

Styrelsehandling nr: 9

Datum för styrelsemöte: 22-12-08

Diarienummer: EH2022-0158

Handläggare: Erik Windt-Wallenberg

Telefon: 031-707 70 22

E-post:

erik.windt.wallenberg@egnahemsbolaget.se

Strategiskt inriktningsdokument

Förslag till beslut

Styrelsen för Göteborgs Egnahems AB

Egnahemsbolagets strategiska inriktningsdokument enligt handling fastställs.

Sammanfattning

Egnahemsbolaget har under året 2022 arbetat fram en strategi fram till 2030. Strategin tar avstamp i koncernens modell för affärsplan och följer dess uppbyggnad med målområden, mål, indikatorer/mätetal och aktiviteter. De koncerngemensamma strategierna är omhändertagna och inarbetade i strategidokumentet.

Syftet med strategin är att skapa förutsättningar för en långsiktig styrning av bolagets verksamhet. I huvudsak styrs vi av moderbolagets affärsplan och de koncerngemensamma strategierna. Det har trots dessa styrande dokument saknats långsiktig inriktning för bolaget samt områden som inte omhändertas av de koncerngemensamma dokumenten.

Egnahemsbolagets strategi summerar och sätter samman koncernens affärsplan och koncerngemensamma strategier i ett dokument anpassat för Egnahemsbolaget. Strategin tydliggör bolagets inriktning kommande år och vad bolaget ska prioritera, utvecklas inom och vad som ska bevaras.

Egnahemsbolagets strategiska dokument kommer utgöra grunden för ledning och styrning av bolaget samt utgöra basen vid arbetet med bolagets årliga verksamhetsplan. Dokumentet kommer att uppdateras årligen.

Bedömning ur ekonomisk dimension

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

Bedömning ur ekologisk dimension

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

Bedömning ur social dimension

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

Samverkan

Ärendet har inte bedömts vara föremål för samverkan.

Bilagor

1. Egnahemsbolaget strategiska inriktningsdokument

Ärendet

Föreliggande ärende innehåller förslag på bolagsinternt strategiskt dokument.

Beskrivning av ärendet

Egnahemsbolaget har under året 2022 arbetat fram en strategi fram till 2030. Strategin tar avstamp i koncernens modell för affärsplan och följer dess uppbyggnad med målområden, mål, indikatorer/mätetal och aktiviteter. De koncerngemensamma strategierna är omhändertagna och inarbetade i strategidokumentet.

Syftet med strategin är att skapa förutsättningar för en långsiktig styrning av bolagets verksamhet. I huvudsak styrs vi av moderbolagets affärsplan och de koncerngemensamma strategierna. Det har trots dessa styrande dokument saknats långsiktig inriktning för bolaget samt områden som inte omhändertas av de koncerngemensamma dokumenten.

Egnahemsbolagets strategi summerar och sätter samman koncernens affärsplan och koncerngemensamma strategier i ett dokument anpassat för Egnahemsbolaget. Strategin tydliggör bolagets inriktning kommande år och vad bolaget ska prioritera, utvecklas inom och vad som ska bevaras.

Egnahemsbolagets strategiska dokument kommer utgöra grunden för ledning och styrning av bolaget samt utgöra basen vid arbetet med bolagets årliga verksamhetsplan. Dokumentet kommer att uppdateras årligen.

Göteborgs Egnahems AB - Strategiskt inriktningsdokument



Innehåll

Inledning.....	3
Om Egnahemsbolaget	3
Vision och mission	3
Vårt manifest.....	3
Våra kärnvärden.....	4
Våra kunder.....	4
Vår verksamhetsmodell och styrning.....	4
Vår verksamhetsplanering.....	5
Mål och uppdrag för Framtidenkoncernen	6
Mål och strategier	9
Överblick mål och strategier	9
Egnahemsbolagets strategier	9
Målområde: Nyproduktion / Utvecklingsområden.....	12
Mål och strategier	12
Målområde: Nöjda kunder.....	13
Mål och strategier	13
Målområde: God ekonomi och effektiv verksamhet	14
Mål och strategier	14
Målområde: Attraktiv arbetsgivare	16
Mål och strategier	16

Inledning

Detta dokument är ett komplement till Egnahemsbolagets verksamhetsplan och anger bolagets långsiktiga strategiska inriktning med sikte på 2030. Här beskrivs bolagets långsiktiga mål, strategier och mätetal.

