

**Styrelsehandling nr:** 14  
**Datum för styrelsemöte:** 220506  
**Diarienummer:** EH 2022-0045

**Handläggare:** Erik Windt-Wallenberg  
**Telefon:** 031-7077022  
**E-post:**  
erik.windt.wallenberg@egnahemsbolaget.se

## **Verksamhetsuppföljning 31/3 2022**

### **Informationsärende**

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

Information om bolagets uppföljning av verksamheten per den 31/3-2022

### **Sammanfattning**

Egnahemsbolaget har per den 31/3-2022 gjort en uppföljning av verksamheten. Prognoserna pekar på att bolaget kommer att genomföra de aktiviteter som är planerade för verksamhetsåret samt uppfylla de mål som är satta för 2022.

### **Bedömning ur ekonomisk dimension**

Ärendet är av administrativ karaktär och bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

### **Bedömning ur ekologisk dimension**

Ärendet är av administrativ karaktär och bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

### **Bedömning ur social dimension**

Ärendet är av administrativ karaktär och bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

### **Samverkan**

Samverkan har ej skett i ärendet.

### **Bilagor**

1. Ärende 14) Rapport Verksamhetsuppföljning 220331

## **Ärendet**

Bolagets ledning genomför vid fyra tillfällen per år en uppföljning av bolagets verksamhet och måluppfyllelse

## **Beskrivning av ärendet**

Inför månadsskiftet mars/april genomförde VD och berörda chefer uppföljning av verksamheten och måluppfyllelse. Prognoserna pekar på att bolaget kommer att kunna genomföra de aktiviteter som är planerade för verksamhetsåret samt uppfylla de mål som är satta för 2022.

# **Verksamhetsuppföljning 2022**

---

Göteborgs Egnahems AB

## Innehållsförteckning

<b>Inledning .....</b>	<b>3</b>
<b>Uppföljning Verksamhetsplan .....</b>	<b>4</b>
GRUNDUPPDRAG.....	4
<i>Nyproduktion .....</i>	<i>4</i>
<i>Utvecklingsområden .....</i>	<i>6</i>
<i>Nöjda hyresgäster.....</i>	<i>7</i>
STYRNING OCH LEDNING .....	9
<i>Attraktiv arbetsgivare .....</i>	<i>9</i>
<i>God ekonomi och effektiv verksamhet.....</i>	<i>12</i>

## Inledning

### Anvisning

Under denna rubrik görs en samlad bedömning för bolagets verksamhet.

Utgångspunkten är främst bolagets verksamhetsplan/budget.

- Beskriv kortfattat särskilt viktiga resultat, händelser och verksamhetens utveckling till och med perioden. Beskriv även förväntningarna för resten av året.
- Analysera vad resultaten betyder, när det gäller innevarande år och eventuell påverkan på kommande år, för det egna bolaget och i tillämpliga fall för koncernen som helhet.

### Väsentliga händelser och utveckling i bolaget

Verksamhetsutveckling av bolagets kärnprocesser och stödprocesser. Fortsättning från 2021. Bedöms vara färdigt halvårsskiftet 2022.

Utveckling av ledning och styrning.

Rekrytering av chef Sälj och marknad genomförd. Tillträder 1 april 2022.

Upphandling av entreprenad för uppförande av bostäder i Länsmansgården genomförd. Uppstart av projektering under våren 2022.

## Uppföljning Verksamhetsplan

### Anvisning

Avser inhämtning från uppföljningsvyn av planering för mål och uppdrag samt uppföljningsfrågor.

OBS Om ni väljer att skapa egen rubrik med enhetsanpassad rapportdel ska ni dölja denna rubrik med gemensam rapportdel

### GRUNDUPPDRAG

#### Nyproduktion

**Nämnd/Styrelse Mål: Vi ska bidra till att skapa en mer blandad stad, få ner vår totala produktionskostnad och färdigställa minst 3 000 nya bostäder under perioden 2021-2023.**



#### Strategi

- Nyproduktionsportföljen ska medge att koncernens finansiella strategi kan uppnås
- Nyproduktionsportföljen ska bidra till ökad social hållbarhet
- Nyproduktionsportföljen ska bidra till ökad ekologisk hållbarhet
- Nyproduktionsportföljen ska medge att koncernens volymmål kan uppnås
- Produktionskostnaden ska sänkas med 30 procent

#### Måluppfyllelse och kommentar

Mått/Indikator	Utfall 2020	Utfall 2021	Utfall 2022	Målvärde 2022
Antal färdigställda bostäder (HR/BR/ÅR)	0			
Antal byggrätter				
Beslutad produktionskostnad kr/kvm				
Installerad effekt solceller kW				

**Verksamhetens mål: Vi ska bygga bostäder som så många som möjligt ska kunna och vilja köpa**






## Strategi

Implementera koncernens strategi för investeringar i nyproduktion. Implementera koncernens strategi för minskade kostnader i nyproduktion. Mobilitetslösningar ska erbjudas i alla projekt och solceller ska installeras i alla projekt. Erfarenhetsåterföring ska genomföras i alla projekt.

