

Affärsplan 2026 - 2030

Laholmshem AB

styrelsebeslut 2025-12-18

Bakgrund

Laholmshem AB är det kommunala bostadsföretaget i Laholms kommun. Laholmshem AB är moderbolag i koncernen där Kommunfastigheter i Laholm AB är dotterbolag. Laholmshem AB ägs till 100% av Laholms kommun. Om inte annat anges så avses alltid koncernen i sin helhet i texten nedan.

Koncernen förvaltade år 2025 cirka 1 500 bostadslägenheter och cirka 50 lokaler. En avsevärd andel av bostäderna är byggda under slutet av 80-talet och början av 90-talet. En stor andel av bostäderna är särskilda boendeformer för äldre och funktionshindrade. Bostäderna är fördelade över alla kommunens 14 tätorter. Den största andelen bostäder finns i Laholm. Ett flertal av bostäderna och områdena är marknära boende av radhuskaraktär. Flerbostadshus finns idag i fastigheter med upp till 6 våningar men planer finns på att bygga upp till 8 våningar.

Bostadsmarknaden i Laholms kommun domineras av villor (ca 80%) spridda över en levande landsbygd. Av tradition har boendekarriären varit sådan att man som ungdom en tid bor i lägenhet. När man bildar familj flyttar man till villa. I ett senare skede av livet, när barnen flugit ut eller familjeförhållandet har förändrats på annat sätt, kan man åter tänka sig bo i lägenhet.

Näringslivet är differentierat och utan någon riktigt stor arbetsgivare. Kommunen och den offentliga sektorn är den största arbetsgivaren. Laholm är primärt en boendekommun.

Förutsättningar för koncernen

Laholmshem AB:

Laholmshem AB är ett allmännyttigt bostadsbolag. Under 00-talet diskuterades förutsättningarna för de allmännyttiga bostadsbolagen livligt och 2011 kom en ny lagstiftning, Allbolagen, till stånd som reglerar förutsättningarna. Bl a ska bolagen drivas i allmännyttigt syfte och med iakttagande av kommunallagens lokaliseringsprinciper samt i enlighet med affärsmässiga principer.

Ägaren Laholms kommun har i sin tur formulerat bolagsordning och ägardirektiv i syfte att ge bolaget anvisningar och direktiv för verksamhetens bedrivande.

Det är inte bara riksdag, regering och ägare som påverkar bolagens förutsättningar. Även marknaden och kundens krav har förändrats under senare år liksom dess attityder till boendet och vad man får för pengarna. Nya kunder ställer idag helt andra krav på sitt boende än tidigare generationer inte minst p g a att boendekostnaderna tar en allt större andel av hushållens disponibla inkomst. Även tempot i förändringarna och samhället har ökat.

Även kommunerna har påverkats i de ovannämnda processerna. Mycket kraft har lagts ner i besparingar och anpassningar till en ny situation. Så även i Laholm. Under 2024 och 2025 har befolkningsutvecklingen i Laholms kommun inte följt den bana kommunen önskar för att nå upp till den vision man har om 32 000 invånare 2050. Trots avvikande befolkningssignaler under 2025 så råder en fortsatt positiv tro på att denna vision skall uppfyllas varför Laholmshem AB tror på en ljus framtid för bolaget.

Nuvarande kunder

Laholmshem erbjuder lägenheter på flera olika orter och i ett varierat utbud av så väl traditionella flerfamiljshus, marklägenheter och ungdomsbostäder m.m. Framför allt har vi fokus på att ta reda på vad våra hyresgäster upplever fungerar bra och vad som kan förbättras. Vi arbetar aktivt med åtgärder utifrån resultatet i vår kundundersökning för att så många som möjligt av våra hyresgäster ska ha ett tryggt, attraktivt och hållbart boende.

Framtida kunder

Vårt uppdrag är tydligt, vi ska tillgodose boende för alla typer av kundgrupper som vill bo tryggt och hållbart i Laholms kommun. En av kommunens styrkor är att den är både en inlands- och kustkommun samt att den befinner sig i en region med stark tillväxt där många vill bo och arbeta. Här fyller Laholmshem en viktig funktion som erbjuder en stor variation av boendemiljöer i hela kommunen.

