



AKTUELLT FRÅN DIN VÄRD
2016-2017



Nu har det vänt och vi bygger nytt!

Det tar lång tid att vända en atlantångare, sas det tidigare. En tydligare bild i dag är kanske hur lång tid det tar att vända utvecklingen i en kommun som Laxå eller ett kommunalt bolag som Laxåhem.

Men faktum är att vi nu ser positiva tendenser både inom Laxå kommun och Laxåhem. Något som båda verksamheterna mår gott av är att befolkningstillväxten fortsätter. Även om talen är små – plus 53 invånare under förra året – går det åt rätt håll.

Som kommunens största bostadsbolag är Laxåhem en viktig aktör i kommunens utveckling. Nu är det läge att försiktigt gasa för att inte tappa fart.

När efterfrågan på bostäder växer, är det viktigt att på

olika sätt skapa attraktiva boenden i kommunen. Det har vi gjort – och fortsätter att göra – i det befintliga beståndet, men nu ska vi även bygga nytt! Redan i höst kommer förhoppningsvis bygget av fem nya radhus igång i hörnet Skolgatan-Kjellbergsgatan. Det är mycket glädjande att befinna sig i en situation där vi har möjlighet att skapa något nytt och utöka vårt utbud av bostäder med bredd och variation utifrån vad våra kunder efterfrågar.

Faktum är att den plan vi tagit fram pekar på en nyproduktion av 55-60 nya bostäder i Laxå kommun fram till 2020. Som ett annat exempel i närtid kan jag nämna tre nya lägenheter som har skapats på von Boijgatan 12, där det tidigare varit en förskola, och att ytterligare fyra nya lägenheter planeras.

Som vd för ett bostadsföretag är det givetvis alltid roligt och inspirerande att bygga nytt, det ska erkännas. Men minst lika viktigt är det att sköta om de befintliga fastigheterna. Under 2016 ökade vi underhållet med drygt 15 procent till 8,7 miljoner kronor. Och jämfört med underhållet för fyra år sedan är det nästan en tredubbling!

Det finns fler ljuspunkter i Laxåhems verksamhet. Under 2016 fick vi Telia som digital TV-leverantör i samtliga lägenheter och under våren 2017 kommer om- och utbyggnaden av äldreboendet Ramundergården igång, en länge diskuterad investering som ger 32 nya platser samt ett modernt centralkök.

Kort sagt, 2016 är ett år som jag gärna kommer att titta tillbaka på. Det var dessutom året då vi, tillsammans med våra hyresgäster, firade Laxåhems 20 år som bolag och att det var 70 år sedan som föregångaren i stiftelseform bildades.

Men det får bara bli snabba tillbakablickar då och då. Vårt fokus är fortsatt på framtiden och vår vision: En bättre värld. I det arbetet var 2016 enbart ett bra avstamp – och det nöjer vi oss inte med.



Mattias Looström
Vd

NOTISER

Vår styrelse

Laxåhems styrelse har denna sammansättning 2017:
Arild Wanche, ordförande.
Jeanette Günther, vice ordförande, Ingemar Schön, Geoffrey Lameck, Eva Hermansson, Jerry Sahl och Tommy Holmquist är ordinarie ledamöter.

Välkommen till oss!

Besökare är alltid välkomna med sina ärenden till vårt kontor på Casselgatan 6.

Måndag kl 13–18

Tisdag–torsdag kl 13–16

Fredag kl 10–13

För speciella ärenden, exempelvis kontraktsskrivande, finns det naturligtvis möjlighet att boka en tid med oss även på andra tider.



Minimal vakansgrad

Trycket på hyreslägenheter i Laxå är fortsatt hög. Det är glädjande, även om det kan vara problem för enskilda som inte får det önskade boendet snabbt nog.

I dagsläget är vakansgraden 2–3 procent och lägre kan det av praktiska skäl inte vara. Samtidigt har Laxåhem en kö på cirka 300 personer som önskar flytta in eller byta bostad.



Vad tycker ni?

Under våren kommer Laxåhem att skicka ut årets NKI-enkät. Vi hoppas att så många som möjligt svarar på den!

NKI står för Nöjd kund-index och mäter hur nöjda ni är med Laxåhem som värd. NKI-enkäten är vårt viktigaste instrument för att leva upp till vår vision: En bättre värd.

