



AKTUELLT FRÅN DIN VÄRD
2015-2016



VD HAR ORDET



Utvecklingen pekar åt rätt håll

Laxå växer. Framtidstron spirar i kommunen. Företag söker sig hit. Allt detta sammantaget gör att det ser positivt ut även för Laxåhem.

Vad är det då som gör att utvecklingen pekar åt rätt håll?

- Vi har nytta av den heta bostadsmarknaden i Örebro. Även där är det svårt att få tag på bostad, och dessutom är det betydligt dyrare att bo än i mindre kommuner. Det gör att människor söker sig till Laxå, där kostnaderna för boende ligger på en lägre nivå.
- Det kommer många nyanlända till Laxå. Även här beror det på att det är enklare att få tag på bostad och även att hitta lokaler. Ett exempel är Asil Livs, en orientlivsbutik i närheten av järnvägen.

- Allt fler börjar inse Laxå fördelar med hög boendekvalitet, småskalighet, korta beslutsvägar inom kommunen och närheten till naturen.

I dagsläget har vi hårt tryck på både lägenheter och lokaler. Det för oss in på en het fråga – är det dags för nyproduktion? Det är för tidigt att säga. Men vi ser över möjligheterna och har pratat med arkitekter om nyproduktion. Skulle det bli aktuellt att sätta spaden i backen kan det handla om att bygga cirka 20 lägenheter etappvis. Jag är försiktigt positiv, men, som sagt, än vet varken jag eller någon annan hur det blir.

Färre vakanser och låga räntor gör att vi kan satsa extra mycket på underhåll av vårt bestånd. 2015 utförde vi planerat underhåll för sju

miljoner kronor, betydligt mer än föregående år. Med få lediga lägenheter och fortsatt låga räntor kan vi växla upp underhållet ytterligare. Förutom att det ökar värdet på våra fastigheter, ger det våra hyresgäster högre boendekvalitet.

Avslutningsvis vill jag tacka mina medarbetare som ger våra hyresgäster bästa tänkbara service genom kompetens, kvalitet och ett trevlig bemötande. Och givetvis vill jag tacka våra hyresgäster, som med synpunkter, önskemål och en positiv dialog gör att vi hela tiden utvecklas och skapar trygga, bra och moderna boendemiljöer.

Bästa hälsningar

Mattias Looström, vd, Laxåhem

NOTISER

Vår nya styrelse!

Vid bolagsstämman 30 maj 2016, kommer ny styrelse utses:

- Arild Wanche, ordförande
- Jeanette Günther, vice ordf
- Ingemar Schön
- Geoffrey Lameck
- Eva Hermansson
- Jerry Sahl
- Tommy Holmquist



Lägst vakansgrad på 31 år

För fyra år sedan, 2012, hade vi 68 tomma lägenheter. Nu har vi endast ett fåtal lägenheter till uthyrning och en kö på över 200 personer. Vakansgraden (andelen tomma lägenheter i förhållande till det totala antalet) är den lägsta på 31 år. Ett säkert, och mycket positivt, bevis på att intresset att bo i Laxå ökar.

Öppet för dig

Våra öppettider är:

Måndag kl 13–18
Tisdag–torsdag kl 13–16
Fredag kl 10–13

Välkommen till oss på
Casselgatan 6.

Ny hemsida, bättre kommunikation

Snabbt, enkelt, modernt. Så kan man sammanfatta vår nya hemsida som lanseras under 2016. Satsningen på webben är ett led i vår strävan att hela tiden förbättra och underlätta kommunikationen mellan hyresgästerna och oss. Hemsidan kommer ständigt att uppdateras med aktuell information. Den är modernt uppbyggd, lättnavigerad och tydlig. Bland annat kan du anmäla dig till våra hyresgästresor. Och givetvis ha koll på vad som är på gång inom Laxåhem i övrigt.



Tack för era synpunkter

Som vanligt har vi genomfört vår årliga hyresgästenkät. Syftet är att få hyresgästernas synpunkter på vad vi är bra på och vad vi kan göra bättre. Vi har fått höga betyg för personlig service och mottagandet vid inflyttning, medan hyresgästerna anser att vi kan bli bättre på att skapa finare utemiljöer. Det har vi tagit till oss och genomför en stegvis satsning på bland annat planteringar.

ÅRET SOM GICK

FÖRETAGET

Fortsatt inflyttning påverkar Laxåhem positivt

För tredje året i rad fick Laxå fler invånare. Inflyttningen är positiv både för kommunen och för Laxåhem. Vi har mycket god efterfrågan på våra bostäder och ett historiskt lågt ränteläge påverkar oss positivt. Låga kapitalkostnader underlättar och skapar möjligheter till investeringar.

Antalet vakanta lägenheter har fortsatt minska under 2015 och vid årsskiftet var 13 (23) vakanta. Den lägsta siffran på många år. Migrationsverket hyr 46 lägenheter (42).