Det är viktigt att vi är lyhörda för de förväntningar, risker och möjligheter som marknaden och vår ägare signalerar. Lyckas vi med det så har vi goda möjligheter att vara en viktig del i tillväxten, samhällsbyggandet och utvecklingen av Laholms kommun.

Kommunfastigheter i Laholm AB:

2014 flyttades de kommunalt ägda fastigheterna över till det nystartade bolaget Kommunfastigheter i Laholm AB. Det är fastigheter där kommunen själva bedriver verksamhet. Bolagets syfte är att äga och förvalta dessa fastigheter så att kommunen kan bedriva en optimal verksamhet.

Sedan bolaget startades har ett intensivt underhålls och nyproduktionsarbete genomförts och en stor del av beståndet är numera i ett gott skick.

Sammanfattning av Ägardirektiv – Bolagens syfte

- ⇒ Bolaget ska främja bostadsförsörjningen i Laholms kommun
- ⇒ Bolaget ska erbjuda hyresgästerna möjlighet till boendeflyttande och inflyttande i bolaget.
- ⇒ Verksamheten ska bedrivas enligt affärsmässiga principer.
- ⇒ Bolaget ska aktivt förvärva, avyttra, bebygga och förvalta bostadsfastigheter för alla målgrupper.
- ⇒ Bolaget ska verka i hela kommunen och bidra till en positiv utveckling och tillväxt i kommunen.
- ⇒ Bolaget ska bidra till att kommunens vision och prioriterade målområden nås.
- ⇒ Bolaget ska vidare medverka i kommunens ambitioner att nå ett ekologiskt hållbart samhälle.

Vision, affärsidé och devis

Vision

”Laholmshem ska bygga och förvalta trygga, hållbara och attraktiva boenden för alla, för att skapa möjlighet till den bästa livskvalitén i södra Sverige. Vi ska också i samverkan med kommunen bygga, och förvalta trygga, hållbara och ändamålsenliga lokaler för livskvalitet och tillväxt.

Devis

”Laholmshem står för trygga, hållbara, attraktiva och ändamålsenliga bostäder och lokaler”

Affärsidé

”Laholmshem ska vara det långsiktiga alternativet för alla genom att erbjuda trygga, hållbara, attraktiva och ändamålsenliga boenden och lokaler med fokus på god ekonomi, service, kvalitet och hållbarhet.”

Våra värdeord

Våra värdeord vägleder oss i vårt dagliga arbete, stärker vår identitet och förtydligar hur vi vill uppfattas internt och externt.

Laholmshem är en viktig del av Laholm kommuns offentliga verksamheter och det är en självklarhet att vi som kommunalt bolag delar samma värderingar som vår ägare och gör allt för att leva upp till dem.



Glädje uppstår i en trygg och positiv arbetsmiljö där vi stödjer, uppmuntrar och uppskattar varandra



Mod uppstår i ett tillåtande klimat där vi vågar vara oss själva och visa öppenhet och tydlighet



Delaktighet uppstår genom att vi tar ett gemensamt ansvar för att informera, lyssna och mötas i goda relationer



Engagemang uppstår i en kreativ och utvecklande atmosfär där vi är aktiva, ansvarstagande och nyfikna



Gott föredöme visar vi genom att möta andra så som vi själva vill bli bemötta

SWOT

För att nå våra mål så är det en fördel om vi har koll på vad vi är duktiga på, vad vi kan bli bättre på och vilka för- och nackdelar vi måste ta hänsyn till. Styrkor och svagheter är sådant som vi själva och vår ägare kan påverka direkt. Möjligheter och hot däremot är sådant som vi inte alltid kan påverka direkt men som kan användas som en fördel alternativt en nackdel vi bör ha beredskap för.