I den förra enkäten 2015 fick vi ett NKI på 73, vilket är bra. Bland de saker som vi fick bra betyg för fanns trivseln, tryggheten och den personliga servicen. Det fanns även saker som vi jobbat med att förbättra, som utemiljön och hur vi kommunicerar med våra hyresgäster. Det har resulterat i en större satsning på planteringar och skötseln av grönytor samt en ny, uppfärskad och mobilanpassad webbsida som uppdateras regelbundet med nyheter samt hyresgästtidningen Din värd. Men det var 2015. Nu vill vi veta vad ni tycker i dag. Så svara på NKI-enkäten, det kommer vi alla att ha nytta av!

Felanmälan

Felanmäl till oss under **kontorstid** på telefon 0584-47 35 11 eller på vår hemsida www.laxahem.se

Utanför kontorstid och i akuta fall kan man även ringa vår trygghetsjour på telefon 0584-101 13 som hanteras SOS Alarm.

ÅRET SOM GICK

VILKEN LYCKAD FEST!

Förra året fyllde Laxåhem jämna år: verksamheten fyllde 70 år och det var dessutom 20 år sedan vi blev aktiebolag.

Det firade vi tillsammans med våra hyresgäster i Bodarneparken en kväll i början av oktober. Vi hade "dukat fram" många stora och små maskiner som behövs för driften – traktor, gräsklippare och även en av våra nya elbilar – och dessutom fanns våra medarbetare på plats för att träffa och lära känna hyresgästerna ännu bättre.

Och vad lyckat det blev! Totalt kom närmare 200 besökare och de fick också fika och blev underhållna av trubaduren Mikael Loiske. Och helt uppenbart är fortfarande hoppborg och ballonger favoriter hos både stora och små barn.

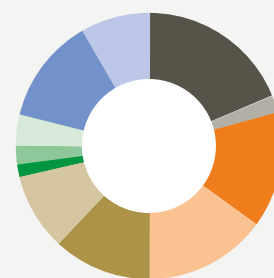
SUCCÉ – IGEN!

Den årliga vårresan – en nioårig tradition i samarbete med Hyresgästföreningen – gick



AV HUNDRALAPPEN GÅR:

■	19 kr till underhåll
■	2 kr till reparationer
■	14 kr till skötselkostnader
■	15 kr till uppvärmning
■	12 kr till el, vatten, sophantering, kabel-tv
■	11 kr till administration
■	2 kr till riskkostnader (försäkring, osäkra fordringar, hyresgästernas medel)
■	1 kr till fastighetsskatt
■	3 kr till hyra anläggningstillgångar
■	13 kr till avskrivningar
■	8 kr till räntor



förra året till Värmland. Det blev en lyckad heldag med god mat, kultur och spännande historia.

Bussen var välfylld när den lämnade Laxå tidigt på morgonen den 16 juni. I jämna portionsbitar betades Lars Lerin-museet i Karlstad och Nobelmuseet i Karlskoga av. Och däremellan ett generöst tilltaget stopp vid Ölme Diversehandel och Café i Kristinehamn, där även lunchen intogs.

Är du hyresgäst hos oss och vill vara med på årets resa? Passa på och anmäl dig nu! Det kostar bara 200 kronor per person.

EKONOMIN ÄR STABIL

Laxåhems ekonomi fortsätter att utvecklas positivt, vilket gör att vi har råd att satsa mer. Här är några viktiga nyckeltal:

- 2016 gav ett överskott på nära 1,4 miljoner kronor, mycket tack vare låg vakansgrad och den låga räntan.
- Nettoomsättningen (hyresintäkterna) ökade något till 45,2 miljoner kronor.

- Satsningen på underhåll ökade rejält till drygt 8,7 miljoner kronor, en ökning med nästan 1,4 miljoner kronor jämfört med 2015.
- Soliditeten – som visar hur stor andel av företagets tillgångar som finansierats med egna pengar – ökade till 9,8 procent, jämfört med 9,1 procent för 2015.
- Hyrorna hålls i stort sett oförändrade 2017. Hyresförhandlingarna gav en hyresökning med 0,65 procent från och med januari i år. Hyran för bilplatser är oförändrade.

LJUS NÄR DET BEHÖVS

Under 2016 fortsatte Laxåhem att installera närvarostyrd belysning i trapphusen för att öka tryggheten och minska energianvändningen. Det arbetet fortsätter och är nästan klart i hela beståndet. Därefter ska även närvarostyrd belysning installeras i andra gemensamma utrymmen som källare, vindar och tvättstugor.

Hallå där...

...Marita Toftling som tillsammans med maken Lars driver Linne & Lump. För ett år sedan flyttade ni över till andra sidan vägen och nya lokaler på von Boijgatan 18. Hur trivs ni i de nya lokalerna?

– Det fungerar jättebra här och vi trivs mycket bra. Visserligen är lokalerna lite mindre – framför allt lagret – men vi har allt samlat i ett plan, vilket är praktiskt. Och innan vi flyttade in fick vi renoverat, så allt är fint och fräscht.