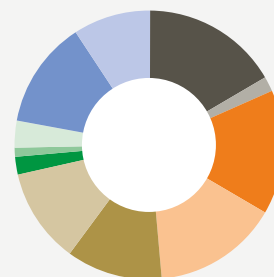
Det är framförallt i centrala Laxå som efterfrågan på bostäder är störst. Vi har en växande bostadskö vilket innebär att vi nu, inom vårt befintliga fastighetsbestånd, ser över möjligheten att skapa något nytt.

Efterfrågan på kommersiella lokaler har ökat. Nytt hyreskontrakt har tecknats i den f d brottarlokalen på von Boijgatan 18. Där kommer en livsmedelsbutik att öppna.

Vid årsskiftet övertog vi ansvaret för förvaltning och uthyrning

AV HUNDRALAPPEN GÅR:

16 kr	till underhåll
2 kr	till reparationer
15 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
10 kr	till räntor



av 40 seniorbostäder på Bodarnevägen, Ramundervägen och Vällaregatan.

UNDERHÅLL

Omfattande projekt på Casselgatan och Postgatan

Under året har fastighetsunderhållet uppgått till 2 600 tkr. Ett par av de större projekten under året har varit det omfattande underhållsarbetet av avloppsledningar på Casselgatan 1 samt ombyggnaden av den före detta tandläkarlokalen på Postgatan 18 som byggts om till en fyrarumslägenhet.

AKTIVITETER

Kryssning på Göta kanal

Årets gemensamma utflykt för våra hyresgäster arrangerades tillsammans med Hyresgästföreningen gick i år till Östergötland med besök till Cloetta outlet och kryssning med M/S Kung Sverker på Göta kanal. En mycket uppskattad resa med många skratt och god gemenskap.

EKONOMI

2015 års resultat uppgick till 1 567 tkr. Det positiva resultatet beror främst på den låga räntan och att vakansgraden även i år ligger på rekordlåg nivå.

- Hyresintäkterna har ökat med 8 procent.
- Kostnader för vakanta lägenheter har minskat med 481 tkr 2015.
- Soliditeten är 9,1 procent (8,2).

Hyresförhandlingarna resulterade i en hyreshöjning från 1 januari 2016 med 0,5 procent på våra bostäder och 5 kr/månad för samtliga avtal på bilplats.





Ulrika får utemiljöerna att blomstra

Ulrika Lundstedt föder upp västgö-taspetsar, gillar hästar – och ser till att det blommar hos Laxåhem.

– Man mår bra om det är fint, säger hon.

Hyresgästenkäterna har talat sitt tydliga språk. De boende vill att Laxåhem ska satsa mer på utemiljöerna. Så har det blivit. En av dem som gör jobbet är Ulrika, som kom in som säsongsanställd för fyra år sedan.

– Jag hade jobbat hela mitt liv på Esab kändes det som. När jag blev uppsagd fick jag chansen på Laxåhem, och nu har jag mitt drömjobb.

Undra på det, Ulrika har alltid trivts i naturen, kört timmer i skogen och gillar att odla och jobba i trädgården i huset på landet utanför Laxå.

– Att odla, det har vi i oss, vi människor. På sikt hoppas jag att vi ska kunna iordningsställa odlingslotter i våra områden.

Det är en av många idéer hon har. Men just nu är det växter, träd och blommor som står i första rummet.

– Vi gör lite i taget, och tar bort till exempel gamla häckar som är tidskrävande att sköta. Istället anlägger vi nytt och utvecklar hela tiden utemiljöerna på ett enkelt, snyggt och praktiskt sätt. Bland annat återplanterar vi blommande träd, satsar på sommarblommor i krukor och använder dekor- och natursten, säger Ulrika.

Hon märker att hyresgästerna uppskattar det jobb som Laxåhem gör med utemiljöerna.

– Jag vill ju att fler människor ska komma ut och vistas i de miljöer vi ställer i ordning. Och så har det blivit, folk kommer ut och umgås, pratar med varandra och ställer även frågor till mig. En del hyresgäster har blivit så involverade att de hjälper till.

Ungefär från 1 april och framåt jobbar Ulrika utomhus. När det blir kallare framåt hösten kryper hon in och jobbar som fastighetsreparatör under vinterhalvåret. Men så fort värmen återkommer och våren ligger i luften drar hon igång hon arbetet med att få Laxåhems utemiljöer att blomstra igen. Till glädje inte enbart för hyresgästerna. Utan också för sig själv.



Linne & lump i nya, fräscha lokaler

Den gamla Konsumbutiken och brottarlokalen på von Boijgatan har fått ny skepnad. Och nya hyresgäster.

– Det känns bra. Vi har fått nyrenoverade fräscha lokaler i ett plan och med bra skyltläge, säger Lars Toftling, som driver Linne & lump tillsammans med fru Marita.

Från ena sidan Europavägen till den andra. Det blev konsekvensen när Netto skulle in i den fastighet där Linne & lump låg tidigare. Beslutet

att riva fastigheten och bygga nytt togs i slutet av 2015. Samtidigt inleddes renoveringen av Konsum-butiken, och nu har Linne & lump flyttat in. Så mycket Konsum och brottarlokal andas lokalen inte längre. Nu är den anpassad till Linne & Lumps försäljning av möbler, porslin, lampor och annan inredning från 50-, 60- och 70-tal. Lokalen är utbyggd med cirka 100 kvadratmeter på varje sida. El, värme och ventilation är ny, liksom ytskikt, fasad och entré.