Styrkor

- Vi har engagerad personal med både bred och spetskompetens
- Vi har ett attraktivt geografiskt läge
- Vi har en stark ägare
- Vi har ett brett utbud av bostäder

Möjligheter

- Vi kan vara ett föredöme genom att öka fokus på hållbarhetsfrågorna
- Vi kan tillsammans med Laholms kommun utvecklas mot Vision 2050
- Vi kan bygga vidare på en bra organisatorisk grund
- Vi kan förstärka vår identitet genom en tydlig affärsplan

Svagheter

- Vi behöver tänka på att en liten organisation kan vara sårbar vid t ex tillfällig frånvaro, uppsägningar, saknad spetskompetens och hög belastning
- Vi behöver en organisation som så långt som det är möjligt utgår från samma plats
- Vi behöver förtydliga vårt varumärke
- Vi behöver vara uppmärksamma på att vi inte får för hög skuldsättning

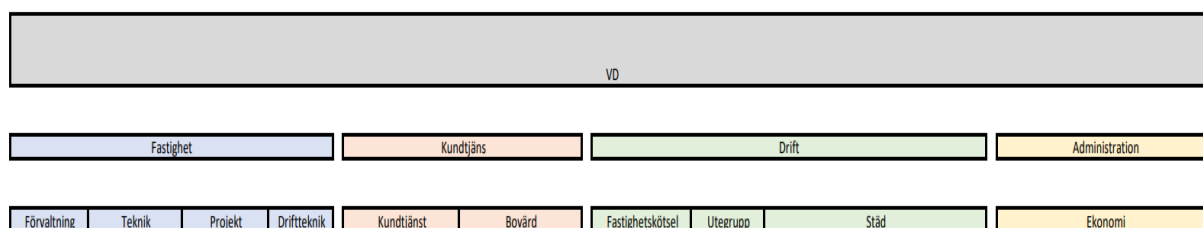
Hot

- Vi måste ta hänsyn till att de nationella och globala ekonomiska förutsättningarna kan förändras kraftigt så att Laholmsshems ekonomiska förutsättningar på kort och lång sikt påverkas
- Vi måste ta hänsyn till att det kan vara svårt att rekrytera vissa nyckelkompetenser
- Vi måste ta hänsyn till att i perioder kan det vara svårt att hyra ut boende på en del orter/områden
- Vi måste ta hänsyn till att konsekvenser av klimatförändringar kan påverka våra fastigheter och hyresgäster

Organisation

Laholmshem AB är ett relativt litet bostadsbolag där de flesta medarbetare ofta behöver bemästra många olika ansvarsområden, arbetsuppgifter och detta över ett geografiskt utspritt område. Laholmshem AB delar organisation med sitt dotterbolag Kommunfastigheter i Laholm AB.

Målsättningen med bolagets organisationsstruktur är att skapa en platt organisation för att möjliggöra snabba beslut inom avdelningarna, företagsledningen och mellan koncernens bolag. VD fördelar ansvaret över ett antal olika verksamhetsgrenar och varje verksamhet styrs av en avdelningschef som ansvarar för avdelningens huvuduppdrag och har personalansvar över de anställda under respektive avdelning. Några avdelningschefer har Teamledare i sin organisation vilka har en viktig roll för att arbetsleda det dagliga arbetet. Som stöd för VD och avdelningschefer har organisationen en ekonomiavdelning.



Bolagen har en bred verksamhet med kompetens inom allt från städ, drift, hantverkare, förvaltning, projekt och administration. Bolagen har även egna anställda för skötsel av utemiljön. Totalt är drygt 110 medarbetare fast anställda.

Bolagens mål är att ha en centraliserad utgångspunkt för att främja kommunikation, kompetensutbyte och resursfördelning. Städavdelningen är till stor del fastighetsanknutna men övrig personal utgår dagsläget från två platser, Trulsgården och Repslagaregatan. Laholmsheims nya lokaler som ska samla hela bolaget på en och samma plats beräknas vara klart under 2027.

I denna organisation finns det anställda från båda bolagen i koncernen, Laholmshem AB och Kommunfastigheter i Laholm AB. Fördelning av timmar som utförs i de olika bolagen regleras genom avtal mellan bolagen men ovanstående organisation gör uppdrag på koncernens båda bolag.

En organisation är alltid under utveckling men samtidigt måste det finnas tid för verksamheten att sätta sig och få tid att kunna fungera innan förändringar sker.

Målområde med mål, strategi och mätetal

Laholmskem AB har valt ut sex övergripande målområden som vi ska jobba med för att sträva mot vår vision och se till så att vi behåller vårt fokus på affärsidén.

