

**Styrelsehandling nr 9**

Datum 20-09-23

Diarienummer: EH 2020-0235

Handläggare: Erik Windt-Wallenberg

Telefon:031-707 70 22

E-post: erik.windt.wallenberg@egnahemsbolaget.se

## Verksamhetsplan 2021-2022

### Informationsärende

#### Sammanfattning

Koncernen beslutade under 2019 att arbeta med Affärsplan (koncernen) och Verksamhetsplan (bolagen) för åren 2020-2022.

Inför perioden 2021-2022 har Förvaltnings AB Framtiden tagit beslut om:

- Nytt ägardirektiv, 2020-06-12
- Strategi för särskilt utsatta områden, 2020-06-12
- Projekt- och investeringsriktlinje, 2020-06-12

Mot bakgrund av dessa har Egnahemsbolaget gjort en första uppdatering av Verksamhetsplanen för 2021-2022.

Koncernens Affärsplan arbetas fram efter att kommunfullmäktige har tagit beslut om budget för 2021 (5-6 november). Beroende på innehåll i stadens budget och/eller koncernens affärsplan kan verksamhetsplanen för 2021-2022 behöva revideras ytterligare inför beslut vid styrelsemötet i december.

#### Bedömning ur ekonomisk dimension

Bolaget inte har funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension

#### Bedömning ur ekologisk dimension

Bolaget inte har funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension

#### Bedömning ur social dimension

Bolaget inte har funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

#### Samverkan

Samverkan har ej skett

#### Bilagor

1. Utkast Verksamhetsplan 2021-2022
2. Beslutad Verksamhetsplan 2020-2022 inkl tilläggsyrkande, 2020-02-06

## Ärendet

Information utkast verksamhetsplan 2021-2022 enligt fastställt årshjul.

## Beskrivning av ärendet

Egnahemsbolaget har inför verksamhetsåren 2021-2022 uppdaterat beslutad Verksamhetsplan 2020-2022.

## Bolagets bedömning

Utkastet till Verksamhetsplan för 2021-2022 baseras på beslutad verksamhetsplan 2020-2022. Egnahemsbolaget fokuserar på fyra områden: Nyproduktion, Nöjda kunder, Attraktiv arbetsgivare och God ekonomi och effektiv verksamhet.

Under fokusområde nyproduktion:

- mätetalen har justerats
  - o avseende leverans av nyproducerade bostäder. Orsaken till att mätetalen har ändrats är att ett projekt har försenats på grund av utdragen bygglovsprocess.
  - o Bolaget ska genomföra minst ett projekt med självbyggeri innan 2022 är kursivt med anledning av svårigheter att nå måluppfyllelse.
- Under strategier har de två uppdragen från stadens budget (bygglov direkt utan detaljplan samt modell för självbyggeri) tagits bort eftersom de är slutförda.

För övriga fokusområden är både innehåll och mätetal desamma.

De av Framtidens styrelse beslutade strategierna avseende

- Särskilt utsatta områden,
- Investeringsstrategi för nyproduktion
- Projekt- och investeringsriktlinjer

kan innebära att koncernens Affärsplan för 2021-2022 får påverkan på Egnahemsbolagets Verksamhetsplan vilken därmed kommer att uppdateras inför beslut vid styrelsemötet i december.

# VERKSAMHETSPLAN 2021-2022

## Det här är vi

Vi bygger överallt – men bara i Göteborg!

Egnahemsbolaget ingår i Sveriges största allmännyttiga 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.

Styrelsen i Förvaltnings AB Framtiden beslutade den 12 juni 2020 om nytt ägardirektiv till Egnahemsbolaget. Denna verksamhetsplan baseras på det nya ägardirektivet.

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, prisvärda och hållbar nyproduktion som möjligt

### **STRATEGIER:**

- Arbeta med långsiktig portföljstyrning för nyproduktion
- Bolagets projekt genomförs enligt framtagna produktstandard
- Vi ska följa Göteborgs stads Miljöanpassat byggande

### **MÄTETAL:**

- Vi ska färdigställa minst 400 nya bostäder 2021
- Vi ska färdigställa minst 600 nya 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 för 2021 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 bolagets affärsutveckling 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 2021:

- 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%
- Korttidssjukfrånvaro: 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 (1)

---

<sup>1</sup> Inväntar besked från koncernen hur det ska följas upp. Avser 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 trygghetsvårdar 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 resurstoppar 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. Sett över angiven tidsperiod ska målet 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>• Stort fokus på hållbarhet och sociala insatser.</li> <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>• Svårt att nå målet färdigställda bostäder 2019</li> <li>• För lite variation i boendeformer.</li> <li>• Koncernens övergripande styrmodell är inte färdigutvecklad</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. <ul style="list-style-type: none"> <li>•</li> </ul> </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 snabbare med koncepthus.</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.</li> <li>• Stigande ränta.</li> <li>• Avvaktande/vikande marknad</li> </ul>

**Styrelsehandling nr 14**

Handläggare: Mikael Dolietis

Datum för styrelsemöte 2020-02-06

Telefon: 031-707 70 02

Diarienummer EH 2020-0032

E-post: mikael.dolietis@egnahemsbolaget.se

## Verksamhetsplan 2020-2022

### Förslag till beslut

#### **Styrelsen för Göteborgs Egnahems AB**

Föreslås besluta om Verksamhetsplan 2020-2022 enligt bilaga.