## Måluppfyllelse och Kommentar

Mått/Indikator	Utfall 2020	Utfall 2021	Utfall 2022	Målvärde 2022
<b>Antal färdigställda bostäder 2022</b>	217	449		193
<b>Beskrivning.</b> <i>Vi ska leverera minst 193 stycken bostäder 2022.</i>				
<b>Kommentar:</b> 2022-03-31 Prognosen att nå 193 st färdigställda bostäder 2022 är god.				
<b>Antal färdigställda bostäder 2022-2023</b>				300
<b>Beskrivning.</b> <i>Vi ska färdigställa minst 300 bostäder 2022-2023.</i>				
<b>Kommentar:</b> 2022-03-31 Prognosen att nå 300 färdigställda bostäder för perioden 2021-2022 är god.				
<b>Produktionskostnad</b>		17 569		35 000
<b>Beskrivning.</b> <i>Produktionskostnaden i kommande upphandlingar ska vara max 35000 kr/BOA exkl. moms enligt koncernens strategi för minskade kostnader i nyproduktion.</i>				
<b>Kommentar:</b> 2022-03-31 Utförda entreprenader följs upp mot målvärdet 35000 kr/BOA exkl moms. Diskussion pågår med koncernen om beloppet ska indexregleras årligen.				
<b>Upphandling</b>				50%
<b>Beskrivning.</b> <i>50% av upphandlade bostäder ska vara industriellt producerade eller koncepthus.</i>				
<b>Kommentar:</b> 2022-03-31 Upphandlingar utformas alltid så att leverantörer av industriellt producerade bostäder och/eller koncepthus kan lämna anbud. En upphandling är hittills genomförd i år. Denna upphandling var inte ett koncepthus.				

Aktiviteter och beskrivning	Status och kommentar
<b>Produktstandard</b>	 Pågående
<b>Beskrivning / syfte med åtgärden</b> <i>Bolagets projekt genomförs enligt framtagna produktstandard</i>	<b>2022-04-11</b>

Aktiviteter och beskrivning	Status och kommentar
	2022-03-31 Norra Fjädermolnsgatan hus E är upphandlad enl. produktstandard. Kvislungeby etapp 1 är upphandlad enl. produktstandard. Upphandlingen är överprövad. Kommande upphandlingar kommer att genomföras enl framtagen produktstandard.
<b>Portföljstyrning</b>  <b>Beskrivning / syfte med åtgärden</b> Arbeta med långsiktig portföljstyrning för nyproduktion	 Pågående  <b>2022-04-11</b>  2022-03-31 Utveckling av process för portföljstyrning pågår under våren 2022.
<b>Säljstart</b>  <b>Beskrivning / syfte med åtgärden</b> Säljstarta tidigast 9 mån innan färdigställande för att möta målgruppens behov och krav på köpprocessen samt att möjliggöra att sätta rätt pris i förhållande till marknaden.	 Pågående  <b>2022-04-11</b>  2022-03-31 Vi följer rutinen att säljstarta tidigast 9 mån innan färdigställande i alla kommande projekt.

## Utvecklingsområden

**Nämnd/Styrelse Mål: Framtidenkoncernen ska bidra till att ingen del av staden ska finnas med på polisens lista över särskilt utsatta områden år 2025.**



### Strategi

- Superförvaltning 2020-2025
- Framtidens stadsutveckling 2020-2030

## Måluppfyllelse och kommentar

Mått/Indikator	Utfall 2020	Utfall 2021	Utfall 2022	Målvärde 2022
Antal färdigställda bostäder i utvecklingsområden				



**Verksamhetens mål: Egnahemsbolaget ska främst bygga i de områden där bolaget bidrar till integration och social sammanhållning**



**Strategi**

Framtidens stadsutveckling 2020-2030

**Måluppfyllelse och Kommentar**

**Nöjda hyresgäster**

**Nämnd/Styrelse Mål: Våra hyresgäster ska vara nöjda.**



**Strategi**

- Öka tryggheten i våra bostadsområden.
- Minska olovlig andrahandsuthyrning och motverka oriktiga hyresförhållanden.
- Utveckla tillgänglighet och bemötande för ökad kundnöjdhet.
- Arbeta med bruksvärdering av våra fastigheter för att skapa transparens och likabehandling vid hyressättning.
- Hålla rent och snyggt i våra fastigheter och bostadsområden.
- Öka digitaliseringstakten och nyttja digitaliseringen för utveckling av kundkontakt och kunderbjudanden.