- ❖ **Vi ska ha en god service och kvalitet**
- ❖ **Vi ska skapa trygga och attraktiva boenden**
- ❖ **Vi ska skapa trygga och ändamålsenliga lokaler**
- ❖ **Vi ska förbättra social, ekonomiskt och miljömässig hållbarhet**
- ❖ **Vi ska ha god ekonomi**
- ❖ **Vi ska vara en attraktiv arbetsplats**

Under respektive målområde har vi valt ut några delmål som ska se till så att vi inte avviker från vägen mot visionen. Strategierna som presenteras är det verktyg vi har för att jobba mot delmålen och förhoppningen är att hitta mätetal som ger oss indikationer på om vi är på rätt väg eller behöver styra om.

Vi ska ha en god service och kvalitet

Oberoende av om man är hyresgäst hos Laholmskem AB eller Kommunfastigheter i Laholm AB så är det viktigt att hyres- eller verksamhetsgästen upplever att man har ett boende eller en verksamhet som får en bra service och kvalitet. Våra mål och strategier beskriver hur vi aktivt jobbar inom detta målområde.

Mål

- Delmål 1: Laholmskems hyresgäster ska uppleva att vår service och våra lägenheter är minst lika bra som genomsnittet i kundundersökningarna.
- Delmål 2: Kommunfastigheters hyresgäster ska uppleva att vår service är minst lika bra som genomsnittet i kundundersökningarna.

Strategier

- Vi ska göra regelbundna kundundersökningar i syfte att ta reda på vad våra hyresgäster är nöjda med och vad man tycker kan bli bättre gällande vår service och kvalitet.
- Vi ska jobba aktivt och strukturerat med att analysera och ta fram åtgärder utifrån resultat i kundundersökningen.
- Vi ska delta aktivt i forum för hyresgästsdialoger
- Vi ska ta in synpunkter och verka för hyresgästsdialog vid nybyggnation och renoveringsprojekt.
- Vi ska aktivt informera våra nuvarande och framtida kunder om våra goda exempel i vardagen och i våra projekt.
- Vi ska aktiva jobba för att identifiera målgrupper för våra nya bostäder och vad de upplever som ett attraktivt boende genom undersökningar riktade mot framtida hyresgäster.

Mätetal	Resultat 2022	Resultat 2024	Mål 2026	Mål 2028	Mål 2030
AktivBo - Serviceindex	82,00%	83,00%	83,00%	84,00%	85,00%
Evimetrix - NKI	65	63	65	66	67

Vi ska skapa attraktiva boenden

Laholmshem har ett brett uppdrag och ska erbjuda bra boende i hela kommunen och för alla olika kundgrupper. Våra mål och strategier beskriver hur vi aktivt jobbar med detta målområde.

Mål

- Delmål 1: Laholmshems hyresgästers upplevelse av hur attraktivt deras boende är ska vara bättre än riksgenomsnittet i vår kundundersökning.
- Delmål 2: Laholmshems hyresgästers upplevelse av hur nöjd man är med sin lägenhet ska vara bättre än riksgenomsnittet i vår kundundersökning.

Strategier

- Vi ska göra regelbundna kundundersökningar i syfte att ta reda på vad våra hyresgäster är nöjda med och vad man tycker kan bli bättre när det gäller våra lägenheter.
- Vi ska jobba aktivt och strukturerat med att analysera och ta fram åtgärder utifrån resultat i kundundersökningen.
- Vi ska aktiva jobba för att identifiera målgrupper för våra nya bostäder och vad de upplever som ett attraktivt boende genom undersökningar riktade mot framtida hyresgäster.
- Vi ska jobba med långsiktiga och tydliga underhållsplaner samt med bra kontroll på våra fastigheters status.
- Vi ska då det är möjligt genomföra renoveringar i dialog med hyresgäst för att fånga upp de standardförbättringar som hyresgästerna efterfrågar.
- Våra hyresgäster ska ha möjlighet att utveckla sitt boende inom Laholmshems fastighetsbestånd.
- Vi ska kontinuerligt kommunicera vår utveckling inom målområdet.

