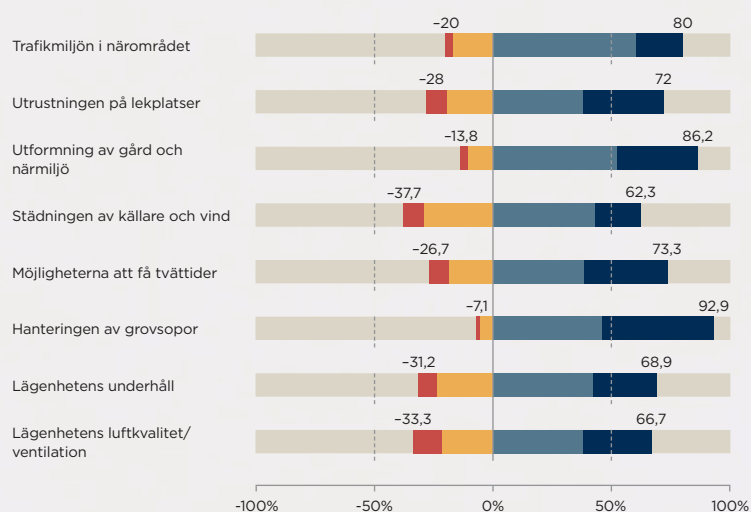
Fler skyltar som visar gatuadresserna och skyltar för lekande barn är exempel på förbättringar som gjorts utifrån förra årets enkät. Likaså har vi påbörjat det viktiga arbetet med att förbättra utomhusbelysningen.

Så läser du diagrammen

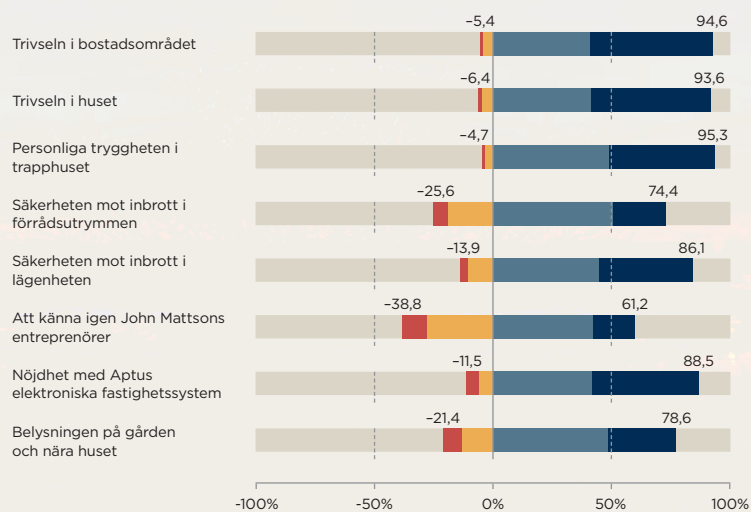
Siffran längst till höger vid stapeln är den sammanlagda andelen som är nöjda och siffran längst till vänster visar den sammanlagda andelen missnöjda.

- Mycket bra
- Ganska bra
- Inte så bra
- Dåligt

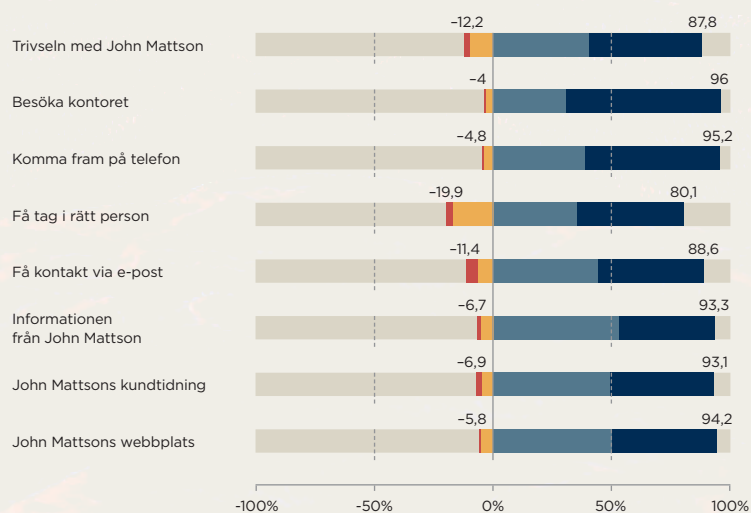
FASTIGHET OCH UTEMILJÖ



TRIVSEL OCH TRYGGHET



SERVICE OCH BEMÖTANDE





Claes Reichmann studerar entrépartiernas smäckra aluminiumlister i originalutförande, som fortfarande helt eller delvis finns kvar i många portar.



Keramik av Märit Lindberg-Freund.



Emaljtaflor av Gustavsbergsformgivaren Bengt Berglund.

Larsberg, en kulturhistorisk pärla!