Och flytten gick bra?

– Ja, men ojoj... Tänk dig att flytta möbler som fyller tio stora hem... Det var en riktig pärs, faktiskt!

Ni säljer både i butiken i Laxå men framför allt genom er webbshop. Hur utvecklas affärerna?

– Det går bra. På det nya stället är det mer lättillgängligt för våra kunder. Det är enklare att parkera här och smidigare att lasta och lossa varor.

Ni har specialiserat er på 50- och 60-talsdesign. Är det fortfarande en stark trend?

– Ja, men jag skulle inte kalla det en trend. Det är mer en livsstil. Det är många som uppskattar färg, form och kvalitet från den tiden.

När vi pratar om trender: hur tycker du trenden är rent allmänt för Laxå som ort för företag och boende?

– Det känns positivt, de senaste åren har det hänt mycket bra saker. Fler vågar satsa på Laxå och det är roligt. Vi har många kunder från Stockholm och andra större städer som köper sommarstuga här i trakten. De uppskattar läget, naturen och prisnivån.

– Just läget är ju fenomenalt bra i Laxå: nära naturen och med bra kommunikationer. Det gäller bara att fler ska upptäcka det.



Anna fick en nystart i nya lägenheten

Anuska-kören fick en ny sopran, Saltängens förskola fick en ny "sagotant" och ABF en ny riktigt bildningshungrig deltagare. Själv fick Anna Wengström ett helt nytt liv i Laxå – och en nybyggd lägenhet på von Boijgatan 12.

För dem som till äventyrs fått för sig att livet liksom falnar och tar slut vid en viss ålder – det kan i värsta fall inträffa redan i 30-årsåldern – kan historien om Anna Wengström fungera upplyftande. Som högstadielärare på Gumaeliuskolan i Örebro i svenska och engelska – "jag har haft helt fantastiska ungdomar genom åren!" – mötte hon en ny man och kärleken 2004 och flyttade till hans villa i Laxå och började att tågpendla

till jobbet i Örebro. Nyligen blev det skilsmässa och ungefär samtidigt gick Anna i pension. Känn efter lite själv, visst skulle man kunna tappa fotfästet och tycka att livet tar slut en smula?

Inte för Anna, livet började om – och tog ny fart!

– Jag ville inte flytta från Laxå, här hade jag rotat mig och fått en massa nya vänner. När jag sökte och blev erbjuden den här ombyggda lägenheten, slog jag till direkt!

Lägenheten hon menar på von Boijgatan 12 var tidigare personalrum för förskolan Linnéan. Sedan Laxåhem byggt om lägenheten var det en fräsch tvåa med alla moderniteter, dolt i en gulbeige huskropp med 50-talets lugna formspråk.

– Om jag trivs? Om jag gör! säger

Anna och visar upp den ljusa, öppna lägenheten med det nya köket med spisen som har induktionshäll, det kaklade badrummet med tvättpelare och den härliga utsikten mot talldungen där motionsspåret går förbi.

– Huset måste vara väldigt bra isolerat. Det är så tyst och lugnt här.

Själv är hon aktiv, mycket aktiv. Hon sjunger i Anuska-kören, dansar linedance, är med i en FN-cirkel och en studiecirkel om svenska landskap – "i vinter har det handlat om Öland och dit går resan i juni" – och är aktiv till initiativet "Allas barnbarn" där hon åker ut till förskolor och läser för 3-4-åringar.

– En dag i veckan läser jag för barnen på Saltängens förskola, två barn i taget. Det är så fantastiskt roligt!



FAKTA von Boijgatan 12

Laxåhem bygger om förskolan Linnéan till lägenheter för att ge plats för fler. I den första etappen skapas två trerummare med kök på närmare 80 kvadratmeter samt en tvårummare med kök på 56,5 kvadratmeter.

I etapp två byggs ytterligare fyra lägenheter i markplan med uteplats.

Lägenheterna har balkong eller uteplats mot sydväst, fiberanslutning, tvättpelare i badrummet, diskmaskin, ett rymligt förråd och möjlighet till p-plats.



Nina fick förtur och en enklare vardag

Det nya jobbet i Laxå var perfekt för Nina Möller.

Men pendlingen från Örebro tärde och var jobbig.

– Jag sökte förtur och det funkade. Allt löste sig till det bästa.

Laxåhem har, precis som många andra kommunägda fastighetsbolag, en bostadskö. Kötiden är alltid avgörande, men det finns undantag (se faktaruta). Just det undantaget blev ett lyft för Nina.