**Måluppfyllelse och kommentar**

**Verksamhetens mål: Egnahemsbolagets kunder ska vara varumärkesbärare och ambassadörer för bolaget likväl som för kommande projekt**




**Strategi**




Vi ska vara tydliga i vårt kunderbjudande i alla våra projekt. Kunderbjudande baserat på Egnahemsbolagets produktstandard tas fram. Vi ska säkerställa våra interna processer så att dessa utgår från våra kunders behov. Implementera den nya varumärkesprofilen. Implementera marknadsstrategi baserad på nya varumärkesprofilen. Försäljningsstrategi baserad på nya varumärkesprofilen ska tas fram och implementeras.

NKI- workshops ska genomföras med internprojektgrupp och upphandlad projektorganisation

## Måluppfyllelse och Kommentar

Mått/Indikator	Utfall 2020	Utfall 2021	Utfall 2022	Målvärde 2022
<b>NKI</b>				75
<b>Beskrivning.</b> <i>Egnahemsbolagets samlade NKI ska vara minst 75.</i>				
<b>Kommentar:</b> 2022-03-31 Uppföljning av NKI för verksamhetsår 2022 sker Q1 2023				
<b>Ökning av kännedom om Egnahemsbolagets varumärke</b>				10%
<b>Beskrivning.</b> <i>Kännedom om Egnahemsbolagets varumärke ska öka med 10% mellan 2020-2022</i>				
<b>Kommentar:</b> 2022-03-31 Uppföljning av ökning av kännedom om Egnahemsbolagets varumärke sker under hösten 2022.				
<b>Ökning av intresseanmälningar</b>				10%
<b>Beskrivning.</b> <i>Antal besökare på hemsidan som gör intresseanmälningar ska öka med 10% från 2020-2022</i>				
<b>Kommentar:</b> 2022-03-31 Uppföljning av ökning av intresseanmälningar sker under Q1 2023.				
<b>Ökning av intresseanmälningar som genererar avtal</b>				10%
<b>Beskrivning.</b> <i>Antal intresseanmälningar som genererar avtal ska öka med 10% från 2020-2022</i>				
<b>Kommentar:</b> 2022-03-31 Uppföljning av ökning av intresseanmälningar som genererar avtal sker under Q1 2023.				

Aktiviteter och beskrivning	Status och kommentar
<b>Tydlighet i kommunikationen med kunderna</b>	 Pågående
<b>Beskrivning / syfte med åtgärden</b> <i>Vi ska vara tydliga i vårt kunderbudande i alla våra projekt. Kunderbudande baserat på Egnahemsbolagets produktstandard, varumärkesstrategi och värdegrund tas fram</i>	<b>2022-04-11</b>  2022-03-31 Kunderbudande baserat på Egnahemsbolagets

Aktiviteter och beskrivning	Status och kommentar
	produktstandard, varumärkesstrategi och värdegrund kommer att vara färdigt i september 2022.
<p><b>Processhantering</b></p> <p><b>Beskrivning / syfte med åtgärden</b> Säkerställa att våra interna processer utgår från våra kunders fokus</p>	<p> Pågående</p> <p><b>2022-04-11</b></p> <p>2022-031-31 Arbetet med att säkerställa våra interna processer kommer att vara färdigt i juni 2022.</p>
<p><b>Varumärke</b></p> <p><b>Beskrivning / syfte med åtgärden</b> Implementera ny varumärkesstrategi</p>	<p> Pågående</p> <p><b>2022-04-11</b></p> <p>2022-031-31 Implementering av ny varumärkesstrategi pågår.</p>
<p><b>Framtagande av strategier</b></p> <p><b>Beskrivning / syfte med åtgärden</b> Ta fram en kommunikationsstrategi, marknadsstrategi och försäljningsstrategi baserat på produktstandard, varumärkesstrategi och värdegrund</p>	<p> Pågående</p> <p><b>2022-04-11</b></p> <p>2022-03-31 Kommunikationsstrategi är klar, marknadsstrategi-arbete pågår och försäljningsstrategi-arbete pågår. Prognosen är att marknadsstrategi och försäljningsstrategin blir klara under hösten 2022.</p>

## STYRNING OCH LEDNING

### Attraktiv arbetsgivare

#### **Nämnd/Styrelse Mål: Vi ska vara en attraktiv arbetsgivare**



#### **Strategi**

- Stärka innovationskapaciteten hos chefer och medarbetare och tillvarata digitaliseringens möjligheter för ökad måluppfyllnad och effektivitet.
- Säkerställa en långsiktig kompetensförsörjning.
- Skapa förutsättningar för ett hållbart arbetsliv.