Dokumentet är en utgångspunkt för den årliga verksamhetsplaneringen och ger vägledning till bolagets medarbetare i den dagliga verksamheten.

Om Egnahemsbolaget

Verksamhetsidé

Egnahemsbolaget är ett dotterbolag inom Framtidenkoncernen. Vårt uppdrag är att bygga bostäder i Göteborgs kommun som så många som möjligt har råd att köpa. Det betyder att vi alltid ska sträva efter okomplicerade lösningar med en rationell och kostnadseffektiv produktion.

Fokus ligger på områden i mellan- och ytterstaden som domineras av hyresrätter.

Vision och mission

Egnahemsbolaget vision

Visionen är långsiktig, det är dit vi strävar:
Alla ska känna sig hemma i Göteborg.

Egnahemsbolaget mission

Missionen är det vi gör varje dag, för att arbeta mot visionen:
Att förena Göteborg genom att bygga bostäder som fler har råd att köpa.

Vårt manifest

Manifestet sammanfattar vad vi i grunden står för och vad vi vill åstadkomma:

Sedan 1933 har Egnahemsbolagets uppgift varit att förverkliga drömmen om att äga sin egen bostad för fler göteborgare. Det gör vi genom att bygga bostäder som fler har råd att köpa och äga. På så sätt kan man säga att det är människors liv vi bygger, inte bara husen vi uppför. I och med att vårt hjärta finns i Göteborg känns det extra fint att bygga här. Att blanda upp hustyper och ägandeformer har visat sig vara ett bra sätt att förena en stad. Därför har vi störst fokus på att bygga nya bostadsrätter i områden som har mest hyresrätter. Vi vill göra det enklare att äga sin egen bostad och guidar våra kunder under en av livets största affärer från dröm till verklighet. Att människor ges möjlighet att äga sitt boende, i den stadsdel de trivs bäst, skapar stolthet och trivsel.

Våra kärnvärden

Våra kärnvärden är essensen av vårt varumärke. De beskriver våra karaktärsdrag som om Egnahemsbolaget vore en människa, och hjälper oss att intuitivt känna vad som är rätt att göra oavsett var i laget vi jobbar.

Omtänksamma – Vi har ett positivt och lösningsorienterat förhållningssätt och skapar förutsättningar för människor att köpa sitt eget boende.

Ansvarsfulla – Vi har en spännande historia i folkhemsrörelsen och ett förtroendeuppdrag att minska bostadsbristen och bidra till ett bättre integrerat Göteborg.

Möjliggörande – Vi tar fram bostäder som är enkla att köpa och äga, när de skapar sitt eget ”hemma” är vi stolta. Vi gör det möjligt för varandra att känna sig hemma i vårt lag.

Inspirerande – Vi utstrålar framtidstro och nybyggeranda. Vi tror på ett mångfacetterat och myllrande Göteborg och delar gärna med oss av kunskap, tankar och tips.

Våra kunder

De som framför allt efterfrågar våra bostäder är förstagångsköpare som bor i områden som domineras av hyresrätter. Det är med denna målgrupp i åtanke som vi utvecklar våra bostäder.

Vår verksamhetsmodell och styrning

Egnahemsbolaget är ett dotterbolag inom Framtidenkoncernen. Koncernen ägs av Göteborgs Stadshus AB som i sin tur ägs av Göteborgs Stad. Staden styr Framtidenkoncernen genom kommunfullmäktiges ägardirektiv, bolagsordning, Göteborgs Stads budget och övriga styrande dokument för Göteborgs Stad.

Framtidkoncernens affärsplan är gemensam för alla dotterbolag i koncernen och beskriver vad koncernen vill uppnå under perioden. Den består av sex målområden, varav tre är målområden med extra fokus.

