



AKTUELLT FRÅN DIN VÄRD  
LAXÅHEM · 2018–2019

# Bilden av Laxå kan påverkas av oss alla

Omvärldsbilden av Laxå varierar, det vet alla vi som bor och jobbar i Laxå. Jag försöker alltid påverka och korrigera bilden av Laxå för dem som inte är helt insatta.

För mig är Laxå en vacker, dynamisk och strategiskt placerad ort. Visst, vi kämpar med små och större problem som alla andra – men i grunden har Laxå goda förutsättningar att fortsätta utvecklas positivt efter några tuffa decennier.

Här spelar Laxåhem en viktig roll. Ett ekonomiskt stabilt, visionärt och handlingskraftigt bostadsbolag är helt avgörande för att skapa förutsättningar för fortsatta framgångar.

Så här års är det dags att sammanfatta hur vi lyckats det senaste året. En sak är i varje fall säker; det har varit ett intensivt år för alla oss på Laxåhem.

Naturligtvis är bygget av nya Ramundergården det som satt mest prägel på det senaste året. Det är Laxåhems största satsning på 25 år och innebär att äldreboendet moderniseras och antalet platser fördubblas från 32 till 64 bostäder.

Tyvärr komplicerades projektet av att huvudentreprenören inte lyckades fullfölja sina åtaganden under de sista månaderna. Det är tråkigt för oss och övriga inblandade och kommer förmodligen att leda till rättsligt efterspel. Lyckligtvis inträffade detta i slutet av byggprocessen och får därför begränsad ekonomisk skada och får även en begränsad effekt på den planerade inflyttningen.

Detta ska dock inte överskugga det faktum att Ramundergården är en efterlängtd och betydelsefull sats-

ning som har stor betydelse för Laxå.

För ganska precis ett år sedan, våren 2018, var det inflyttning i de fem nya radhuslägenheterna på Skolgatan. Nu är området etablerat – gräset växer grönt i vårsolen och häckarna har börjat växa upp – och den så viktiga flyttkedjan har fått en knuff in rätt riktning.

Det finns fortfarande ett visst behov av nya bostäder i Laxå. Därför kommer vi under 2019 att skapa ytterligare fyra lägenheter i det som tidigare var förskolan Linnéan på von Boijgatan 12. Under senare halvan av 2019 kommer fyra nya lägenheter att stå inflyttningsklara – två tvåor och två treor – utöver de tre lägenheter vi redan skapat. Samtliga fyra nya lägenheter är i markplanet med egna uteplatser mot skogen och med kvällssol.

Även om det alltid är väldigt roligt att bygga nytt, så är det minst lika viktigt att vårda och underhålla våra befintliga fastigheter. Under 2018 har vi hållit en mycket hög underhållstakt som motsvarar 282 kronor per kvadratmeter i vårt lägenhetsbestånd. Det är inte mindre än drygt fyra gånger så mycket som för ett par år sedan!

Det syns även i resultaträkningen som visar på ett underskott på 2,2 miljoner kronor för 2018. Det är dock planerat och mindre än det minus på tre miljoner kronor som vi räknade med. Dessutom, med väl

underhållna fastigheter är vi bra rustade för framtiden och har minskat risken för ännu högre kostnader som ett dåligt underhåll kan orsaka.

De stora kostnaderna är nya tak och stammar i vissa fastigheter, men satsningen på underhåll har även en bredd. Som exempel har vi gjort åtgärder i 14 procent av alla våra lägenheter under 2018: målat, tapetserat och/eller bytt vitvaror.

Till sist skulle jag vilja slå ett slag för årets hyresgästenkät. Ju fler som svarar, desto större möjligheter för oss att leva upp till vår devis: En bättre värd.

MATTIAS LOOSTRÖM  
*Vd, Laxåhem*



# NOTISER

## Laxåhem ska miljödiplomerar

Under 2019 börjar Laxåhem och Laxå Kommunfastigheter arbetet med att miljödiplomerar.

En miljödiplomering kräver att företaget har full kontroll på verksamhetens påverkan på miljön, i både stort och smått. Tanken är att Laxåhem ska samarbeta med Sveriges Allmännyttakollegan Lekebergsbostäder i det arbetet.

En miljödiplomering innebär även att det godkända företaget med jämna mellanrum ska klara av en miljörevision.

Laxå kommun är miljödiplomerad sedan 2011 och var landets första miljödiplomerade kommun.



