

VERKSAMHETSPLAN 2019

Det här är vi

Vi bygger överallt – men bara i Göteborg!

Egnahemsbolaget ingår i Förvaltnings AB Framtiden, Sveriges största allmännyttta och bostadskoncern. På uppdrag av Framtidenkoncernen bygger och säljer vi bostäder främst i områden som domineras av hyresrätter.

Egnahemsbolaget ska erbjuda göteborgarna välplanerade, attraktiva och prisvärda bostäder med bostadsrätt och äganderätt.

Vårt uppdrag enligt ägardirektivet:

- Vi ska aktivt bidra till att nya bostäder produceras.
- Vi ska bidra till en attraktiv bostadsmarknad.
- Vi ska vara en aktiv aktör som producerar hållbara bostäder med blandade upplåtelseformer.
- Vi ska vara en långsiktig aktör som har ett helhetstänk utifrån ekologiska, sociala och ekonomiska aspekter.

Nyproduktionen ska vara rationell och kostnadseffektiv och samordnas med koncernen och systrarna. Upphandlingarna ska eftersträva största möjliga konkurrens.

Det här vill/ska vi

Vi ska ta socialt ansvar, vilket innebär att vi ska bygga i hela staden och särskilt betrakta geografiska områden med ensidig upplåtelseform som behöver kompletteras. Vi ska främja integration och mångfald och motverka diskriminering samt sträva efter en god bostadssocial situation i Göteborg. Våra kunder ska ges inflytande och möjlighet att påverka sitt boende.

Vi ska agera affärsmässigt, vilket innebär att vi ska vara rationella och kostnadseffektiva. Vi har krav på affärsmässighet som bäst gynnar koncernen och bolaget på lång sikt.

Vi agerar på en konkurrensutsatt marknad och våra priser på ägande och bostadsrätt ska följa marknaden.

Vi ska regelbundet genomföra NKI-undersökningar.

Vi ska ligga i framkant när det gäller hållbar utveckling och hållbart arbete.

Vi ska samordna vår verksamhet och kommunikation inom koncernen.

Så här styrs vi

Egnahemsbolaget är ett helägt dotterbolag till Förvaltnings AB Framtiden.

Förutom vårt ägardirektiv så ska vi förhålla oss till Framtidens affärsplan och kommunfullmäktiges budget.

Till koncernens affärsplan kopplas det bolagsspecifika brevet från moderbolaget. I det bolagsspecifika brevet preciseras krav på bolaget. Egnahemsbolagets styrelse ska därefter arbeta fram ett inriktningsdokument som stödjer moderbolagets styrelses inriktningsdokument samt koncernens affärsplan. Egnahemsbolaget arbetar fram en verksamhetsplan för 2019 som bolagets styrelse fattar beslut om och hemställer till moderbolagets styrelse. Verksamhetsplanen och budgeten tillsammans med koncernens riskanalys behandlas och beslutas på koncernens styrelsemöte december 2018.

Egnahemsbolagets verksamhetsplan fokuserar på:

- Nyproduktion
- Utvecklingsområden
- Nöjda kunder
- Attraktiv arbetsgivare
- God ekonomi och effektiv verksamhet

Vårt uppdrag är långsiktigt hållbart

Egnahemsbolaget ska erbjuda göteborgarna välplanerade, attraktiva och prisvärda bostäder med bostadsrätt och äganderätt.

Vi ska ha ett långsiktigt hållbart förhållningssätt och låta ett helhetstänkande, som beaktar såväl sociala som ekologiska och ekonomiska aspekter vid genomförande av vårt uppdrag.

Vi ska främja integration och mångfald och motverka diskriminering. Ensidiga upplåtelseformer ökar segregationen, därför ska vi bidra till att skapa en stad med blandade bostads- och upplåtelseformer.

Vi ska sträva efter att minska den negativa miljöpåverkan som uppkommer i nyproduktion. Vi ska ge våra kunder goda förutsättningar att ta eget ansvar för den miljöpåverkan som uppkommer i det egna boendet. Vår dialog med Göteborgssamhället är viktig och ska präglas av öppenhet. Vi ska ha en god samverkan och effektivt samarbete med stadens planerande nämnder, övriga bolag inom Göteborgs Stadshus AB och externa intressenter.