## Måluppfyllelse och kommentar

Mått/Indikator	Utfall 2020	Utfall 2021	Utfall 2022	Målvärde 2022
HME	81			80
<b>Beskrivning.</b> <i>index för hållbart medarbetarengagemang</i>				
Sjukfrånvaro	7,1%			
Personalvolym i arbetad tid*	35			40
<b>Beskrivning.</b> <i>Utfall 2019 är exklusive GbgLokaler.</i>				
Säker och trygg arbetsmiljö	8,4			8,5
<b>Beskrivning.</b> <i>Mäts från 2020 i koncernens temperaturmätningar</i>				
Inkluderande arbetsplats	7,8			8
<b>Beskrivning.</b> <i>Mäts från 2020 i koncernens temperaturmätningar</i>				
Personalomsättning (%)	16			10

### Verksamhetens mål: Egnahemsbolaget ska vara en attraktiv arbetsgivare



#### Strategi

Utveckla on-/offboardingprocesser

Fortsätta intern värdegrunds- och varumärkesutbildning



Fortsätta verksamhetsutveckling med fokus på interna processer i syfte att öka tydlighet, struktur och trygghet


Öka medvetenhet kring vikten av ett gott medarbetarskap Utveckla gemensamt förhållningssätt för ledarskap

## Måluppfyllelse och Kommentar

Mått/Indikator	Utfall 2020	Utfall 2021	Utfall 2022	Målvärde 2022
HME	81	69		80
<b>Beskrivning.</b> <i>HME - index för hållbart medarbetarengagemang ska vara minst 80 vid utgången av 2022.</i>				
<b>Kommentar:</b> 2022-03-31				

Mått/Indikator	Utfall 2020	Utfall 2021	Utfall 2022	Målvärde 2022
Mätning gjord i mars, resultat 79. Vid mätning i september 2021 var utfallet 69.				
<b>Personalomsättning</b>	16%	6,2%		10%
<b>Beskrivning.</b> <i>Målet är att behålla en låg nivå, max 10 procent.</i>				
<b>Kommentar:</b> 2022-03-31 Uppföljning av personalomsättning sker vid årets slut				
<b>Korttidssjukfrånvaro</b>	7,1%	11%		10%
<b>Beskrivning.</b> <i>Målet är att minska och förebygga stressrelaterad sjukfrånvaro.</i>				
<b>Kommentar:</b> 2022-03-31 Uppföljning av personalomsättning sker vid årets slut				
<b>Trygg och säker arbetsmiljö</b>	8,6	8,9		8,5
<b>Beskrivning.</b> <i>Målet är att bolagets index i Winningtemp ska ligga på minst 8,5.</i>				
<b>Kommentar:</b> 2022-03-31 Nuvarande värde i Winningtemp är 8,5.				
<b>Inkluderande arbetsplats</b>	7,8	7,6		8
<b>Beskrivning.</b> <i>Målet är att bolagets index i Winningtemp ska ligga på minst 8,0.</i>				
<b>Kommentar:</b> 2022-03-31 Nuvarande värde i Winningtemp är 8,5.				
<b>Personalvolym i arbetad tid</b>	35	46		40
<b>Beskrivning.</b> <i>Antal årsarbetare för 2022 är 40</i>				
<b>Kommentar:</b> 2022-03-31 Uppföljning sker vid årets slut.				