## Välkommen till oss!

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

Här är våra öppettider:

**Måndag** 13.00–18.00

**Tisdag-torsdag** 13.00–16.00

**Fredag** 10.00–13.00

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

## Hur ska vi bli bättre?

Nu är det dags igen för vår hyresgästenkät. Genom den får våra hyresgäster möjlighet att berätta vad de tycker om Laxåhem och vi får chansen att bli ännu bättre.

Laxåhem mäter NKI (Nöjd kund-index) vartannat år och förra gången svarade drygt hälften av hyresgästerna. Den förra enkäten gav oss höga betyg för trivsel och trygghet i boendet och områdena, bemötande vid in- och utflyttning samt personalens tillgänglighet, bemötande och servicenivå. Vi fick lite sämre betyg för hur snabbt

felanmälan åtgärdas och i vissa områden finns det även synpunkter på städningen av de gemensamma utrymmena samt hur tvättstugorna fungerar.

Vi har sedan dess jobbat hårt med att förbättra oss, bland annat bytt städbolag, utfört fasadrenoveringar och tagit fram en ny informativ hemsida.

Nu är det våra hyresgäster som avgör om vi lyckats och om det finns andra saker där vi kan förbättras ytterligare för att leva upp till vår devis "En bättre värd".

## Felanmälan

Felanmälan kan göras till oss under kontorstid på telefon **0584-47 35 11**. Man kan även göra felanmälan på vår webbsida [www.laxahem.se](http://www.laxahem.se)

Utöver kontorstid och i akuta fall kan man ringa vår fastighets- och störningsjour på telefon **0584-101 13**, som hanteras av SOS Alarm.





## Stor satsning på underhåll

Laxåhems stärkta ekonomi samt det låga ränteläget gav bolaget möjlighet att göra en stor satsning på underhåll under 2018 med ett tillfälligt, planerat underskott.

Här är några viktiga nyckeltal:

- 2018 gav ett underskott på 2,2 miljoner kronor, vilket var bättre än det planerade underskottet på tre miljoner kronor.
- Den genomsnittliga vakansgraden var under året 31 lägenheter, vilket till stor del beror på att Migrationsverket sagt upp ett antal hyreskontrakt.
- Den låga räntan gynnar Laxåhem och våra hyresgäster. Snitträntan var vid årsskiftet 2018-2019 0,8 procent, jämfört med en snittränta på 1,15 procent året innan.
- Nettoomsättningen (hyresintäkterna) var under 2018 45,7 miljoner kronor, jämfört med 45,9 miljoner kronor året innan.
- Satsningen på underhåll ökade till 14,6 miljoner kronor, att jämföra med 9,1 miljoner kronor under 2017.
- Soliditeten – som visar hur stor andel av företagets tillgångar som finansierats med egna pengar – sjönk till 6,4 procent jämfört med 9,6 procent för 2017.
- En ny fastighetsvärdering i samband med byte av redovisningsmetod, visar att Laxåhems dolda soliditet är 29,7 procent vid årets början.
- Årets hyresförhandlingar resulterade i en höjning av hyrorna med 1,9 procent från årsskiftet.

# Laxåhem hakar på Klimatinitiativet

Laxåhem har anmält sig till Sveriges Allmännyttas "Klimatinitiativ" med målet att vara ett fossilfritt företag 2030.

– Vi har redan kommit långt, men det här ger oss ännu större fokus på miljö- och klimatfrågan, säger vd Mattias Looström.

Efter det uppmärksammade Skåneinitiativet, som avslutades 2017, är det nu Klimatinitiativet som är den stora utmaningen inom de allmännyttiga bostadsföretagen.

Sveriges Allmännytta, består av 313 kommunägda bostadsföretag. Omkring en tredjedel av landets befolkning bor i en hyresbostad, varav hälften i ett Allmännytta-anslutet företag.

Allmännyttan är med andra ord en jätte – och när jättar rör på sig, får det också effekt!

Skåneinitiativet resulterade i att energianvändningen under en tioårsperiod minskade med 17 procent, vilket motsvarar all energiförbrukning i Lund med drygt 91 000 invånare.

## KOMMIT LÅNGT

Det nya Klimatinitiativet har som mål att minska energianvändningen med 30 procent och att allmännyttan ska vara fossilfri år 2030.