Som blivande 50-åring har Larsberg mycket som är värt att bevara. Det konstaterar Lidingö stad som tillsammans med Riksantikvarieämbetet funnit en lång rad historiska värden i området. För att kunna ta hänsyn till dessa inför kommande renoveringar har John Mattson låtit antikvarien Claes Reichmann titta närmare på Larsberg och dess kvaliteter.

Det är ingen tvekan om att Larsberg är älskat av många. Efter snart 50 år är det fortfarande många av dem som flyttade in då som bor kvar än i dag.

– En plats där man bor och känner sig hemma blir ens hembygd. Så definierar jag Larsberg. Man rotar sig och trivs. Därmed påverkas också människor vid förändringar, man blir personligt berörd. Så nog är det viktigt att vara varsam när man förändrar och utvecklar området, menar Claes Reichmann.

Larsberg byggdes under 60-talets miljonprogram. I kölvattnet på den

byggboom som då rådde uppstod på många håll miljöer som senare behövt rättas till. Larsberg är ett bra exempel på motsatsen. Claes menar att Larsberg kan stå som modell för hur miljonprogrammet faktiskt kunde bli riktigt lyckat.

– Trots områdets storlek finns här en intimitet. Man känner sig välkommen, det är välskött. Miljön håller över tiden, vilket det höga och fria läget bidrar till. Jag ser det som en lyckad kombination av byggmästaren John Mattsons ledstjärna ”kvalitet i centrum” och arkitekten Bengt Grates känsla för arkitektur. Tillsammans lyckades de förena områdets storlek med läget. Här rör man sig

naturligt från centrum via stadsparken, med gångvägar under vägarna som skiljer fotgängarna från bilarna. Ett lyckat exempel på ett väl fungerande samhälle i miniatyr.

KVALITET I CENTRUM

Claes Reichmann menar att det är den fungerande helheten som är Larsbergs styrka. Och det som främst skiljer ut området från andra bostadsområden från den här tiden är hur naturen hanteras.

– Det var ett medvetet val från John Mattson att bevara så mycket som möjligt av den naturliga marken och vegetationen. Larsberg har byggts runt den

böljande lokalgatan, i harmoni med den kuperade terrängen och med bevarande av berg och höga träd.

Det sägs att Larsberg byggdes med en fot i historien och en i framtiden. Claes Reichmann ser kvaliteter från 40- och 50-talen, då man ofta byggde i harmoni med den naturliga miljön. Samtidigt pekar husens fasader av tegel och färgsättningen mot 70-talet.

– Man valde mörkt rött och grönt istället för den tidens rådande ljusa färger. Den stilsäkra arkitekturen med takens ”mössor” gör husen lätta att identifiera genom sitt särpräglade uttryck. Inte konstigt att Larsberg, med sitt strategiska läge längs bergskammen, blivit ett landmärke som många stockholmare identifierar med Lidingö. Den bevarade skorstenen från panncentralen bidrar till profilen. Jag ser den som ett uttryck för områdets självständighet!

OMSORG I ALLA DETALJER

Byggmästaren John Mattson var en starkt drivande kraft bakom Larsbergs tillblivelse. Claes tvekar inte om vad det har betytt.

– John var en byggare med en kvalitetskänsla och använde material som han verkligen trodde på. Man måste tänka på att han byggde i egen regi, inte för speculation. Det här skulle hålla länge!

Ett exempel på den kärlek och omsorg som husen byggts med är konsten i trapphusen, som håller en hög konstnärlig kvalitet. Här finns keramik av Hilding Linnqvists dotter Märit Lindberg-Freund



”Alltför ofta ser ett nytt bostadsområde ut som det byggts på en brandgata – inte ett träd, inte en buske har lämnats kvar. I Larsberg har vi emellertid nogsammt aktat allt grönt, som kunnat skonas. Följden har blivit att Larsbergarna redan från början har kunnat glädjas åt en grön utsikt från sina fönster.”

Ur John Mattsons informationsfolder 1969

och emaljtaflor av Gustavsbergsformgivaren Bengt Berglund. I keramik är också Holmquists högklassiga utsmyckningar. Slutligen pryds fyra entréer av några mycket fantasifulla osignerade tavlor uppbyggda av utskurna trädetaljer.

– Larsberg liknar inget annat, området har kunnat utveckla sina kvaliteter och med tiden fått en mognad och värdighet som gör intryck. Helheten gör Larsberg till ett väldigt speciellt område, summerar Claes Reichmann sin kulturhistoriska värdeanalys.



TÄVLING!

Vem är den okända mästaren?

Fyra konstnärer har skänkt våra hyresgäster mycket glädje genom åren. Två av dem är välkända. Tre är signerade.

MEN VEM ÄR DEN FJÄRDE?

Denne okändes fyra verk, i form av fantasifulla träkollage, finns att se i entréerna till Larsbergsvägen 15, 17, 19 och 21. På bilden ser du ett av dessa. Fint pris utlovas till den som kan avslöja namnet på konstnären! Kanske någon som flyttade in redan när husen var nybyggda på 60-talet minns? E-posta ditt svar till kvadrat@johnmattson.se. Förslag publiceras i nästa nummer av Kvadrat.