Målområde med extra fokus

- Nyproduktion
- Varsam renovering
- Utvecklingsområden

Övriga målområden:

- Nöjda hyresgäster
- Attraktiv arbetsgivare
- God ekonomi & effektiv verksamhet

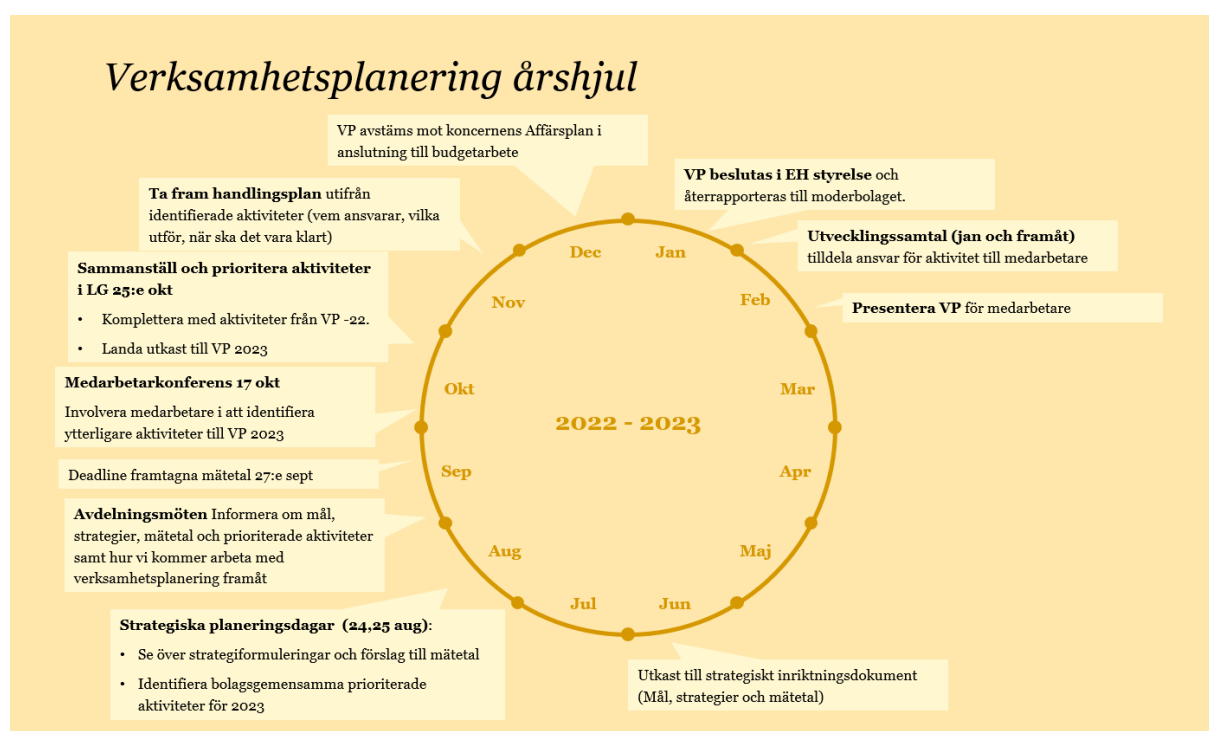
Varje dotterbolag ska i sin egen verksamhetsplan bryta ner de koncerngemensamma målen och strategierna till konkreta aktiviteter.

Vår verksamhetsplanering

Vi tar årligen fram en verksamhetsplan för bolaget som visar vilka aktiviteter som ska genomföras nästkommande år för att bidra till Framtidenkoncernens och Egnahemsbolagets måluppfyllelse.

Verksamhetsplanen följs av en handlingsplan, gemensam för bolaget, där det beskrivs vem som gör vad och när det ska vara klart.

Planeringen sker enligt illustrationen nedan:



Mål och uppdrag för Framtidenkoncernen

Kommunfullmäktiges budget är det överordnade styrdokumentet för all verksamhet inom Göteborgs Stad. Budgeten anger vad Framtidenkoncernen ska fokusera på för att bidra till kommunfullmäktiges mål.

Kommunfullmäktiges beslutade Budget 2022 och flerårsplaner för 2023-2024 för Göteborgs Stad innehåller mål, uppdrag och inriktningar som direkt eller indirekt berör Framtidenkoncernen och därmed också Egnahemsbolaget.