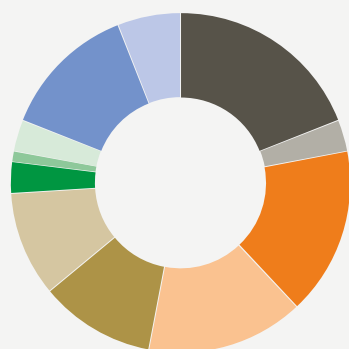
– Tack vare att vår fjärrvärme till 99,8 procent kommer från fossilfritt bränsle, har vi redan kommit långt, säger Mattias Looström.

Därför ligger fokus på fordonsparken och solceller. Dels att på bred front tanka med HVO 100 som är en fossilfri diesel.

– Just nu är det svårt att hitta en leverantör som kan täcka vårt behov, men vi jobbar med det.

Sedan tidigare är all el som Laxåhem köper till 100 procent från solkraft. Mattias Looström kan tänka sig att gå längre.

– Vi skulle även kunna var en positiv faktor och installera solceller på våra tak, både för eget bruk och för att sälja.



## AV HUNDRALAPPEN GÅR:

- 20 kr till underhåll
- 3 kr till reparationer
- 16 kr till skötselkostnader
- 14 kr till uppvärmning
- 11 kr till el, vatten, sophantering, kabeltv
- 10 kr till administration
- 3 kr till riskkostnader (försäkring, osäkra fordringar, hyresgästernas medel)
- 1 kr till fastighetsskatt
- 3 kr till hyra anläggningstillgångar
- 13 kr till avskrivningar
- 6 kr till räntor





Catrine flyttade till Linnéagatan:

# ”Jag kände direkt att jag var hemma här”

Hon växte upp med föräldrarna i en tvårummare på von Boijgatan.

– Det var inte tal om att ha eget rum då, skrattar Catrine Cordes som i november flyttade in i en trerummare på Linnéagatan.

– Jag kände direkt att jag var hemma här. Allt är så ljust och fint – och badrummet är som en dröm!

Catrine Cordes har varit Laxå trogen hela sitt liv. Från uppväxt på von

Boijgatan till tonåren i föräldrarnas villa i Nyhammaren till det egna huset i området vid Stellana Plast. Lika trogen har hon varit sin arbetsplats, Centralskolan i Laxå.

– Efter nian läste jag administration på gymnasiet i Hallsberg. Sedan började jag på Centralskolan. Först som lokalvårdare, sedan som måltidsbiträde och sedan 2014 inom administration.

Och hon har aldrig sneplat på några andra arbetsplatser.

– Nej, jag trivs jättebra på Centralskolan. Jag gillar ungarna i den åldern. De är så härliga, bara man tar dem på rätt sätt.

Efter villalivet hamnade Catrine i en hyreslägenhet i markplan på Revirvägen, men hon var inte riktigt bekväm med den lilla gräsplätten.

– Ska jag ha gräsmatta kan jag lika gärna skaffa ett hus igen.

## STORTRIVS

Så när hon blev erbjuden en trea på Linnéagatan 4 hos Laxåhem, lät det frestande.

– Just där ville jag bo. Nära naturen, men ändå service på nära håll.

När hon sett lägenheten på andra våningen var det ingen tvekan.

– Jag kände mig hemma direkt. Stora fönster, ljust och fräscht. Och





det kahlade badrummet är som en dröm.

Även om hon stortrivs i lägenheten, så tillbringar hon knappt en enda helg där. Direkt efter jobbet varje fredag eftermiddag kommer sårbon Conny förbi Centralskolan och hämtar upp Catrine i husbilen.

– Jag köpte husbilen för drygt ett år sedan. Sedan dess har vi varit ute med den varenda helg, utom fyra. Vi styr dit vädret är bra eller efter vad vi är sugna på, shopping eller naturupplevelser. Det är en skön frihet.





## Ny ägare till Mathildas Mode

Mathildas Mode är en klassisk butik i Laxå som sedan i november drivs av Alida Budalica Pulo.

– Jag tänkte: varför inte? Jag trivs ju med butiken, Laxå och kunderna.

Mathildas Mode startades av Laila och Aina Karlsson 1968. När Alida började som anställd i butiken för 17 år sedan, var de Laila och Aina fortfarande kvar. Därefter tog Disa Jansson över affären 2006, men hösten 2018 ville hon dra sig tillbaka och Alida tog över.

– Jag hade stängt i en månad och rustade upp lokaler och inredning en hel del. Nu är det precis om jag vill ha det.





