

**Styrelsehandling nr:** 12  
**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

## **Verksamhetsuppföljning 2022**

### **Informationsärende**

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

### **Sammanfattning**

Egnahemsbolaget har per den 22/11-2022 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**

Bolaget har inte funnit några aspekter på denna dimension.

### **Bedömning ur ekologisk dimension**

Bolaget har inte funnit några aspekter på denna dimension.

### **Bedömning ur social dimension**

Bolaget har inte funnit några aspekter på denna dimension.

### **Samverkan**

Ärendet har inte bedömts vara föremål för samverkan

### **Bilagor**

1. Verksamhetsuppföljning 3

## **Ärendet**

Föreliggande ärende innehåller uppföljning 3 av bolagets verksamhet.

## **Beskrivning av ärendet**

Egnahemsbolaget har per den 22/11-2022 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.

# **Verksamhetsuppföljning 2022**

---

Göteborgs Egnahems AB

## Innehållsförteckning

<b>Inledning .....</b>	<b>3</b>
<b>Uppföljning Verksamhetsplan .....</b>	<b>5</b>
GRUNDUPPDRAG.....	5
<i>Nyproduktion .....</i>	<i>5</i>
<i>Utvecklingsområden .....</i>	<i>8</i>
<i>Nöjda hyresgäster.....</i>	<i>9</i>
STYRNING OCH LEDNING .....	12
<i>Attraktiv arbetsgivare .....</i>	<i>12</i>
<i>God ekonomi och effektiv verksamhet.....</i>	<i>16</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

2022-03-31:

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.

2022-08-16:

Arbetet med att kartlägga och definiera bolagets kärnprocess är slutfört. Pågående arbete med framtagande av stödjande dokument som rutiner och checklistor påbörjat.

Arbete med långsiktig strategi för bolaget pågår. Strategin baseras på de koncerngemensamma strategierna och koncernens affärsplan. Strategidokumentet kommer att ligga till grund för kommande års affärsplaner. Styrelsen kommer att få strategin presenterad under hösten.

Under våren har fem medarbetare valt att gå vidare till nya uppdrag. Arbetet med ersättningsrekryteringar pågår.

Upphandling av Kvisljungeby etapp 1 genomförd. Upphandling av Celsiusgatan överprövad. Upphandling av Kvisljungeby etapp 2 pågår.

Räntehöjningarna som skett under året har haft påverkan på bostadsmarknaden. Försäljningen har gått trögare. Till de visningar vi har planerat i slutet av augusti har många anmält intresse att komma. Uppföljning av pågående försäljning sker veckovis.

2022-11-22:

Inflation och ökade bostadsräntor har påverkat bostadsmarknaden med sänkta priser och långsam försäljningstakt. Bolaget följer utvecklingen på bostadsmarknaden och vidtar de åtgärder som är nödvändiga för att hantera den nuvarande bostadsmarknaden. Bostadsbristen är fortfarande stor i Göteborg. Prissättningen på bolagets bostäder ligger under genomsnittet på marknaden. Förutsättningarna att sälja de pågående projekten är relativt goda.

Under 2022 färdigställer bolaget 201 bostäder fördelat på två projekt, Fjällbo park och Selma Park. Tillträden i projekten sker under perioden augusti - december. I Fjällbo park återstår 3 st bostäder till försäljning, I Selma park återstår 50 st bostäder till

försäljning. Försäljningsprognosen pekar på att Selma park säljs under 2023.

Under hösten har försäljning av projektet Selma gård startat. Projektet är färdigt för inflyttning i juni 2023. Hittills har 3 bostäder bokats.

Kostnaderna i byggentreprenader har ökat som en konsekvens av inflation och viss materialbrist. De upphandlingar som genomförts har inbyggda regleringar av kostnaderna med entreprenadindex. Detta för att inte entreprenören ska lägga på stora riskpåslag. Indexreglering medför att när index stiger blir entreprenaden dyrare och när index sjunker blir entreprenaden billigare. Prognoser på startade byggprojekt för 2023 pekar på en kraftig inbromsning av projekt. En konsekvens av det blir ett överskott av både byggmateriel och resurser att utföra entreprenader. Det kan medföra att entreprenadindex sjunker under 2023.

## 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

■ God

### Analys av resultat



Målet på antal färdigställda bostäder 2022 är 193 st. Utfallet kommer att bli 201 st.