För att kunna åstadkomma ovanstående ska vi säkerställa en ekonomi i balans.

NYPRODUKTION

Egnahemsbolaget har en mycket viktig roll i staden att bygga och sälja bostäder i områden som domineras av hyresrätter. Vi ska bli världens bästa bolag på att bygga i utsatta områden – i Göteborg.

Vi bygger utifrån ett långsiktigt hållbart perspektiv där social hållbarhet är målet, ekonomin medlet och ekologi villkoret. Detta kräver ett effektivt arbetssätt samt god affärsmässighet.

Vi planerar trevliga, trygga och tillgängliga bostäder och utomhusmiljöer.

Vi ska utveckla vår avtalsuppföljning och ställa sociala och ekologiska hållbarhetskrav på våra upphandlingar. Inriktningen är att vi ska sträva efter 100 procent social upphandling i alla våra projekt.

Vi ska utreda möjligheten att frikoppla parkeringsekonomin från boendeekonomin.

MÅL:

Målet är att nå en så kostnadseffektiv, prisvärd och hållbar nyproduktion som möjligt.

STRATEGIER:

- Utveckla en långsiktig portföljstyrning för nyproduktion.
- Vi ska ställa om inriktningen för nyproduktionen mot industriellt byggande med enhetlig grundstandard för samtliga bostäder.
- Bolaget ska följa Göteborgs stads Miljöanpassat byggande.
- Bolaget ska arbeta för innovativa lösningar i nyproduktionen inom digitalisering och hållbarhet.

MÄTETAL:

- Vi levererar 80 stycken bostäder 2019.
- Vi ska leverera minst 300 nya bostäder 2020. Från 2021 ska vi leverera minst 350 bostäder årligen.
- Miljöanpassat byggande 100%.
- Social upphandling 80%.

UTVECKLINGSSOMRÅDEN

Egnahemsbolaget ska först och främst bygga i områden med ensidig upplåtelseform som behöver kompletteras med äganderätt och/eller bostadsrätt. Bolaget ska aktivt arbeta för att utveckla byggandet av fastigheter och medverka i nationell och internationell kunskapsuppbyggnad och erfarenhetsutbyte kring nya metoder och modeller för byggande.

MÅL:

Vi ska bidra till att minska den fysiska segregationen och öka integrationen genom att arbeta med delar av UN Habitats (FN:s bosättnings och boendeorgan) principer för hållbar stadsplanering.

STRATEGIER:

- Tillföra nya bostäder och blandade boendeformer i stadens utvecklingsområden.
- Vara en aktiv part i den fysiska utemiljön i samband med nyproduktionen.
- Söka samarbete med företag och institutioner inom utvecklingen av nya byggnadsmetoder och modeller.

MÄTETAL:

- Upparbetat samarbete med forskning och akademi inom bygg- och samhällsteknisk utveckling.
- I 50 % av våra projekt ska solceller användas som komplement till energiförsörjningen.

NÖJDA KUNDER

Våra befintliga och potentiella kunder är ryggraden i vår verksamhet, det är för dem vi finns till. Det är därför viktigt att vi möter våra kunder på de olika sätt som de önskar och förväntar sig av en bostadsaktör i framkant. Digitaliseringen av vårt samhälle går snabbt framåt. Det är en förutsättning att bolaget följer med i utvecklingen för att få nöjda kunder i framtiden.

Inom alla Göteborgs Stads verksamheter är dialogen idag viktig. Dialogen ger möjlighet till delaktighet, att berörda upplever att de har en reell möjlighet att påverka en process. Förutom möjligheten till påverkan är dialogen ett viktigt verktyg för att skapa trygghet vid förändringar.

MÅL:

Egnahemsbolagets samlade NKI ska ligga en måtenhet högre än branschsnittet

STRATEGIER:

- Egnahemsbolagets dialog och kommunikationsmål är att skapa lokal dialog och kommunikation i våra kommande projekt.
- En gemensam dialogprocess i tidigt skede.
- En utvecklad pr- och kommunikationsstrategi.