De mål och uppdrag som riktas direkt till Framtidenkoncernen och som dessutom är relevanta för Egnahemsbolaget med tanke på vårt uppdrag är följande:

Övergripande verksamhetsmål:

- Göteborg är en trygg och välskött stad
- Göteborg byggs attraktivt, tätt och varierat

Kommunfullmäktiges *mål* riktade specifikt till Framtidenkoncernen:

- Framtidenkoncernen ska bidra till att skapa en mer blandad stad.
- Framtidenkoncernen ska bidra till att öka tryggheten i stadens utsatta områden.
- Framtidenkoncernen ska bidra till att öka möjligheterna för göteborgarna att göra bostadskarriär

Kommunfullmäktiges *uppdrag* riktade specifikt till Framtidenkoncernen:

- Förvaltnings AB Framtiden får i uppdrag, tillsammans med berörda nämnder och styrelser, att fortsätta ta tillvara på de goda exempel som finns i Gårdsstensmodellen för att på sikt implementera i andra utanförskapsområden.
- Förvaltnings AB Framtiden får i uppdrag, tillsammans med berörda nämnder och styrelser, att utarbeta riktlinjer och förslag på områden, för att utan detaljplan kunna gå direkt på bygglov inom Förvaltnings AB Framtidens mark.
- Samtliga bostadsbolag får i uppdrag att arbeta aktivt mot målet att få bort alla utsatta områden från polisens lista senast 2025.
- Förvaltnings AB Framtiden får i uppdrag att fortsätta sitt arbete med strategin för utveckling av Göteborgs särskilt utsatta områden. I arbetet är det viktigt att säkerställa varierade upplåtelseformer, särskilt där hyresrätten är dominerande.

Utifrån detta har Framtiden formulerat följande mål för att tydligare styra mot fullmäktiges uppdrag. (Vi tar här upp de mål som även berör Egnahemsbolaget.):

Nyproduktion: Bidra till att skapa en mer blandad stad, få ner vår totala produktionskostnad med 30 procent och färdigställa minst 3 000 nya bostäder för perioden 2021-2023.

Utvecklingsområden: Framtidenkoncernen ska bidra till att ingen del av staden ska finnas med på polisens lista över särskilt utsatta områden år 2025. Vi vill förbättra integrationen genom att arbeta aktivt med att tillföra blandade boendeformer, både i nyproduktion och befintligt bestånd. De två strategierna är Superförvaltning 2020-2025 samt Framtidens stadsutveckling 2020-2030. (Av dessa är det endast Framtidens stadsutveckling som är relevant för Egnahemsbolaget.)

Nöjda hyresgäster: Våra hyresgäster ska vara nöjda. (Detta översätter Vi till Nöjda kunder i våra mål och aktiviteter)

Attraktiv arbetsgivare: Vi ska vara en attraktiv arbetsgivare. Hur medarbetarna trivs, utvecklas och lyckas i sina uppdrag är avgörande för vår möjlighet att behålla och rekrytera kompetens till koncernen. Vi ska erbjuda en arbetsmiljö som präglas av delaktighet, inflytande över den egna arbetssituationen och öppenhet. Mätetal är bland annat HME och sjukfrånvaro.

God ekonomi och effektiv verksamhet: Vi ska säkerställa en stabil ekonomisk utveckling för att skapa ett ekonomiskt utrymme som möjliggör ett långsiktigt agerande.

Framtidenkoncernens vision och affärsidé

Vision: Vi bygger det hållbara samhället för framtiden

Affärsidé:

- Vi skapar affärsmässig samhällsnytta och är en strategisk aktör i syfte att stärka Göteborg som bostadsort och regioncentrum.
- Vi ska tillföra, erbjuda och utveckla bostäder åt olika typer av bostadskonsumenter.
- Vi ska bidra till trygghet, trivsel och service och ge de boende inflytande över sin bostad och dess närmaste omgivning samt möjlighet att utveckla sin egen välfärd.

Egnahemsbolagets ägardirektiv

Genom ett ägardirektiv anger kommunfullmäktige ändamålet, den långsiktiga viljeriktningen, krav samt förväntan på bolaget. Ägardirektivet bildar tillsammans med bolagsordningen (ett aktiebolags regelverk) och Stadens riktlinjer för ägarstyrning ett underlag för hur kommunfullmäktige styr Egnahemsbolaget.