I november 2014 fick hon sitt drömjobb. Hon är utbildad socionom och har alltid brunnit för att jobba med integrationsfrågor. Att hon pluggat arabiska i ett år var ett av flera livsval för att kunna göra en framtida insats i integrationsarbetet.

Därför var steget inte svårt att ta från jobbet på förskola i Örebro till ett jobb som föreståndare på hvb-hemmet som Global Care driver i Laxå.

– Det var precis det jobb jag drömt om.

Till en början pendlade Nina från Lillån utanför Örebro, där Nina hade en bostadsrätt, till Laxå med bil. Men efter ett tag insåg Nina att det både tog allt för mycket tid och dessutom kostade mycket pengar.

– Jag kontaktade Laxåhem, men det fanns ju inget ledigt. Då fick jag tips om att jag kunde söka näringslivsförtur, så jag fyllde i den blanketten.



Det tog bara ett par veckor så ringde Laxåhem upp Nina och erbjöd en tvårummare i höghuset på von Boijgatan.

– Jag hade tur, den som skulle flytta in hade hoppat av i sista stund.

I februari i år blev Nina Laxåbo. Och hon ångrar ingenting.

– Det känns riktigt bra! Nu kan jag gå hemifrån till både jobbet och gymmet. Och allt som behövs i vardagen finns ju även i Laxå. Visst, jag har vänner kvar i Örebro, men det går ju fort att åka dit.

FAKTA FÖRTUR

Förtur till en lägenhet i Laxåhems bestånd är starkt begränsad och kan sökas när alla andra möjligheter att ordna ett eget boende anses vara uttömda.

Ansökan om förtur lämnas tillsammans med bostadsansökan till Laxåhem. De kategorier av förtur som hanteras är medicinsk förtur, social förtur och näringslivsförtur.

Nu byggs det nytt igen

– 25 år sedan sist!

Nu bygger Laxåhem nya bostäder i Laxå.

Det är faktiskt 25 år sedan sist – och ett tydligt tecken, bland alla andra, på att utvecklingen vänt.

– Tanken är att vi ska komma igång med bygget i höst, säger Olof Nilsson, förvaltare och projektledare på Laxåhem.

Det är i hörnet Skolgatan-Kjellbergsgatan som det historiska första spadtaget ska tas. Ett första spadtag för fem radhus – och samtidigt ett första spadtag för ett växande Laxå för första gången på decennier.

Radhusen är i storlekarna 88–106 kvadratmeter. Samtliga får en egen liten uteplats mot gården samt en liten "gård" på framsidan med egen entré. Fyra av radhusen får separata carportar och förråd, det femte radhuset får garage med förråd.

– Förhoppningsvis ska de här radhusen få igång flyttkedjan ytterligare i Laxå, att villaägare vill flytta till ett bekvämare boende, får fler alternativ och samtidigt öppnar upp för barnfamiljer som vill bo i villa, säger Olof Nilsson.

Hela projektet ligger ute för anbud under våren. Anbudena ska därefter värderas av Laxåhems styrelse innan beslut om byggstart tas.

Upprustning på Casselgatan...

Att renovera en fastighets rörsystem, brukar sällan applåderas. Den där stora vattenläckan, med stora vattenskadorna, dyra reparationer och besvär för hyresgästerna, är väldigt svår att föreställa sig – i förväg.

Laxåhem har en löpande plan för relining av rörsystem, vilket betyder att rören fräses upp invändigt och förseglas med en hård plast. Och när behov av relining uppstår mer akut, till exempel att det blir dåligt tryck i ledningarna, passar Laxåhem på att göra andra upprustningar.

Som i fallet med Casselgatan där relining av vattenrören ska göras efter sommaren. Samtidigt fräschas badrummen upp och köken får nya spisar och fläktar. Dessutom byts lägenhetsdörrarna ut och det sätts upp en postbox i trapphuset.

...och en unik lägenhet skapas!

I samband med renoveringen av Casselgatan 1, byggs samtidigt en lokal i källarplanet om till lägenhet.

Den tomma lokalen blir en annorlunda tvårummare med källarfönster och egen ingång utifrån. För att öka ljusinsläppet grävs marken bort i anslutning till lägenheten, där anläggs även en nedsänkt uteplats.

– Kanske en spännande lägenhet för en ungdom? Vi får se, det blir en speciell lägenhet med ett stort vardagsrum, säger Olof Nilsson, förvaltare på Laxåhem.

Uppfräschning på Svetsaregatan

Upprustningen av fastigheterna på Svetsaregatan, som påbörjades förra året, fortsätter under 2017.