Mätetal	Resultat 2022	Resultat 2024	Mål 2026	Mål 2028	Mål 2030
AktivBo - Produktindex	79,10%	81,10%	81,50%	82,00%	83,00%
AktivBo - Attraktivitet	84,70%	84,80%	85,00%	85,00%	86,00%

Vi ska skapa trygga och ändamålsenliga lokaler

Kommunfastigheter har ett viktigt uppdrag att i samverkan med Laholms kommun arbeta för att skapa trygga och ändamålsenliga lokaler till Laholms kommuns verksamhet. Våra mål och strategier beskriver hur vi aktivt jobbar med detta målområde.

Mål

- Delmål 1: Kommunfastigheters hyresgästers upplevelse av lokalerna ska vara bättre än riksgenomsnittet i våra kundundersökningar.
- Delmål 2: Kommunfastigheters hyresgästers upplevelse av den yttre miljöns användbarhet ska vara bättre än riksgenomsnittet i vår kundundersökning.

Strategier

- Vi ska göra regelbundna kundundersökningar i syfte att ta reda på vad våra hyresgäster är nöjda med och vad man tycker kan bli bättre när det gäller våra verksamhetslokaler.
- Vi ska jobba aktivt och strukturerat med att analysera och ta fram åtgärder utifrån resultat i kundundersökningen.
- Vi ska jobba med långsiktiga och tydliga underhållsplaner samt med bra kontroll på våra fastigheters status.
- Vi ska i samband med nybyggnads-, ombyggnads- och underhållsprojekt aktivt jobba för att identifiera verksamheternas behov.
- Våra hyresgäster ska genom dialog ha möjlighet att utveckla sina lokalbehov inom Kommunfastigheter i Laholm ABs fastighetsbestånd
- Vi ska i samverkan med Laholms kommun medverka för att förtydliga ansvarsfördelningen i fastighetsutvecklingsfrågorna.
- Vi ska kontinuerligt kommunicera vår utveckling inom målområdet.

Mätetal	Resultat 2022	Resultat 2024	Mål 2026	Mål 2028	Mål 2030
Evimetrix - Lokaler	57	55	57	58	60
Evimetrix - Yttre miljö	65	68	68	70	70

Vi ska förbättra social, ekonomisk och miljömässig hållbarhet

Att jobba med hållbarhet är i sin definition att jobba långsiktigt. Mål och strategier under den här rubriken ska hjälpa oss att göra bra och långsiktiga val som bolagskoncernen och våra hyresgäster har nytta av nu och långt in i framtiden.

Mål

- Delmål 1: Bolagen ska bygga och renovera på ett så hållbart sätt att vi långsiktigt minskar skötsel- och underhållskostnaderna.
- Delmål 2: Bolagen ska uppnå bolagets mål inom Agenda 2030.
- Delmål 3: Bolagen ska uppnå minst riksgenomsnittet i kund- och medarbetarundersökningar
- Delmål 4: Bolagen ska endast ha el- och gasavtal med fossilfri energi.
- Delmål 5: Bolagen ska medverka till att öka infrastrukturen för laddstolpar enligt gällande lag.
- Delmål 6: Bolagen ska nå branschens medelvärde när det gäller upplevd attraktivitet och trygghet hos våra hyresgäster.
- Delmål 7: Bolagen ska ha 100% fossilfri uppvärmning och fordonspark 2030.
- Delmål 8: Bolagen ska kontinuerligt minska våra fastigheters energianvändning.

Strategier

- Vid större projekt utvärderar vi alltid material och energi i syfte att välja den mest hållbara och ekonomiska lösningen.
- Vi ska jobba aktivt med våra målsättningar och bestämda aktiviteter kopplat till Agenda 2030.
- Vi ska ta hänsyn till Agenda 2030 vid renovering, ny- om- och tillbyggnation och kommunicera vilka hänsyn vid tagit.
- Vi ska ha ett långsiktigt förvaltningsperspektiv som gör att vi i underhållsplaneringen kan sträva mot att öka intervallen på våra långa underhållsintervall (15 år eller mer).
- Vi ska ge förutsättningar för källsortering och utbilda våra hyresgäster hur man gör.
- Vi ska kontinuerligt kommunicera vår utveckling inom målområdet.