Intresset är stort för de retro- och vintageprylar som Linne & lump säljer.

– De flesta kunderna är mellan 25 och 40 år. Det är barnen till den generation som var med när den här typen inredning var trendig och modern. Ofta hänger föräldrarna på när barnen kommer hit och handlar, de vet ju vad som gällde och kan vara smakråd.

Linne & lump säljer både i butik och via nätet (50 procent var). Inköpsresorna går ofta till Danmark,



Trendbrott för efterfrågan på affärslokaler

Olof Nilsson, teknisk förvaltare och projektledare på Laxåhem, märker tydligt att det finns ett go i Laxå.

– När det gäller lokaler får vi förfrågningar hela tiden, främst från restauranger och tillverkande företag. Det är ett tydligt trendbrott.

Linne & Lump och Asil Livs är två företag som flyttar in i nya lokaler under 2016. Intresse finns även att öppna ett fik i centrala Laxå.

– Det kommer i så fall troligen att kombineras med någon annan verksamhet i samma lokal. Sedan vet jag att det finns önskemål om en lite finare restaurang för att det ska finnas mer att välja på.

Olof är mycket ute på fältet, hör vad som sägs, vet vad som sker och har dagliga kontakter med boende och affärsidkare. Närheten till hyresgästerna är viktig och på en mindre ort sker den ofta helt naturligt, vilket också är en trygghet.

Under 2015 har det hänt mycket inom Laxåhems bestånd, framför allt på underhållssidan. Bland annat har tak och

avloppsstammar byts i ett flertal fastigheter.

– Annars var den kanske största åtgärden under 2015 att vi bytte TV-leverantör till alla våra lägenheter. En milstolpe som innebär att vi har digital-TV i hela vårt bestånd.

Några exempel på vad som ska ske under 2016:

Tre nya lägenheter ska byggas i en av förskolan Linneas tomma lokaler på von Boijgatan 10. Och på LSS-boendet på Lars Lindhults väg 21 ska det ske en efterlängtd renovering av gemensamhetsytor med start våren 2016.

som var klart bäst på inredning 1950-70.

– Designen är smäcker och kvaliteten mycket hög. Hantverket är fantastiskt, det här är möbler som håller i många, många år till, förklarar Marita.

Nu kan kunderna, varav många kommer från Stockholm, titta på och köpa inredning i nya, fräscha lokaler väl synliga från E20. Lokaler som är lika väl designade och funktionella som möblerna som exponeras där inne.



”Laxå är på rätt väg, det gör det extra kul att jobba”

Finns det något ledigt? När kan jag få en lägenhet? Inger Eriksson, uthyrningsansvarig på Laxåhem, får de frågorna snart sagt varje dag.

– Trycket på lägenheter är stort, vi har kö. Fram till 2020 ska vi skapa 20 nya lägenheter i vårt bestånd. Det behövs verkligen.



Inger Eriksson är övertygad; de nyanlända har betytt mycket för utvecklingen i Laxå. Och etableringarna av Dollarstore och Netto har också gjort sitt till för att skapa arbetstillfällen och få fart på orten

– Det skapar ringar på vattnet; folk får upp ögonen för Laxå på ett annat sätt än tidigare. Det är tryggt här, barnomsorgen är bra och det finns ett lugn som större orter saknar. Dessutom är det lätt att pendla. Laxå är på rätt väg, det gör det extra kul att jobba just nu.

Som uthyrningsansvarig möter Inger många människor dagligen. Hon älskar möten med människor, men hur gärna hon än skulle vilja kan hon erbjuda bostad till alla.

– Det positiva är att vi inte river längre, utan utökar vårt bestånd. Det är en följd av utvecklingen i kommunen. Hittills har vi skapat nya lägenheter inom vårt bestånd, till exempel gjort om ett gårdshus till två lägenheter centralt. Men vi behöver bygga nytt också.

Inger har kontakt med Laxåhems hyresgäster även i samband med den hyresgästresa som man anordnar varje år. En aktivitet som alltid möts av stort intresse.

– 2016 går resan till bland annat Nobelmuseet i Karlskoga, det kommer säkert att bli lika mycket folk som vanligt, säger hon.

Intresset var stort även för den årliga visningen av servicehuset Björkhagen, som Laxåhem genomför tillsammans med kommunen.

– Visningen är ett bra tillfälle för oss att informera de äldre om vad vi kan erbjuda när de bestämmer sig för att lämna sitt hus för ett enklare och mer praktiskt boende, säger Inger.

Som vanligt premierade Laxåhem sina mest trogna hyresgäster, som bott 50 år eller mer, med en jultallrik. Och som vanligt fick alla lokalhyresgäster en blomma lagom till julen. Även då fick Inger tillfälle att göra det hon gillar mest – möta människor.



– 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