Fasaderna, entrédörrar och carportar ska målas om. Dessutom ska balkongerna fräschas upp: skärmväggarna på sidorna och balkongfronten ska bytas ut mot frostat glas.

Roligare lekplats

Lekplatsen på von Boijgatan ska bli ännu bättre och roligare. I sommar ska upprustningen fortsätta med ett nytt lek- och klätterhus efter ett beprövat koncept. Det är en fortsättning på upprustningen som började förra året, då fotbollsplanen fixades till med nya målställningar.

Ombygda lägenheter i Hasselfors

Laxåhems femrummare på Utsikten ska återställas i sin ursprungliga form: en tvårummare och entrerummare. Tanken är att efterfrågan på så stora lägenheter i Hasselfors är begränsad, därför återställs den till två mindre lägenheter. Det är oklart när ombyggnaden kommer igång, det beror på andra projekt som kan ha högre prioritet.

Inglasning som tillval

De som bor i höghuset på von Boijgatan kan nu få sin balkong inglasad mot en något högre hyra under en tidsbegränsad period. Hittills har tre balkonger glasats in, men erbjudandet står kvar tills vidare.



Nu byggs Ramundergården ut

Laxåhems största satsning på 20 år

I maj började utbyggnaden av äldreboendet Ramundergården i Laxå.

Det är Aggeruds Bygg i Karl-skoga som genomför projektet värt 53 miljoner kronor där Ramundergården får 32 nya platser, ett nytt centralkök samt en glasad innergård som binder ihop den befintliga fastigheten med den nya delen.

Det är en påtagligt nöjd Mattias Looström, vd för Laxåhem, som nu ser projektet rulla igång.

– Det här är det enskilt största



byggnadsprojektet sedan Laxåhem bolagiserades för 20 år sedan. Dessutom är det en efterlängtat satsning för många.

Den länge diskuterade utbyggnaden av Ramundergården klubbades igenom av kommun-

styrelsen i februari. Utbyggnaden innebär att Ramundergården får 32 nya platser, vilket är en fördubbling jämfört med i dag. Dessutom får äldreboendet ett modernt centralkök som kompletterar de mindre köken på varje avdelning.

Det ”lilla extra” är ett stort atrium som både boende, besökare och personal lär uppskatta. Den befintliga byggnaden och den nya byggnaden förbinds av en glasad innergård på närmare 200 kvadratmeter. I den delen ska det finnas plats för samvaro och spontana möten året runt.

Flydde från Damaskus – trivs i lilla Laxå

Drömmen är ett jobb som vaktmästare.

– Göra lite av varje och hjälpa till, det är vad jag vill.

Nu är Mahmoud Kusa halvvägs, ett nystartsjobb på Laxåhem.

Mahmoud Kusa kom som flykting till Laxå 2013. Från krigets Syrien och jobbet som bilmekaniker i storstaden Damaskus till en liten fridfull ort i hjärtat av de milsvida skogarna i Tiveden.

Kontraster? Absolut! Och det är kontraster som Mahmoud älskar.

– Jag vill aldrig flytta från Laxå. Jag trivs verkligen bra här: jag har fått ett jobb, min fru har fått jobb på Tvättservice och barnen går i skola och har vänner.

Hela familjen – Mahmoud, hustrun Nisreen Aldayoub samt barnen Jaefar, 5 år, Muhammad, 7 år, Lojain, 9 år och Sham, 11 år – bor i en trea på Öfverströmsgatan.

– Det är lite trångt kanske, men vi trivs jättebra. Alla känner mig, min

fru och mina barn. Och det är nära till gymmet, skrattar Mahmoud.

Lika bra trivs han med jobbet på Laxåhem, som började med ett sommarjobb förra året, som lite allt-i-allo, där diverse inomhusjobb i fastigheterna varvas med skötsel utomhus i områdena.



Välkommen Abel!

För fyra år sedan, 2013, kom Abel Yemane Keleta till Laxå från krigets Eritrea. Nu har han fått sitt första jobb: ett instegsjobb som fastighetsskötare på Laxåhem.

– Det är jätteroligt. Jag gillar att jobba, men bäst är arbetskamraterna och att träffa folk, säger Abel.

Hans uppgifter är mycket varierande, men sommartid handlar det mycket om grönyteskötsel. Men han är inte främmande för andra sysslor, i Eritrea jobbade Abel bland annat som snickare.

- en bättre värd



Besöksadress: Casselgatan 6, Laxå
Postadress: AB Laxåhem, Box 40, 695 21 Laxå
Telefon, växel: 0584-47 35 00
E-post: epost@laxahem.se
www.laxahem.se