



Affärsplan 2021-2025

Koncernen Laholmskem

Innehåll

En hållbar affärsplan för Laholmshem!	3
Sammanfattning bakgrund och förutsättningar	4
Ägardirektiv	4
Våra kunder	4
SWOT-analys	5
Organisation	5
Våra värdeord	6
Vision, affärsidé och devis - Laholmshem	7
Vision, affärsidé och devis - Kommunfastigheter	8
Målområde med mål, strategi och mätetal	9
Vi ska ha en god service och kvalitet till nuvarande och framtida kunder	10
Vi ska skapa attraktiva boenden	11
Vi ska skapa trygga och ändamålsenliga lokaler	12
Vi ska förbättra social, ekonomiskt och miljömässig hållbarhet	13
Vi ska ha god ekonomi	14
Vi ska vara en attraktiv arbetsplats	15



**Laholmshem, det trygga, hållbara
och attraktiva boendet.**



**Kommunfastigheter, trygga, hållbara
och ändamålsenliga lokaler.**



En hållbar affärsplan för Laholmschem!

Under 2021 har vi tagit fram affärsplaner för båda bolagen i Laholmschems koncern, vi har reviderat den för Laholmschem AB samt gjort en ny till Kommunfastigheter i Laholm AB. Här beskriver vi båda affärsplanerna och pekar på allt som är gemensamt men även de saker som skiljer sig i bolagens uppdrag.

Syftet har varit att förtydliga våra mål och att peka ut vår vision samt att fortsätta ta steg mot en mer hållbar verksamhet. Vi vet att vi är väl rustade för att ta dessa steg och fortsätta utveckla Laholmschems koncern tillsammans med Laholms Kommun. Vi har en bra organisation med väldigt duktiga och kompetenta medarbetare och jag ser fram emot att se vad vi kan åstadkomma framöver. Tillsammans kommer vi att ta oss mot vår vision och se till att vi uppnår våra gemensamma mål och vi ska se till att göra det med glädje, mod, delaktighet, engagemang och som goda föredömen.

Peter Johansson
VD Laholmschem AB



Sammanfattning bakgrund och förutsättningar

Koncernen består av två bolag, moderbolaget Laholms AB och dess dotterbolag Kommunfastigheter i Laholm AB. I bolagens verksamhet så finns Wdet många likheter men även en del tydliga skillnader.

De tydligaste likheterna är att det är bolag som är verksamma med fastighetsförvaltning i Laholms kommun. Den största skillnaden är att Laholms AB främst tillgodoser boendelägenheter på en konkurrensutsatt marknad och Kommunfastigheter tillgodoser verksamhetslokaler för Laholm kommuns verksamheter.



Ägardirektiv

Båda bolagen ägs till 100% av Laholms kommun och det är Kommunfullmäktige som tillsätter bolagens styrelse. Ägarens styr även verksamhetens strategiska inriktning genom de ägardirektiv som finns och de och har även tydligt påverkat denna affärsplan.

Våra kunder

Laholms ABs uppdrag är tydligt, vi ska tillgodose boende till alla typer av kundgrupper som vill bo tryggt och hållbart i hela Laholms kommun. Det betyder att vi har våra nuvarande kunder som bor hos oss som vi ska ta hand om på bästa sätt och Framtida kunder, där det är viktigt att vi fångar in deras förväntningar och krav för ett attraktivt, hållbart och tryggt boende.

För Kommunfastigheters del är uppdraget lika tydligt, då vi ska tillgodose trygga, hållbara och ändamålsenliga verksamhetslokaler till Laholms kommun i samverkan med Laholms kommun. Kunddefinitionen är kanske lite mer komplicerad men vi har delat in dem i tre kategorier där alla är viktiga för att vi ska uppfattas som en bra hyresvärd.

Avtalskund:	Den part som vi skriver de ekonomiska avtalen med.
Verksamhetskund:	Den som använder fastigheten och har sin verksamhet där.
Kundernas kund:	Verksamheternas kunder, besökare, anhängiga, föreningar m. fl

SWOT-analys

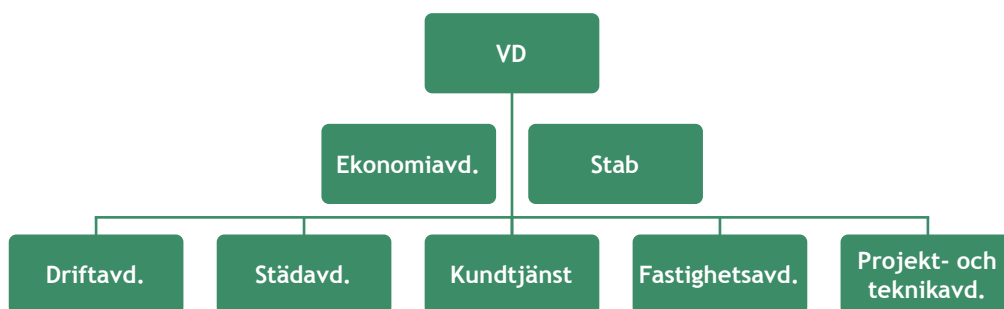
För att nå våra mål så är det en fördel om vi har koll på vad vi är duktiga på, vad vi kan bli bättre på och vilka för- och nackdelar vi måste ta hänsyn till. Styrkor och svagheter är sådant som vi själva och vår ägare kan påverka direkt medan möjligheter och hot är sådant som vi inte alltid kan påverka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