Mätetal	Resultat 2022	Resultat 2024	Mål 2026	Mål 2028	Mål 2030
AktivBo - Trygghetsindex	83,00%	84,00%	85,00%	86,00%	87,00%
Andel fossilfri energi exkl reservkraft	93,00%	93,00%	96,00%	98,00%	100,00%
Andel fordon som körs på fossilfritt drivmedel	36,00%	48,00%	60,00%	80,00%	100,00%
Energiförbrukning (kWh/kvm)	150,6	141,1	140	135	130

Vi ska ha god ekonomi

Det finns många syften med en god ekonomi men ett av huvudsyftena för bolagskoncernen är att det ger bolagen, våra ägare och våra hyresgäster stabilitet och grundförutsättningar för att vi ska kunna erbjuda attraktiva, trygga och hållbara fastigheter.

Mål

- Delmål 1: Bolagen ska ha en ekonomi som ger bolagen och våra hyresgäster en stabilitet och som motsvarar våra ägares krav utifrån affärsmässiga principer och långsiktigt hållbara principer.
- Delmål 2: Bolagen ska ha en organisation med hög kompetens och som är lika effektiv som riksgenomsnittet på likvärdiga bolag.

Strategier

- Vi arbetar aktivt med regelbunden budgetuppföljning.
- För att inte behöva minska på vår service och kvalitet så strävar vi efter en rimlig årlig hyresökning på i bostadsbolaget.
- Vi gör löpande översyn av vårt fastighetsbestånd bl a genom ekonomiska rapporter på fastighetsnivå.
- Vi ska jobba aktivt för att ha en kostnadseffektiv förvaltning och drift bl a genom att öka den effektiva arbetstiden och minska transporttiden.
- Vi ska regelbundet använda benchmark för att relevant jämföra vår ekonomi med likvärdiga företag.
- Vi ska kontinuerligt kommunicera vår utveckling inom målområdet.

Mätetal	Resultat 2022	Resultat 2024	Mål 2026	Mål 2028	Mål 2030
Direktavkastning Laholmshem	3,50%	4,60%	4,20%	4,20%	4,20%
Soliditet Laholmshem	11,00%	10,40%	10,00%	10,20%	10,20%
Driftnetto Laholmshem (kr/kvm)	590	818	820	830	840

Vi ska vara en attraktiv arbetsplats

En förutsättning för utveckling och framåtsträvan är att bolagskoncernen kan behålla och utveckla sin personal och dess kompetens och att de fortsätter att utvecklas i sina roller och som individer när det finns möjlighet och behov för detta.

Med kommunens värdeord: glädje, mod, delaktighet, engagemang och gott föredöme i ryggen så ska vi fortsätta utveckla och stärka koncernens organisation så att vi får förutsättningar att uppnå våra mål inom övriga målområden.

Mål

- Delmål 1: Bolagen ska uppnå näst högsta nivån på totalindex och ledarskapsindex i Zonderas medarbetarundersökning.
- Delmål 2: Bolagen ska uppnå minst 20 i eNPS mätningen.

Strategier

- Vi ska göra regelbundna medarbetarundersökningar i syfte att ta reda på hur personalen upplever sin arbetsplats.
- Vi ska jobba aktivt och strukturerat med att analysera och ta fram åtgärder och göra insatser utifrån resultat i medarbetarundersökningen.
- Vi ska använda vår strategiska kompetensplan för att vidare utveckla vår personal i syfte att både utveckla individer och bolaget.
- Vi ska ha regelbundna trivselaktiviteter för vår personal i syfte att öka sammanhållning och att ha roligt tillsammans.
- Vi ska organisera vår verksamhet utifrån värdeorden glädje, mod, delaktighet, engagemang och som goda föredömen.
- Vi ska kontinuerligt kommunicera vår utveckling inom målområdet.

Mätetal	Resultat 2022	Resultat 2024	Mål 2026	Mål 2028	Mål 2030
Zondera - Totalindex	80,00%	78,00%	78,00%	80,00%	82,00%
Zondera - eNPS	20	20	20	20	20