Har du inte en susning? Då kan du istället roa dig med att försöka räkna hur många personer som sitter runt matbordet!

UNNA BILEN
OCH MOPEDEN
EN TRYGG OCH
SNÖFRI VINTER

LEDIGA GARAGEPLATSER!

Med anledning av tidigare renoveringar kan vi nu erbjuda flera lediga garageplatser i Larsberg. Numera har vi även mopedplatser efter önskemål från våra hyresgäster. Platserna ligger ute för förmedling på John Mattsons webbplats under rubriken Lägenhetsförmedling/Parkeringsförmedling.



Tipsa snöröjningen

John Mattsons kundtjänst tar tacksamt emot tips på farliga ställen som ofta drabbas av halka. John Mattson ansvarar för snöröjningen på vägarna upp till husen medan Lidingö stad ansvarar för alla större vägar och trottoarer samt gångvägarna i Larsbergsparken.

Felanmälan av vinterväghållning som gäller John Mattsons ansvarsområden gör du till John Mattsons kundtjänst på telefon 08-613 35 00 eller via Kontakt/Serviceanmälan på www.johnmattson.se.

Felanmälan av vinterväghållning som gäller Lidingö stads ansvarsområden gör du till tekniska förvaltningens kundtjänst, telefon 08-731 33 03 eller e-post kundtjanst.teknik@lidingo.se.

FÅ HJÄLP DIREKT I JOHN MATTSONS KUNDTJÄNST

Svaren i årets kundenkät visar att våra hyresgäster vill ha snabb och bra service när de ringer, mejlar eller kontaktar oss via webben. Synpunkter finns även på att det kan vara svårt att få tag i rätt person. Därför har vi breddat kompetensen i kundtjänst ytterligare. Här får du hjälp direkt med de allra flesta frågor som rör uthyrning, underhåll, hyresfrågor och vad som är på gång i din fastighet. Vi arbetar i team och kan på så sätt hjälpas åt i alla ärenden. Beskriv gärna ärendet så utförligt som möjligt, då har vi ännu bättre möjlighet att ge bra service.

Testa oss gärna!

Kontaktuppgifter till kundtjänst hittar du längst ner på sidan. Vår telefontid är måndag-fredag 07.00-16.00.

Du vet väl att
John Mattsons
kundtjänst har
besökstid fram till
klockan 19 på
måndagar!

John Mattsons vd är årets kvinnliga förebild i fastighets- branschen

Siv Malmgren har, tillsammans med Kungsledens vd, Biljana Pehrsson, utsetts till årets kvinnliga förebild i fastighetsbranschen. Siv fick priset för sitt genuina intresse att utveckla fastigheter i samspel med det omgivande samhället och hennes tydliga drivkraft att det ska vara bra för alla som bor, arbetar och äger fastigheterna. Vi på John Mattson är givetvis väldigt stolta över Sivs utmärkelse!



Kalendarium

JULSTÄMMNING I LARSBERG

Till första advent sattes julbelysningen upp i Larsberg Centrum.

ISBANA I LARSBERGSPARKEN

Om vädret tillåter spolar vi som vanligt isbanan i Larsbergsparken i vinter.

VIND- OCH KÄLLARRÖJNING

I vår anordnar vi storstädning av vindar och källare med möjlighet för hyresgäster att slänga saker i container.

STORSTÄDNING I P-HUS

I april städar vi samtliga parkeringshus i Larsberg.

STÄDDREV

I april-maj gör vi rent och snyggt i våra områden. Hyresgäster som deltar är med i utlottningen av en månadshyra.

STAMBYTE OCH BADRUMS-RENOVERING

Projektstart för miniuppgradering på Larsbergsvägen 9. Planering fortgår för renovering på Barkassvägen.

ÖVRIGA PLANERADE PROJEKT

Under 2014 forstätter vi att renovera balkonger samt utföra markarbeten och lagning av trappor i våra områden. Vi kommer även att erbjuda inglasning av renoverade balkonger.



God Jul och
Gott nytt År
önskar

JohnMattson
FASTIGHETS AB

KVADRAT

Kvadrat är en kundtidning från John Mattson Fastighets AB.

ANSVARIG UTGIVARE

Siv Malmgren, siv.malmgren@johnmattson.se

REDAKTION

Joel Bixo, joel.bixo@johnmattson.se
Thomas Enmark,
thomas.enmark@johnmattson.se

Redaktionen ansvarar inte för insänt, ej beställt material.

INNEHÅLL, FORMGIVNING OCH PRODUKTION

John Mattson och Jupiter Reklam.

FOTO I DETTA NUMMER

Hans Alm, Magnus Fond, Charlie Lundgren, Pixprovider, John Mattson, iStockphoto.

REPRO OCH TRYCK

Modintryckoffset

KONTAKT

John Mattson Fastighets AB, Box 10035,
Larsbergsvägen 10, 181 10 Lidingö. Tel 08-613 35 00,
info@johnmattson.se, www.johnmattson.se