Samtliga ägardirektiv anger att syftet med stadens ägande av bolag är att de ska skapa nytta för staden, dess boende, besökare och verksamheter samt

medverka i utvecklingen av ett hållbart göteborgssamhälle. Hela staden-nytta och helhetssyn ska genomsyra bolagets verksamhet.

Här anges också att alla bolag ska bidra till ett långsiktigt hållbart samhälle genom att i sin verksamhet bedriva ett aktivt hållbarhetsarbete som tillfredsställer dagens behov utan att äventyra kommande generationers möjligheter att tillfredsställa sina behov. Alla bolag ska utföra sitt uppdrag utifrån demokratisk grundsyn, principer om mänskliga rättigheter och mot alla former av diskriminering. Det ska vara föredöme i jämställdhets- och mångfaldsarbetet.

Utdrag ur ägardirektivet - specifikt för Egnahemsbolaget

Bolaget ska eftersträva att erbjuda attraktiva och kvalitativa bostäder, åt olika typer av bostadskonsumenter. Ensidiga upplåtelseformer ökar segregationen. Därför ska koncernen bidra till att skapa en stad med blandade bostads- och upplåtelseformer. Bolaget ska främst bygga i de områden där bolaget bidrar till integration och social sammanhållning.

Egnahemsbolaget ska vara en proaktiv byggherre. Bolaget ska arbeta för att finna lösningar så att rimliga priser på t ex bostadsrätter och egnahem kan uppnås. Nyproduktion ska bedrivas rationellt och kostnadseffektivt. Bolaget ska eftersträva koncernmässiga skalfördelar. Bolaget ska alltid sträva efter okomplicerade och hållbara lösningar som är långsiktigt anpassade efter den efterfrågan som råder på marknaden. Olika upphandlingsformer ska prövas, för att nå största möjliga konkurrens, då detta kan vara ett verktyg för att nå en lägre produktionskostnad.

Kundnöjdhet ska mätas regelbundet och resultat och slutsatser ska delas inom koncernen. Egnahemsbolaget ska först och främst bygga i geografiska områden i staden med ensidig upplåtelseform som behöver kompletteras med äganderätt/ och eller bostadsrätt.

Egnahemsbolaget ska säkerställa en stabil ekonomisk utveckling och skapa ett ekonomiskt utrymme som möjliggör ett långsiktigt och hållbart agerande för bolaget och dess ägare, Förvaltnings AB Framtiden.

Mål och strategier

Avsnittet inleds med en överblick av våra mål och strategier. Därefter beskrivs respektive målområde med tillhörande mätetal.

Överblick mål och strategier

Målområden	Egnahemsbolaget mål
Nyproduktion/ Utvecklingsområden	1. Vi ska bygga bostäder som så många som möjligt ska <i>kunna</i> och <i>vilja</i> köpa 2. Vi ska öka andelen småhus i vår portfölj 3. Vi ska minska klimatavtrycket i vår nyproduktion
Nöjda kunder	4. Våra kunder ska vilja rekommendera oss till andra bostadsköpare
God ekonomi & effektiv verksamhet	5. Bolagets verksamhet ska generera ett överskott över tid 6. Varje medarbetare ska känna till sin roll och aktivt bidra till en rationell och kostnadseffektiv verksamhet
Attraktiv arbetsgivare	7. Vi medarbetare känner engagemang för vårt uppdrag och det värde vi skapar tillsammans

Egnahemsbolagets strategier

Följande strategier ser vi som viktiga vägval för att lyckas uppnå våra mål:

A) Vara proaktiva i tidiga skeden samt aktivt anskaffa egen mark, i syfte att fylla på vår portfölj. 	B) En andel av vår portfölj ska byggas i ekonomiskt starkare områden i syfte att ge en högre avkastning. 	C) I alla våra uppdragsbeställningar redovisa hur det aktuella projektet ska bidra till ett minskat klimatavtryck. 
D) Leverera bostäder som motsvarar kundens förväntningar. 		E) Ge varje bostadsrättsköpare förutsättningar att ingå i en välfungerande bostadsrättsförening. 
F) Vi har en processorienterad filosofi där ledstjärnan är det värde vi gemensamt skapar för kunden. 	G) Hela tiden vara tydliga med vårt uppdrag och vår roll i Staden för att såväl blivande som befintliga medarbetare väljer oss av rätt anledning. 	H) Aktivt verka för en kultur där vi fördelar ansvar och mandat till fler. 