#### **Sammanfattning**

Verksamhetsplanen för Egnahemsbolaget upprättas med ägardirektiv, bolagsordning Framtidens affärsplan och Kommunfullmäktiges budget som underlag.

Verksamhetsplanen beskriver övergripande Bolagets mål, strategier och mätetal för perioden.

#### **Bedömning ur ekonomisk dimension**

De ekonomiska konsekvenserna av verksamhetsplanens aktiviteter och inriktning är inarbetade i Bolagets ekonomiska budget för samma period samt i den långsiktiga projektportföljen.

#### **Bedömning ur ekologisk dimension**

De ekologiska konsekvenserna av verksamhetsplanens aktiviteter och inriktning är inarbetade i Bolagets ekonomiska budget för samma period samt i den långsiktiga projektportföljen.

#### **Bedömning ur social dimension**

De sociala konsekvenserna av verksamhetsplanens aktiviteter och inriktning är inarbetade i Bolagets ekonomiska budget för samma period samt i den långsiktiga projektportföljen.

#### **Samverkan**

Samverkan med de fackliga krävs ej i detta ärende

#### **Bilagor**

1. Ärende 14) Verksamhetsplan 2020-2022

## Ärendet

Ärendet godkänns och antecknas.

## Beskrivning av ärendet

Upprättad verksamhetsplan 2020-2022 för Egnahemsbolagets. Verksamhetsplanen baseras i huvudsak på ägardirektiv samt Framtidens affärsplan. Verksamhetsplanen bryts sedermera ner i handlingsplaner för respektive avdelning i bolaget.

## Bolagets bedömning

Verksamhetsplanen harmoniserar med Bolagets ägardirektiv, Framtidens affärsplan samt uppdrag direkt riktade till bolaget från moderbolaget.

Datum

20200130

Underskrift



Namnförtydligande

Mikael Dolietis

## VERKSAMHETSPLAN 2020 - 2022

### Det här är vi

Vi bygger överallt – men bara i Göteborg!

Egnahemsbolaget ingår i Sveriges största allmännyttiga 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.

## **Tilläggsyrkande vid beslut om verksamhetsplan 2020–2022**

I Affärsplanen för Framtiden står flera kraftfulla skrivningar som har bäring på miljöarbetet. ”Bolagen ska sträva efter att minska den negativa miljöpåverkan som uppkommer vid nyproduktion, ombyggnation samt sträva efter att tillföra förnyelsebar energi till Göteborgssamhället och motverka effekterna av kraftfulla regn. Bolagen ska kartlägga hur de bidrar till klimatförsämringar och vad som kan göras för att minska och minimera dessa.”

Egnahemsbolaget har en unik position som samhällsbyggare och ska vara en aktör som är med och skapar det klimatsmarta Göteborg genom ny teknik och klimatsmarta sätt att bygga och använda marken. Detta ansvar kan bolaget bara ta om relevanta andra aktörer tar sin del av ansvaret.

Genom det utökade uppdrag som Egnahemsbolaget fått att bygga mer kan vi bidra till att skapa miljösvara och ekonomiska hållbarhetslösningar för våra kunder, inte bara i själva byggnationen.

Goda förutsättningar för låga driftskostnader och miljösvara lösningar kan man uppnå på olika sätt och varje projekt har olika förutsättningar.

Bolaget ska sträva efter miljöanpassade lösningar och långsiktigt ekonomiska lösningar, så långt det är rimligt utan att det innebär stora utvecklingskostnader eller stora risker.

Nedan exempel på miljöanpassning utan inbördes ordning. Mycket ligger under stadens ansvar.

### **ENERGI**

- Integrera solceller i byggnadsbeståndet.
- Använda klimatsmarta byggmaterial och metoder

### **MARKANVÄNDNING**

- Utforma närmiljön efter barns behov och krav; bilfria gårdar och gångstråk samt lekvänliga miljöer.
- Att lokalt omhändertagande finns av dagvatten och skyfall

- Minimera mängden hårdgjorda ytor, kan tex användas för odling vid intresse
- Förbereda laddinfrastruktur för elbilar
- Planera parkeringsytorna så alternativ användning är möjlig eller parkering kan hyras ut

#### DELNINGSEKONOMI

- Möjliggöra generationsboenden i våra projekt och särskilt vid självbyggeri
- Möjlighet till bilpool så bilbehovet minskar
- Utforma cykelrum så dessa även kan rymma paketcyklar och medge laddning av batterier.
- Underlätta delning och återanvändning av verktyg och prylar, genom exempelvis byggnaders utformning och/eller digital infrastruktur
- Utrusta fastigheter med gemensam tvättstuga (egna maskiner som tillval)

#### VARUTRANSPORTER & SOPOR

- Planera för enkel och säker hemleverans av varor
- Utforma återvinningsrum så dessa kan hantera många olika fraktioner.
- Bevaka utvecklingen av nytt system för bostadsnära insamling av hushållsavfall

Förslag till beslut i styrelsen:

1. Bifalla förslaget till verksamhetsplan 2020–2022
2. Arbetet med hållbara lösningar ska intensifieras genom att relevanta interna styrdokument uppdateras i dialog med styrelsen. Denna dialog ska inledas med en genomgång hur bolaget i dagsläget arbetar med miljöfrågor i brett perspektiv.