Henrik och Anna-Karin:

# Två nya förväntansfulla chefer från Lekeberg

Sedan 1 december, när de nya enhetscheferna Henrik Westering och Anna-Karin Gruffman Arne tillträdde, har de på nära håll sett nya Ramundergården byggas. Och i sommar står det äntligen klart.

– Så efterlängtat! Det här är början på något riktigt bra, säger Henrik och får medhåll från Anna-Karin.

Båda jobbade tidigare i Lekeberg, Henrik var chef på äldreboendet Linden och Anna-Karin var chef för hemtjänsten. De har dessutom jobbat tillsammans i många olika projekt och även studerat samtidigt på Ersta Sköndals högskola.

– Vi läste en kurs i ledarskap för chefer inom äldreården samtidigt. Så nog kan man säga att vi känner varandra riktigt bra, säger Anna-Karin.

Så bra att de båda sökte när Laxå kommun utlyste de två tjänsterna som enhetschefer för nya Ramundergården. Det gick som de hoppades, båda fick jobben.

– Hade inte Anna-Karin fått den andra tjänsten, så är jag inte säker på att jag tagit jobbet, säger Henrik och får medhåll från Anna-Karin.

## SAMMA FILOSOFI

Förklaringen är att de delar filosofi om hur ledarskap i äldreården ska vara, för att alla inblandade – arbetsgivare, anhängiga, brukare och medarbetare – ska uppleva kvalitet, trygghet och trivsel.

– Den första tiden har vi mest lärt känna verksamheten och lyssnat på medarbetarna. Med tiden vill vi förstå sätta vår prägel, säger Anna-Karin.

– Ja, vi båda tycker det är viktigt med delaktighet. Vi vill vara nära verksamheten, inte på kontoret. Vi vill också ha ordning och reda. Dessutom vill vi jobba med Lean och ha ett ständigt pågående förbättringsarbete, säger Henrik.

Sommaren 2019 ska den nybyggda delen av Ramundergården med 32 boendeplatser vara färdig för inflyttning. Därefter ska den gamla delen av fastigheten, med lika många boendeplatser, rustas upp med modern standard.

## ÅTTA AVDELNINGAR

När allt är klart ska Ramundergården bestå av åtta avdelningar, fyra demensavdelningar och fyra för äldre med somatiska sjukdomar – och ett 50-tal personal. Det betyder samtidigt att bland annat verksamheterna på Tivedsgården och Solhöjden flyttas till Ramundergården.

– Det krävs en viss centralisering för att skapa en äldreård med god kvalitet och god ekonomi, säger Anna-Karin.

Båda är entusiastiska inför flytten till den nybyggda delen av Ramundergården.

– Bara att få välja möbler och inredning som vi vill ha det, betyder mycket. Det ökar på arbetslusten ytterligare, från en redan hög nivå, säger Henrik.



## FAKTA RAMUNDERGÅRDEN

- I maj 2017 togs det symboliska första spadtaget till utbyggnaden av äldreboendet Ramundergården i Laxå.
- Projektet är Laxåhems största satsning på 25 år och innebär att Ramundergården får 32 nya platser, ett nytt centralkök samt en glasad innergård som binder ihop den befintliga fastigheten med den nya delen.
- Utbyggnaden innebär att Ramundergården får 32 nya platser, vilket är en fördubbling jämfört med i dag.



# Kerstin fixar felanmälan – och mycket, mycket mer

Efter 25 år på Laxåhem är Kerstin Hjalmarsson inne på sin sjätte vd.

– Ja, vi är inga hoppjerkor precis. Mina kollegor Inger och Annethe har jobbat ännu längre än mig, skrattar Kerstin.

För den som inte var med då, eller är lokalhistoriskt intresserad, så var det Leif Lake som var vd för Laxåhem när Kerstin Hjalmarsson började som ekonom i september för 25 år sedan.

– Vi hade väl omkring 1 400 lägenheter då, så visst var det lite annorlunda.

Annorlunda är även Kerstins arbetsuppgifter. Befattningsbeskrivningen säger ekonom/HR-administratör, men innehåller bra mycket mer. Att beskriva en dag på jobbet, som egentligen var uppdraget, låter sig liksom inte göras.

– Nej, det går inte. Jag kan komma till jobbet med föresatsen att göra något speciellt, men det brukar alltid hända en massa andra saker. Fast, det är ju det som är charmen med mitt jobb.