Vara proaktiva i tidiga skeden samt aktivt anskaffa egen mark, i syfte att fylla på vår portfölj. (A)

Vi ska vara proaktiva såväl i vår samverkan med Framtiden Byggutveckling i tidiga skeden som gentemot Staden för att fylla på vår portfölj.

Vi ska inte utan vidare acceptera förslag och beslut som fördyrar och fördröjer vår produktion.

Vi ska aktivt anskaffa egen mark som möjliggör en ökad andel småhus i vår portfölj.

En andel av vår portfölj ska byggas i ekonomiskt starkare områden i syfte att ge en högre avkastning. (B)

Vårt uppdrag är att bygga bostäder som så många som möjligt har råd att köpa med fokus på områden som domineras av hyresrätter. I dessa områden har målgruppen en svagare ekonomi och det är svårare att få ett överskott i dessa projekt. För att balansera vår portfölj ska vi även bygga bostäder i ekonomiskt starkare områden i mellanstaden, för att få projekt som möjliggör en högre avkastning – en slags Robin Hood-taktik för att få en stabil ekonomi.

I alla våra uppdragsbeställningar redovisa hur det aktuella projektet ska bidra till ett minskat klimatavtryck. (C)

För att minska klimatavtrycket i vår nyproduktion med 50% till 2025 och 90% till 2030 i enlighet med Göteborgs Stads mål, ska vi i alla våra uppdragsbeställningar redovisa hur det aktuella projektet ska bidra till ett minskat klimatavtryck. För att lyckas behöver vi både veta vad vi utgår från och vilka element som har störst inverkan på klimatavtrycket.

Olika projekt har olika förutsättningar och vi tror därför på en variation av insatser snarare än en universallösning för alla projekt. Ett minimum är att solceller ska installeras i varje projekt. Samtliga projekt ska även utredas för mobilitetslösningar.

Leverera bostäder som motsvarar kundens förväntningar. (D)

Strategin innebär att vi före köp ska verka för tydliga förväntningar där vi i vårt säljmaterial och kommunikation ska komma den slutgiltiga produkten så nära som möjligt.

Efter köp ska vi verka för snabb återkoppling samt proffsig och rättvis hantering av ärenden. Vi ska ha en tydlig linje för olika kategorier av ärenden. Vid eventuella fel (oavsett art) ska vi ställa tydliga krav på entreprenören och även vara tydliga med konsekvenser.

Vi ska leverera bostäder som våra kunder upplever som felfria vid inflyttning.

Ge varje bostadsrättsköpare förutsättningar att ingå i en välfungerande bostadsrättsförening. (E)

Vi ska ge våra bostadsrättsköpare förutsättningar att ingå i en välfungerande bostadsrättsförening där medlemsstyrelsen snabbt blir självgående. Strategin innebär att vi dels utbildar våra bostadsrättsköpare redan innan de flyttat in och dels att vi utbildar och coachar medlemsstyrelsen under en övergångsperiod om 6-8 månader. Vi säkerställer också att föreningen är enkel att förvalta över tid och att medlemsstyrelsen har tillgång till all relevant dokumentation och tillräcklig kunskap för att kunna förvalta fastigheten.

Vi har en processororienterad filosofi där ledstjärnan är det värde vi gemensamt skapar för kunden. (F)

Strategin innebär att vi ska fokusera på helhet och det värde vi gemensamt skapar för kunden, snarare än på funktioner och avdelningar. Vi strävar tillsammans efter att ständigt förbättra vår verksamhet. Därför är vi inte rädda för att göra fel utan uppmärksammar och lär oss av misstag. Det intressanta är inte *vem* som gjorde fel utan *vad i processen* som tillät att felet uppstod.