### Åtgärder för högre måluppfyllelse

Mått/Indikator	Utfall 2020	Utfall 2021	Utfall 2022	Målvärde 2022
<b>Antal färdigställda bostäder 2022</b>	217	449	201	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. 2022-08-16 Prognosen att nå 193 st färdigställda bostäder 2022 är god. 2022-11-22: Prognosen att nå 193 st färdigställda bostäder 2022 är mycket 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.  2022-08-16 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.				



Mått/Indikator	Utfall 2020	Utfall 2021	Utfall 2022	Målvärde 2022
2022-08-16 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. 2022-08-15 Upphandlingar utformas alltid så att leverantörer av industriellt producerade bostäder och/eller koncepthus kan lämna anbud. Två upphandlingar är hittills genomförd i år. Dessa upphandlingar var inte koncepthus. En pågående upphandling gällande Kvislungeby. 2022-11-22: Upphandling av entreprenör för projekt Kvislungeby ängar pågår. På grund av ökade kostnader har projektet Skra Bro, där Kvislungeby ängar är en etapp, varit föremål för nytt styrelsebeslut den 17 november i Egnahemsbolaget och 18 november i Förvaltnings AB Framtiden. Utvärdering är gjord och projektet ska tilldelas.				

Aktiviteter och beskrivning	Status och kommentar
<b>Produktstandard</b>  <b>Beskrivning / syfte med åtgärden</b> <i>Bolagets projekt genomförs enligt framtagen produktstandard</i>	 Avslutad  <b>2022-11-22</b>  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. 2022-08-16 Norra Fjädermolnsgatan hus E är upphandlad enl. produktstandard. Kvislungeby etapp 1 är upphandlad enl. produktstandard. Överprövningen avgjord till vår fördel, entreprenör upphandlad. Celsiusgatan och Kvislungeby etapp 2 upphandlade enl. produktstandard. 2022-11-22: Ingen ytterligare upphandling är gjord.
<b>Portföljstyrning</b>  <b>Beskrivning / syfte med åtgärden</b> <i>Arbeta med långsiktig portföljstyrning för nyproduktion</i>	 Avslutad  <b>2022-11-22</b>  2022-03-31 Utveckling av process för portföljstyrning pågår under våren 2022.

Aktiviteter och beskrivning	Status och kommentar
	<p>2022-08-16 Process för portföljstyrning framtagen, implementering uppstartad.</p> <p>2022-11-22: Egnahemsbolaget planerar för att ha 50% av volymen nyproducerade bostäder i utsatta områden i portföljen. Detta för att ha en ekonomi i balans. Utfallet kan skilja från år till år.</p>
<p><b>Säljstart</b></p> <p><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.</p>	<p>✓ Avslutad</p> <p><b>2022-11-22</b></p> <p>2022-03-31 Vi följer rutinen att säljstarta tidigast 9 mån innan färdigställande i alla kommande projekt.</p> <p>2022-08-16 Vi följer rutinen att säljstarta tidigast 9 mån innan färdigställande i alla kommande projekt.</p> <p>2022-11-22: Med anledning av långsammare försäljningstakt utvärderas om tiden för säljstart ska förläggas tidigare än 9 månader före färdigställande.</p>

## 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			111	
<b>Kommentar:</b>	2022-11-22:			

Mått/Indikator	Utfall 2020	Utfall 2021	Utfall 2022	Målvärde 2022
Under 2022 färdigställs 111 av totalt 201 bostäder i utvecklingsområde.				

**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

#### Analys av resultat

Egnahemsbolagets projektportfölj har en fördelning där 50% av volymen är i Göteborgs utsatta områden.

#### Åtgärder för högre måluppfyllelse

### 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, 2022-08-16, 2022-11-22: 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, 2022-08-16, 2022-11-22: 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, 2022-08-16, 2022-11-22: Uppföljning av ökning av intresseanmälningar sker under Q1 2023.				
<b>Ökning av intresseanmälningar som genererar avtal</b>				10%

Mått/Indikator	Utfall 2020	Utfall 2021	Utfall 2022	Målvärde 2022
<b>Beskrivning.</b> Antal intresseanmälningar som genererar avtal ska öka med 10% från 2020-2022				
<b>Kommentar:</b> 2022-03-31, 2022-08-16, 2022-11-22: Uppföljning av ökning av intresseanmälningar som genererar avtal sker under Q1 2023.				