Strengths (Styrkor) Engagerad personal med spets och bredd Stark ägare Förvaltningsfördelar Geografiskt läge Brett utbud	Weaknesses (Svagheter) Liten sårbar organisation Otydligt varumärke Risk för hög skuldsättning Utspridd personal
Opportunities (Möjligheter) Föredöme i hållbarhetsfrågor Utveckling vision 2040 Bra organisatorisk grund Förvaltningsfördelar Förstärka identitet	Threats (Hot) Global ekonomi Svårrekryterade tjänster Klimatförändringar Förändrad efterfrågan

Organisation

Laholmskem och Kommunfastigheter har en gemensam organisation och bolagen har en bred verksamhet med kompetens inom allt från städ, drift, hantverkare, förvaltning, projekt och administration. Bolagen har drygt 100 fast anställda.

Bolagen 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.





Våra värdeord

Våra värdeord ska vägleda oss i vårt dagliga arbete, stärka vår identitet och förtydliga hur vi vill uppfattas internt som 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

Vision, affärsidé och devis - Laholmshem

Vision

Vår vision är siktet i horisonten, det vi vill uppnå på lång sikt. Den leder oss i alla de strategiska beslut vi tar i vår verksamhet.

”Laholmshem ska bygga och förvalta trygga, hållbara och attraktiva boende för alla, för att skapa möjlighet till den bästa livskvalitén i södra Sverige”

Devis

Devisen har sin kärna i vår vision och affärsidé och vi uttrycker i en mening hur vi vill uppfattas av våra nuvarande och blivande hyresgäster.

”Laholmshem, det trygga, hållbara och attraktiva boendet”

Affärsidé

Affärsidén hjälper oss att inte gå vilse i vår strävan mot visionen. Den är vår kompass och väg för att vi ska hitta fram mot visionen.

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

Förvalta trygga, hållbara och attraktiva boende för alla, för att skapa möjlighet till den bästa livskvalitén i södra Sverige

Mål och delmål

Mål och delmål blir staketet vid vägen som hjälper oss att trygga att vi håller oss på rätt väg. Här mäter vi vår utveckling och sätter upp nya realistiska och utmanande mål på resan mot visionen.

Vision, affärsidé och devis - Kommunfastigheter

Vision

Vår vision är siktet i horisonten, det vi vill uppnå på lång sikt. Den leder oss i alla de strategiska beslut vi tar i vår verksamhet.

"Kommunfastigheter ska i samverkan med kommunen bygga och förvalta trygga, hållbara och ändamålsenliga lokaler, för att skapa möjlighet för livskvalitet och tillväxt i en hållbar utveckling".

Devis

Devisen har sin kärna i vår vision och affärsidé och vi uttrycker i en mening hur vi vill uppfattas av våra nuvarande och blivande hyresgäster.

"Kommunfastigheter, trygga, hållbara och ändamålsenliga lokaler".

Affärsidé

Affärsidén hjälper oss att inte gå vilse i vår strävan mot visionen. Den är vår kompass och väg för att vi ska hitta fram mot visionen.

"Kommunfastigheter ska vara kommunens långsiktiga alternativ och genom samverkan erbjuda trygga, hållbara och ändamålsenliga lokaler med fokus på god ekonomi, service, kvalitet och hållbarhet"

Trygga, hållbara och ändamålsenliga
lokaler, för att skapa möjlighet för
livskvalitet och tillväxt i en hållbar
utveckling

Mål och delmål

Mål och delmål blir staketet vid vägen som hjälper oss att trygga att vi håller oss på rätt väg. Här mäter vi vår utveckling och sätter upp nya realistiska och utmanande mål på resan mot visionen.



Målområde med mål, strategi och mätetal

Koncernen Laholmskem 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 till nuvarande och framtida kunder
- 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 representerar staketet 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 till nuvarande och framtida kunder

Oberoende av om man är hyresgäst hos Laholms hem eller Kommunfastigheter så är det viktigt att de upplever att man har ett boende eller en verksamhet som får bra service och kvalitet. Våra mål och strategier beskriver hur vi aktivt jobbar inom detta målområde.