Vi ska hela tiden vara tydliga med vårt uppdrag och vår roll i Staden för att såväl blivande som befintliga medarbetare väljer oss av rätt anledning. (G)

Strategin innebär att vi i samband med rekrytering är tydliga med vårt uppdrag och vår roll i Staden för att i största möjliga mån rekrytera medarbetare som känner sig lockade av vårt uppdrag och vill vara med och bidra till detta. Vi ska också säkerställa ett levande samtal om vårt uppdrag i vardagen för att stärka känslan av engagemang och meningsfullhet bland oss som jobbar på Egnahemsbolaget.

Aktivt verka för en kultur där vi fördelar ansvar och mandat till fler. (H)

För att uppnå en effektiv verksamhet tror vi att det är viktigt att vi medarbetare kan ta ansvar, vara delaktiga och påverka bolagets verksamhet. Genom att aktivt verka för en kultur där vi fördelar ansvar och mandat till fler kan vi bli mer effektiva och frigöra den potential som finns i bolaget.

Målområde: Nyproduktion / Utvecklingsområden

Egnahemsbolagets verksamhetsidé är att bygga bostadsrätter och egnahem i områden som domineras av hyresrätter. Dessa områden sammanfaller i stor utsträckning med det koncernen benämner utvecklingsområden. Därför har vi valt att slå samman dessa målområden.

Med utgångspunkt i vårt kärnuppdrag ska vi verka för att öka integrationen i Göteborg. Ensidiga upplåtelseformer ökar segregationen. Egnahemsbolaget ska därför bidra med blandade bostadsformer genom att i så stor utsträckning som möjligt se till att det finns ett utbud av bostadsrätter och egnahem även i ekonomiskt svagare områden.

Vi ska verka för att minska klimatavtrycket i vår nyproduktion och därmed bidra till Göteborgs Stads mål att sänka klimatavtrycket med 50 procent från 2025 och med 90 procent från 2030.

Mål

- Vi ska bygga bostäder som så många som möjligt ska *kunna* och *vilja* köpa (1)
- Vi ska öka andelen småhus i vår portfölj (2)
- Vi ska minska klimatavtrycket i vår nyproduktion (3)

Strategier

Följande strategier ser vi som viktiga vägval för att lyckas uppnå våra mål inom detta målområde:

Vara proaktiva i tidiga skeden samt aktivt anskaffa egen mark, i syfte att fylla på vår portfölj. (A)

En andel av vår portfölj ska byggas i ekonomiskt starkare områden i syfte att ge en högre avkastning. (B)

I alla våra uppdragsbeställningar redovisa hur det aktuella projektet ska bidra till ett minskat klimatavtryck. (C)

Mätetal	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Produktionskostnad kr/kvm BOA.	Små hus 29 000	Små hus 29 000	Små hus 29 000	Små hus 29 000	Små hus 29 000	Små hus 29 000	Små hus 29 000	Små hus 29 000
Indexjusterad (BKI) med basår 2021, exkl. markförvärv.	Fler bost ads hus 33 700	Fler bost ads hus 33 700	Fler bost ads hus 33 700	Fler bost ads hus 33 700	Fler bost ads hus 33 700	Fler bost ads hus 33 700	Fler bost ads hus 33 700	Fler bost ads hus 33 700
Gäller oavsett område.								
Jämförelse mot SCB görs årligen som uppföljning.								
Antal färdigställda småhus		10		25	100	100	125	140
Klimatavtryck (kg CO ₂ /m ² BOA)	350	275	200	150	125	100	70	40

Målområde: Nöjda kunder

Våra befintliga och potentiella kunder är ryggraden i vår verksamhet, det är dem vi finns till för. Utan kunder, ingen verksamhet och om våra kunder är nöjda så är de våra bästa ambassadörer.

Våra kunder är nöjda när vi uppfyller (eller överträffar) deras förväntningar. Det är till stor del upp till oss att styra kundens förväntningar.

Om kunden efter inflyttning ändå inte är nöjd med sin nya bostad tar vi ansvar för att utreda varför och se till att skapa ett lärande inom organisationen för att förbättra oss.