MÄTETAL:

- Egnahemsbolagets mål för NKI 2019 ska vara minst 71,0 (branschsnitt 70,0)

ATTRAKTIV ARBETSGIVARE

Vi ska uppfattas som en modern arbetsplats för befintliga och potentiella medarbetare i bolaget och erbjuda en arbetsmiljö som präglas av delaktighet, inflytande över den egna arbetssituationen och öppenhet.

Vi ska vara en hälsofrämjande organisation som ger förutsättningar för en god balans mellan arbete och fritid. Vi ser mångfald som en strategisk tillgång i bolagets affärsutveckling och strävar efter att ge varje medarbetare en möjlighet att nå sin fulla potential.

MÅL:

Vi ska vara en attraktiv arbetsgivare

STRATEGIER 2019:

- Ge medarbetarna förutsättningar för ett hållbart arbetsliv där fokus ligger i att erbjuda en trygg och säker arbetsmiljö och att vara en inkluderande arbetsplats.
- Individuell kompetensförsörjning och kompetensutveckling för att attrahera och bibehålla nya och befintliga medarbetare.
- Utveckla organisation, medarbetarskap och ledarskap för att skapa en bra arbetsmiljö.
- Vi ska vid rekrytering beakta att andelen utomnordiska chefer och medarbetare i verksamheten ska öka, liksom att andelen kvinnor och män i chefsställning blir jämlikt fördelat.

MÄTETAL:

- HME - index för hållbart medarbetarengagemang ska vara 75,0 2019
- Personalomsättning
- Frisknärvaron ska vara minst 40 %

GOD EKONOMI & EFFEKTIV VERKSAMHET

Vi ska bygga och sälja bostäder i alla delar av Göteborg, främst där marknaden är svag eller där det inte finns någon marknad. Det är vårt uppdrag och det ställer krav på oss att vi i varje projekt och projektfas utvärderar de insatser och kostnader vi belastar projekten med. Vårt långsiktiga mål är att färdigställa 350 bostäder per år. Det ställer krav på både en effektiv verksamhet och tillräckliga resurser. Vi ska, i möjligaste mån, samverka med koncernen för att utjämna resurstoppa i verksamheten.

LÅNGSIKTIGA FINANSIELLA MÅL:

- Bolaget skall under femårsperioden 2018–2022 nå en genomsnittlig avkastning på eget kapital på 5 procent (efter skatt) utifrån det egna kapitalet per 2017-12-31.
- Med en ekonomi i balans samt de specifika krav som ställs från koncernen så ska bolaget ska leverera 5% avkastning på eget kapital i genomsnitt mellan 2018–2022.
- I enlighet med vår projektportfölj så ska vi genomföra projekt som i enstaka fall och under enstaka år kommer att avvika från dessa krav. Sett över angiven tidsperiod så ska målen nås.

Bilaga 1

SWOT-analys

Utifrån omvärldsbevakning har följande styrkor, möjligheter, svagheter och hot identifierats för koncernen.

<p>Styrkor</p> <ul style="list-style-type: none"> • Stort fokus på hållbarhet och sociala insatser. • Motiverade och kompetenta medarbetare. • Samverkan med stadens aktörer inom bostadsbyggande. • Vårt uppdrag – att skapa blandade upplåtelseformer i våra utvecklingsområden. • Ingår i Sveriges största bostadskoncern. 	<p>Svagheter</p> <ul style="list-style-type: none"> • Svårt att nå målet färdigställda bostäder 2019. • För lite variation i boendeformer. • Koncernens övergripande styrmodell är inte färdigutvecklad. • För att nå målen om antal färdigställda bostäder och bygga bostäder till en rimlig kostnad är vi beroende av stadens aktörer inom bostadsbyggande.
<p>Möjligheter</p> <ul style="list-style-type: none"> • Stark ägare. • Stor efterfrågan på bostäder. • Ökad nyproduktionstakt genom kortade handläggningstider. • Bygga snabbare med koncepthus. • Fler nya infrastruktursatsningar gör mer mark tillgänglig. 	<p>Hot</p> <ul style="list-style-type: none"> • Höga produktionskostnader. • Långa ledtider i planprocessen. • Stora parallella infrastrukturprojekt påverkar byggplanering och driver kostnader. • Svårt att rekrytera viktiga kompetenser. • Ökad otrygghet. • Stigande ränta. • Avvaktande/vikande marknad.