Delmål för Laholms hem

- Laholms hems hyresgäster ska uppleva att vår service och våra lägenheter är minst lika bra som genomsnittet i Sverige.
- Laholms hem ska öka antalet möjliga nya kunder som befinner sig i vår bostadskö, är aktivt sökande och som gör faktiska intresseanmälningar på våra lediga lägenheter.
- Delmål för Kommunfastigheter
- Kommunfastigheters hyresgäster ska uppleva att vår service är minst lika bra som genomsnittet i Sverige.
- Kommunfastigheters hyresgäster ska uppleva att vår lokalstädning är minst lika bra som genomsnittet i Sverige

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 hyresgästdialoger.
- Vi ska ta in synpunkter och verka för hyresgästdialog vid om-, nybyggnation och renoveringsprojekt.
- Vi ska aktivt informera våra nuvarande och framtida kunder om våra goda exempel i vardagen och i våra projekt.
- Vi ska aktivt jobba för att identifiera målgrupp för våra nya bostäder och vad de upplever som ett attraktivt boende.

Mätetal	Resultat 2020	Mål 2022	Mål 2024	Riksnitt 2020
Serviceindex	79,0%	80,5%	82,0%	80,1%
Flyttningsfrekvens	17,0%	16%	14%	14% exkl blockhyra
Bostadskö (kö/antal lgh)	231%	>235%	>240%	-
Intresseanmälningar/lgh	18,5	20	22	-
Evimetrix - NKI	55	58	-	56
Evimetrix	69	72	-	71

Vi ska skapa attraktiva boenden

Laholms hem 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.

Delmål för Laholms hem

- Laholms hems hyresgästers upplevelse av hur attraktivt deras boende är ska vara bättre än riksgenomsnittet i vår kundundersökning.
- Laholms hems omflyttningsgrad skall vara mindre än riksgenomsnittet och jämförbara kommunala bolag.
- Laholms hems andel av interna omflyttningar i omflyttningsgraden ska öka med sikte mot riksgenomsnittet.

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 målgrupp för våra nya bostäder och vad dem 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 Laholms hems fastighetsbestånd.
- Vi ska kontinuerligt kommunicera vår utveckling inom målområdet.

Mätetal	Resultat 2020	Mål 2022	Mål 2024	Riksnitt 2020
Produktindex	75,3%	77,0%	78,5%	78,0%
Omflyttningsgrad	18,9%	16%	14%	14%
Omflyttningsgrad andel internt	3,7%	7,5%	11%	18,6%

Mätetal	Resultat 2020	Riksgenomsnitt	Jmf kommunbolag*
Uthyrningsgrad <i>SCB, Outhyrda bostadslägenheter i flerbostadshus</i>	0,11%	0,58%	0,16%

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. Våra mål och strategier beskriver hur vi aktivt jobbar med detta målområde.

Delmål för Kommunfastigheter

- Kommunfastigheters hyresgästers upplevelse av lokalerna ska vara bättre än riksgenomsnittet i vår kundundersökning.
- Kommunfastigheters hyresgästers upplevelse av den yttre miljöns användbarhet ska vara bättre än riksgenomsnittet i vår kundundersökning.
- Kommunfastigheters hyresgästers upplevelse av yttre miljöns trygghet och säkerhet 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-, ombyggnad och underhållsprojekt aktivt jobba för att identifiera verksamheternas behov.
- Våra hyresgäster ska genom dialog ha möjlighet att utveckla sina lokalbehov inom Kommunfastigheters 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 2020	Mål 2022	Mål 2024	Riksnitt 2020
Evimetrix - index Lokaler	55	56	57	55
Evimetrix <i>Den yttre miljöns användbarhet</i>	59	61	63	63
Evimetrix <i>Yttre miljö - Personlig trygghet och säkerhet</i>	64	65	66	64

Vi ska förbättra social, ekonomiskt 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 Laholms hem och Kommunfastigheter, våra ägare och våra hyresgäster har nytta av nu och långt in i framtiden.

Delmål för Laholms hem och Kommunfastigheter

- Laholms hem och Kommunfastigheter ska bygga renovera på ett så hållbarhet sett att vi långsiktigt minskar skötsel- och underhållskostnaderna.
- Laholms hem och Kommunfastigheter ska uppnå bolagens mål inom Agenda 2030.
- Kommunfastigheter ska uppnå minst riksgenomsnitt i kund- och medarbetarundersökningar.
- Kommunfastigheters sjukfrånvaro ska inte överstiga riksgenomsnittet för yrkeskategorin gällande sjukfrånvaro i procent.
- Kommunfastigheter ska endast ha el- och gasavtal med förnyelsebar energi.
- Kommunfastigheter ska öka sin produktion av solenergi.
- Kommunfastigheter ska medverka till att öka infrastruktur för laddstolpar.
- Kommunfastigheter ska skapa förutsättningar för en bra IT-infrastruktur genom att ha installerat fiber i samtliga lägenheter senast 2025.
- Kommunfastigheter ska nå branschens medelvärde när det gäller upplevd attraktivitet och trygghet hos våra hyresgäster.
- Kommunfastigheter ska ha 100% fossilfri uppvärmning 2030.
- Kommunfastigheter ska ha 100% fossilfri fordonspark 2030.
- Kommunfastigheter ska kontinuerligt minska våra fastigheters energianvändning.