Benar man lite i hennes arbetsuppgifter, så innehåller de först och främst ekonomifrågor som lönehantering och löpande fakturahantering och bokföring. Dessutom har hon hand om HR-frågor som bland annat nyrekrytering och rehabilitering.

## GILLAR OMOVÄXLINGEN

Men minst lika mycket tid lägger hon på ”det andra”. Det är Kerstin som svarar i telefonen vid felanmälan. När någon ringer med synpunkter på hur gator och parker sköts (som ligger under Laxå Kommunfastigheter) hamnar också det hos henne.

– Det kan vara allt från potthål i någon väg till hur det snöröjs eller sandas på vintern.

Dessutom är Kerstin sekreterare och för protokoll vid styrelsemöten och andra sammankomster.

– Vi är ju inte så många på kontoret, så vi får även täcka upp för varandra vid behov. Men jag gillar när det händer lite olika saker. Ingen dag är den andra lik och kontakten med hyresgästerna tycker jag väldigt mycket om. Med tiden har jag lärt känna många av dem, då blir allt så mycket enklare.

## FAKTA

Namn: Kerstin Hjalmarsson  
Ålder: 56 år  
Familj: Särbo samt tre vuxna barn, tre vuxna bonusbarn och elva barnbarn.  
Bor: Villa i Laxå  
Fritidsintressen: ”Familjen tar den mesta tiden. Sedan gillar jag att ordna med huset och i trädgården.”  
Semesterplaner 2019: ”Vi har bokat en stuga på Öland en vecka i sommar. Sedan får vi se.”

# Thomas trivs med bytet till Laxåhem

Ibland blir det inte som man tänkt sig – ändå kan det sluta bra. Som för Thomas Pettersson som inte kunde fortsätta som byggare på grund av artros i knäna och sadlade om till fastighetstekniker på Laxåhem.

– Jag trivs hur bra som helst, det här var ett riktigt lyckat byte.

I en paus mellan uppdragen stannar han till i fikaummet på Laxåhems kontor. En slät kopp kaffe hinner han med innan han ska iväg igen.

– I början trodde jag att jag skulle sakna ”tugget” i byggboden, men så blev det ju inte. Mina nya kollegor är ganska duktiga på att snacka och ta för sig också, skrattar Thomas.

I tonåren kombinerade Thomas med att utveckla sin hockeytalang – det blev både spel i TV-pucken för Närke och i lag som Örebro och Kumla – med att plugga till snickare på Tullängsskolan i Örebro. Sedan 1989 har han jobbat huvudsakligen som murare och kakelsättare, de senaste 15 åren på ÅV Bygg i Åsbro.

– Men artrosen gjorde att jag inte kunde fortsätta att jobba knästående. Så jag började att se mig om efter något annat.

## TRÄNAR MYCKET

I juni förra året hade han hittat ”det andra”, jobbet som fastighetstekniker på Laxåhem.

– Mitt jobb består till 95 procent av kundkontakter, att hjälpa hyresgäster som felanmält något eller ska ha någon ny vitvara installerad. Jag gillar det, det är kul att träffa folk och hjälpa med något som strular.

Och alltid är det något, stort som smått. Thomas halar upp telefonen

och visar dagens arbetsorder som skickats till honom med olika prioritet.

– Ja, snart måste jag dra till von Boijgatan, det är ett avlopp som krånglar.

Artrosen i knäna får han fortsätta dras med, även om han slipper att jobba knästående.

– Träning är den enda medicinen. För mig är det längdskidåkning på vintern och rullskidor på sommarhalvåret.

Hockeyintresset håller han också vid liv efter åren som aktiv. Han följer Örebro Hockey och ser några matcher då och då, men hjärtat

finns i barndomsstaden Gävle.

– Tyvärr kunde jag bara se två matcher med Brynäs den här säsongen.

## FAKTA

Namn: Thomas Pettersson

Ålder: 48 år

Familj: Gift med Monica, två egna barn och två bonusbarn

Bor: Villa i Åsbro

Fritidsintressen: ”Husbilen och att åka längdskidor. Åkte Vasaloppet i mars, det gick sådär i det tunga föret. Kom i mål på 8,35.”

Semesterplaner: ”Det enda säkra är att vi tar en sväng med husbilen till Falkenberg. Vi brukar titta på revyn på Vallarna varje sommar. Sedan blir det nog en tur norrut också, jag kommer ursprungligen från Gävle och har släkten där.”





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