Mål

- Våra kunder ska vilja rekommendera oss till andra bostadsköpare (4)

Strategier

Följande strategier ser vi som viktiga vägval för att lyckas uppnå våra mål inom detta målområde:

Leverera bostäder som motsvarar kundens förväntningar. (D)

Ge varje bostadsrättsköpare förutsättningar att ingå i en välfungerande bostadsrättsförening. (E)

Mätetal	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
NKI								
Antal kunder som rekommenderar oss till andra bostadsköpare								
Pålitlighet...								

Målområde: God ekonomi och effektiv verksamhet

Att vi som bolag har en god ekonomi är en förutsättning för att vi ska uppfylla vårt syfte och ha ett existensberättigande. Strävan mot en god ekonomi behöver genomsyra bolaget som helhet, samtidigt är det våra projekt som har störst påverkan på bolagets ekonomi.

Vårt uppdrag ställer krav på oss att vi i varje projekt och projektfas utvärderar de insatser och kostnader vi belastar projekten med. En god ekonomi förutsätter samtidigt en balans mellan intäkter och kostnader där vi behöver arbeta med båda delarna.

Vårt uppdrag ställer även krav på både en effektiv verksamhet och tillräckliga resurser. Med en effektiv verksamhet menar vi att vi nyttjar bolagets resurser på bästa möjliga sätt och ständigt strävar efter att minska slöseri och eliminera de aktiviteter som inte skapar något värde.

Mål

- Bolagets verksamhet ska generera ett överskott över tid (5)
- Varje medarbetare ska känna till sin roll och aktivt bidra till en rationell och kostnadseffektiv verksamhet (6)

Strategier

Följande strategier ser vi som viktiga vägval för att lyckas uppnå våra mål inom detta målområde:

Vara proaktiva i tidiga skeden samt aktivt anskaffa egen mark, i syfte att fylla på vår portfölj. (A)

En andel av vår portfölj ska byggas i ekonomiskt starkare områden i syfte att ge en högre avkastning. (B)

Vi har en processororienterad filosofi där ledstjärnan är det värde vi gemensamt skapar för kunden. (F)

Aktivt verka för en kultur där vi fördelar ansvar och mandat till fler. (H)

Mätetal	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Antal månader i varulager i utsatta områden								
Antal månader i varulager i övriga staden								
Genomsnittlig avkastning på projekt i ekonomiskt starkare områden			15%	15%	15%	15%	15%	15%

Målområde: Attraktiv arbetsgivare

Vi medarbetare är bolagets viktigaste resurs och hur vi trivs, utvecklas och lyckas i våra roller är avgörande för vår möjlighet att behålla och rekrytera kompetens – och i förlängningen för att vi som bolag ska lyckas med vårt uppdrag.

Vi ska erbjuda en arbetsmiljö som präglas av delaktighet, inflytande över den egna arbetssituationen och öppenhet. Vi som medarbetare på Egnahemsbolaget ska känna oss engagerade och stolta över de resultat vi tillsammans uppnår.

Vi ska vara en inkluderande arbetsplats och ge förutsättningar till ett hållbart arbetsliv. Vi ska arbeta hälsofrämjande och motverka ohälsa i arbetet bland annat genom att ge förutsättningar för en god balans mellan arbete och fritid.

Mål

- Vi medarbetare känner engagemang för vårt uppdrag och det värde vi skapar tillsammans (7)

Strategier

Följande strategier ser vi som viktiga vägval för att lyckas uppnå våra mål inom detta målområde:

Vi har en processororienterad filosofi där ledstjärnan är det värde vi gemensamt skapar för kunden. (F)

Vi ska hela tiden vara tydliga med vårt uppdrag och vår roll i Staden för att såväl blivande som befintliga medarbetare väljer oss av rätt anledning. (G)

Vi ska aktivt verka för en kultur där vi fördelar ansvar och mandat till fler. (H)

Mätetal	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Inkluderande arbetsplats	8,0	8,3	8,5	8,8	9,0	9,0	9,0	9,0
Arbetsglädje	7,0	7,5	7,9	8,0	8,5	8,5	8,5	8,5
Arbetssituation	7,0	7,3	7,8	8,0	8,5	9,0	9,0	9,0