Strategier

- Vid större projekt ska vi alltid göra en LCC-kalkyl (livscykelkostnad) i syfte att utvärdera så att vi väljer den mest hållbara 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 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	2020	Mål
Avtal, förnyelsebar energi (el- och gas)	100%	100%
Installerad högstighetsbroadband <i>Samtliga lägenheter</i>	?	100% (år 2025)
Trygghetindex AktivBo	77,70%	>79% (år 2022)
Evimetrix <i>Yttre miljö - Personlig trygghet och säkerhet</i>	64	65 (64)
Andel förnyelsebar värmeenergi	90%	100% (år 2030)
Fossilfria fordon	39%	100% (år 2030)
Energieffektivisering	164 kWh/kvm	<164 kWh/kvm

Vi ska ha god ekonomi

Det finns många syften med en god ekonomi men ett av huvudsyftena för Laholmskem och Kommunfastigheter är att det ger bolagen, våra ägare och våra hyresgäster stabilitet och grund-förutsättningar för att vi ska kunna fortsätta utveckla våra fastigheter så att de är trygga och hållbara.

Delmål för Laholmskem och Kommunfastigheter

- Laholmskem och Kommunfastigheter ska ha en ekonomi som ger bolaget och våra hyresgäster en stabilitet och som motsvarar våra ägares krav utifrån affärsmässiga och långsiktigt hållbara principer.
- Laholmskem och Kommunfastigheter ska ha en organisation med hög kompetens och som är lika effektiv som riksgenomsnittet på likvärdiga bolag.

Strategier

- Vi arbetar aktivt med budgetuppföljning varje månad
- För att inte behöva minska på vår service och kvalitet så strävar vi emot en årlig hyresökning på 1,5% på Laholmskems fastighetsbestånd.
- 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 ha starkt fokus på att ha en hög användningsgrad, aktiv verksamhet på våra fastigheter.
- Vi ska regelbundet använda benchmark för att relevant jämföra vår ekonomi med likvärdiga företag.
- Vi ska kontinuerligt kommunicera vår utveckling inom målområdet.

Mätetal	2020	Mål	Jämförelse
Andel städare med SRY	64%	75%	-
Zonderas - Utveckling Jag får kompetensutveckling...	63%	<65%	50%
Soliditet - Laholmskem	12,50%	12%	27%
Direktavkastning - Laholmskem	4,10%	4,00%	3,90%
Driftkostnader (kr/kvm)	481	<481	504

Mätetal	2020/2021	Mål
Uthyrningsgrad - Laholmskem	0,11% (2020)	<0,58%
Användningsgrad - Kommunfastigheter	98,5% (2021)	100%
<i>Andel av fastighetsbestånd med aktiv verksamhet 1 januari</i>		

Vi ska vara en attraktiv arbetsplats

En förutsättning för utveckling och framåtsträvan är att Laholmshem och Kommunfastigheter kan behålla och utveckla sin kompetenta personal 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 Kommunfastigheters organisation så att vi får förutsättningar att uppnå våra mål inom övriga målområden.

Delmål för Laholmshem och Kommunfastigheter

- Laholmshem och Kommunfastigheter ska uppnå näst högsta nivån på totalindex och ledarskapsindex i Zonderas medarbetarundersökning.
- Laholmshem och Kommunfastigheter ska uppnå minst 80% nöjda medarbetare i vår egen medarbetarundersökning.

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	2020	Mål 2022	Mål 2024
Zonderas, Totalindex	74	77	80
Zonderas, Ledarskapsindex	77	80	83
Laholmshems/Kommunfastigheter <i>Trivs du med ditt jobb? Nöjda, svar 5-7</i>	82%	82%	85%
Laholmshems/Kommunfastigheter, andel svarande	66%	90%	90%
Zonderas -Rekommendera som arbetsgivare <i>Tydligt positiva, svar 8-9 (skala 1-9)</i>	34%	38%	42%
Zonderas -Rekommendera som arbetsgivare <i>eNPS</i>	-2	5	10

Medborgarundersökning

Målsättningen är att ta fram en undersökning riktad till medborgarna i Laholms kommun i syfte att mäta deras omdöme av koncernen Laholmshem. Under 2022 ska undersökning utföras och mål för 2024 tas fram.