Aktiviteter och beskrivning	Status och kommentar
<b>Hållbart arbetsliv</b>	 Pågående
<b>Beskrivning / syfte med åtgärden</b> <i>Ge medarbetarna förutsättningar för ett hållbart arbetsliv där fokus ligger i att erbjuda en trygg och säker arbetsmiljö och vara en inkluderande arbetsplats</i>	<b>2022-04-11</b>  2022-03-31 Medarbetarsamtal har genomförts under mars månad Genomgång med alla medarbetare om rutin som gäller i det fall man blir utsatt för hot eller våld. Arbete utanför kontoret och utanför arbetstid t ex visningar genomförs alltid med minst 2 personer.
<b>Medarbetarkompetens</b>	 Pågående

Aktiviteter och beskrivning	Status och kommentar
<p><b>Beskrivning / syfte med åtgärden</b>            Individuell kompetensförsörjning och kompetensutveckling för att attrahera och bibehålla nya och befintliga medarbetare</p>	<p><b>2022-04-11</b></p> <p>2022-03-31</p> <p>Medarbetarsamtal har genomförts under mars månad där individuell plan för kompetensutveckling tas fram gemensamt mellan chef och medarbetare. Behov att öka generell kompetens inom bolaget analyseras och planeras av ledningsgruppen ex kurs i Sharepoint, Excel m.m.</p>
<p><b>Utveckling</b></p> <p><b>Beskrivning / syfte med åtgärden</b>            Utveckla organisation, medarbetare och ledarskap för att skapa en bra arbetsmiljö</p>	<p> Pågående</p> <p><b>2022-04-11</b></p> <p>2022-03-31</p> <p>Ledningsgruppen går program för ledningsgruppsutveckling, utvärdering av organisationen kommer att genomföras under Q3. På bolagskonferens i april kommer stor del av innehållet vara inriktat mot medarbetarskap.</p>

**Uppdrag: Samtliga dotterbolag får i uppdrag att ytterligare förstärka medarbetares säkerhet mot våld, hot och olovlig påverkan. Uppdraget ska återrapporteras skriftlig senast 2022-06-30.**



#### Status

— Ej påbörjad

#### Kommentar

#### God ekonomi och effektiv verksamhet

**Nämnd/Styrelse Mål: Vi ska säkerställa en stabil ekonomisk utveckling för att skapa ett ekonomiskt utrymme som möjliggör ett långsiktigt agerande.**



## Strategi

- Optimera intäkter i befintligt bestånd och nyproduktion
- Effektivisering
- Besparingsaktiviteter
- Lägre nyproduktionskostnader
- Samarbete externa parter
- Upplåning

## Måluppfyllelse och kommentar

Mått/Indikator	Utfall 2020	Utfall 2021	Utfall 2022	Målvärde 2022
Egnahemsbolaget: Avkastning på eget kapital				
Justerad soliditet				

## Verksamhetens mål: Egnahemsbolaget ska ha en ekonomi i balans





### Strategi

Upprätthålla en ekonomisk balanserad projektportfölj.  
Uppföljning av projekten på projekt-/ och portföljnivå  
utveckla och implementera kärn-/och stödprocesser  
Kommunikationsstrategi baserad på den nya varumärkesstrategin ska implementeras

## Måluppfyllelse och Kommentar

Mått/Indikator	Utfall 2020	Utfall 2021	Utfall 2022	Målvärde 2022
Avkastning på eget kapital perioden 2018-2022	-5%	10%		5%
<b>Beskrivning.</b> <i>Bolaget ska under femårsperioden 2018-2022 nå en genomsnittlig avkastning på eget kapital på 5% (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 måtetalet uppnås.</i>				
<b>Kommentar:</b> 2022-03-31 Prognosen är god att vi når det uppställda målet.				

Aktiviteter och beskrivning	Status och kommentar
<p><b>Nyproduktionskostnader</b></p> <p><b>Beskrivning / syfte med åtgärden</b>  Ta fram en strategi för minskade nyproduktionskostnader av bostadsrätter och småhus baserat på koncernens strategi för nyproduktion.</p>	<p> Pågående</p> <p><b>2022-04-11</b></p> <p>2022-03-31  Arbetet med strategi för minskade nyproduktionskostnader pågår.</p>
<p><b>Projektportfölj i balans</b></p> <p><b>Beskrivning / syfte med åtgärden</b>  Eftersträva en ekonomisk balanserad projektportfölj</p>	<p> Pågående</p> <p><b>2022-04-11</b></p> <p>2022-03-31  VD och Byggchef arbetar aktivt med att följa upp projektportföljen och tillföra fler projekt.</p>
<p><b>Produktionskostnader</b></p> <p><b>Beskrivning / syfte med åtgärden</b>  Ta fram måttetal för minskade produktionskostnader</p>	<p> Pågående</p> <p><b>2022-04-11</b></p> <p>2022-03-31  Framtagande av nyckeltal för produktionskostnader för verksamhetsår 2018 pågår. Baserat på dessa kommer måttetal för minskade produktionskostnader tas fram i samråd med teknisk chef på Framtidenkoncernen.</p>