

## VERKSAMHETSPLAN 2020 - 2022

### Det här är vi

Vi bygger överallt – men bara i Göteborg!

Egnahemsbolaget ingår i Sveriges största allmännyttan 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.
- Bidra till en attraktiv bostadsmarknad
- Aktiv aktör som producerar hållbara bostäder med blandade upplåtelseformer.
- 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 skall bli bäst i världen på att bygga och sälja i utvecklingsområden i Göteborg.

Vi ska vara affärsmässiga, rationella och kostnadseffektiva i vår nyproduktion.

Vi agerar på en oreglerad marknad och våra priser på eget ägande och bostadsrätt ska vara bland de lägsta på marknaden.

Vi ska regelbundet genomföra NKI-undersökningar.

Vi ska verka för hållbar utveckling och hållbart arbete i vår verksamhet.

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.

I Framtidens affärsplan för perioden 2020-2022 redovisas 2 mål ur KF:s budget som innebär en kommande revidering av både Framtidens och Egnahemsbolagets ägardirektiv. Denna verksamhetsplan baseras på befintliga ägardirektiv och revideras i förekommande fall när nya ägardirektiv är beslutade.

Egnahemsbolaget arbetar fram en verksamhetsplan för 2020 - 2022 som bolagets styrelse fattar beslut om och hemställer till moderbolagets styrelse.

Egnahemsbolagets verksamhetsplan fokuserar på:

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

## Vårt uppdrag är långsiktigt hållbart

Egnahemsbolaget ska erbjuda 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 prägla genomförandet 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 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 utvecklingsområden – i Göteborg.

Vi bygger utifrån ett långsiktigt hållbart perspektiv där social hållbarhet är målet, ekonomin medlet och ekologiskt 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 ekologiska hållbarhetskrav på våra upphandlingar.

Egnahemsbolaget ska fortsätta arbetet med en modell för självbyggeri, där eget arbete kan användas som en del av finansieringen för att minska boendekostnaderna. Modell för arbetet ska tas fram och ett pilotprojekt ska vara färdigställt under mandatperioden.

### **MÅL:**

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

### **STRATEGIER:**

- Utveckla en långsiktig portföljstyrning för nyproduktion
- Vi ska ta fram och implementera en produktstandard
- Vi ska följa Göteborgs stads Miljöanpassat byggande
- Vi ska ta fram riktlinjer och förslag på områden för att utan detaljplan gå direkt på bygglov på egen mark.
- Utveckla en modell för självbyggeri

### **MÄTETAL:**

- Vi ska färdigställa minst 250 stycken bostäder 2020
- Vi ska färdigställa minst 600 bostäder 2021 – 2022
- Vi ska genomföra minst ett projekt med självbyggeri till och med 2022

## NÖJDA KUNDER

Våra befintliga och potentiella kunder är ryggraden i vår verksamhet det är för dem vi finns till.

### MÅL:

Egnahemsbolagets kunder skall vara varumärkesbärare/ambassadörer för bolaget likväl som för kommande projekt.

### STRATEGIER:

- Vi skall vara tydliga i vårt kunderbjudande i alla våra projekt
- Vi skall säkerställa våra interna processer så att dessa utgår från våra kunders fokus

### MÄTETAL:

- Egnahemsbolagets samlade NKI ska minst vara 75.

## 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 arbetsituationen 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 bolaget och strävar efter att ge varje medarbetare en möjlighet att nå sin fulla potential.

### MÅL:

Vi skall vara Göteborgs bästa arbetsgivare inom vår bransch.

### STRATEGIER:

- 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

### MÄTETAL:

- HME - index för hållbart medarbetarengagemang ska vara minst 80 vid utgången av 2022
- Personalomsättning: Målet är att behålla en låg nivå, max 10%
- Korttidssjukfrånvaron: Målet är att minska och förebygga stressrelaterad sjukfrånvaro
- Trygg och säker arbetsmiljö: Målet är att bolagets index i Winningtemp ska ligga på minst 85
- Inkluderande arbetsplats: Målet är att bolagets index i Winningtemp ska ligga på minst 80
- Personalvolym i arbetad tid<sup>1</sup> (Inväntar besked från koncernen hur det ska mätas)

---

<sup>1</sup> \* Definieras under året för att kunna följa upp uppdraget till alla nämnder och styrelser i kommunfullmäktiges budget 2020 att bidra till att minska den totala personalvolymen enligt arbetad tid under mandatperioden. Kommer relateras till den utökade omfattning verksamheten får med anledning av bl.a. hög bostadsproduktion och uppdraget gällande trygghetsvärdar och -vakter.

## **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. 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.

### **FINANSIELLA MÅL:**

Bolaget ska ha en ekonomi i balans.

### **STRATEGIER:**

- Att ta fram en strategi för minskade nyproduktionskostnader
- Att upprätthålla en ekonomisk balanserad projektportfölj
- Att ta fram mätetal för minskade produktionskostnader

### **MÄTETAL**

- 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. 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 mätetalet uppnås.

## Bilaga 1

# SWOT-analys

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

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

## **BESLUT verksamhetsplan 2020-2022**

Förslag till styrelsebeslut:

Mot bakgrund av denna skrivelse föreslås styrelsen att godkänna Verksamhetsplan 2020-2022.