Aktiviteter och beskrivning	Status och kommentar
<p><b>Tydlighet i kommunikationen med kunderna</b></p> <p><b>Beskrivning / syfte med åtgärden</b> Vi ska vara tydliga i vårt kunderbudande i alla våra projekt. Kunderbudande baserat på Egnahemsbolagets produktstandard, varumärkesstrategi och värdegrund tas fram</p>	<p>✓ Avslutad</p> <p><b>2022-11-22</b></p> <p>2022-03-31, 2022-08-16: Kunderbudande baserat på Egnahemsbolagets produktstandard, varumärkesstrategi och värdegrund kommer att vara färdigt i september 2022.</p> <p>2022-11-22: Kunderbudande baserat på Egnahemsbolagets produktstandard, varumärkesstrategi och värdegrund har tillämpats i försäljningen av Selma gård. Säljstarten skedde i oktober månad.</p>
<p><b>Processhantering</b></p> <p><b>Beskrivning / syfte med åtgärden</b> Säkerställa att våra interna processer utgår från våra kunders fokus</p>	<p>✓ Avslutad</p> <p><b>2022-11-22</b></p> <p>2022-03-31 Arbetet med att säkerställa våra interna processer kommer att vara färdigt i juni 2022.</p> <p>2022-08-16 Arbetet med att säkerställa våra interna processer är färdigt. Implementering uppstartad. Rutiner, checklistor och andra stödjande dokument är under framtagande.</p>
<p><b>Varumärke</b></p> <p><b>Beskrivning / syfte med åtgärden</b> Implementera ny varumärkesstrategi</p>	<p>✓ Avslutad</p> <p><b>2022-11-22</b></p> <p>2022-03-31, 2022-08-16: Implementering av ny varumärkesstrategi pågår.</p> <p>2022-11-22: Implementering av ny varumärkesstrategi har kommit långt. Aktiviteten anses avslutad.</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</p>	<p>✓ Avslutad</p> <p><b>2022-11-22</b></p>

Aktiviteter och beskrivning	Status och kommentar
värdegrund	<p>2022-03-31, 2022-08-16: Kommunikationsstrategi är klar, marknadsstrategi- arbete pågår och försäljningsstrategi-arbete pågår. Prognosen är att marknadsstrategi och försäljningsstrategin blir klara under hösten 2022.</p> <p>2022-11-22: Kommunikationsstrategi och marknadsstrategi kommer under 2023 att vara delar av samma dokument, kommunikationsstrategi för Egnahemsbolaget. Försäljningsstrategi är klar, implementering pågår.</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

Mått/Indikator	Utfall 2020	Utfall 2021	Utfall 2022	Målvärde 2022
<b>Beskrivning.</b> <i>Mäts från 2020 i koncernens temperaturmätningar</i>				
<b>Personalomsättning (%)</b>	16			10
<b>Antal tillsvidareanställda Budget 2023</b>				
<b>Antal tillsvidareanställda Prognos 2022</b>				
<b>Antal tillsvidareanställda Utfall 2021</b>				
<b>Antal tillsvidareanställda Utfall 2020</b>				
<b>Antal tillsvidareanställda Utfall 2019</b>				

### **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
<b>HME</b>	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 Mätning gjord i mars, resultat 79. Vid mätning i september 2021 var utfallet 69. 2022-08-19 Mätning gjord i maj resultat 79. 2022-11-22: Mätning gjord i november resultat 77.				
<b>Personalomsättning</b>	16%	6,2%		10%

Mått/Indikator	Utfall 2020	Utfall 2021	Utfall 2022	Målvärde 2022
<b>Beskrivning.</b> <i>Målet är att behålla en låg nivå, max 10 procent.</i>				
<b>Kommentar:</b> 2022-03-31, 2022-08-16, 2022-11-22: 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, 2022-08-16, 2022-11-22: Uppföljning av korttidsfrånvaro 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. 2022-08-19 Årlig mätning, resultat från dec 21 är 8,5 2022-11-22: Mätning gjord hösten 2022, resultat 9,0				
<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. 2022-08-19 Mätning gjord i maj, resultat 8,6 2022-11-22 Nuvarande värde i Winningtemp är 8,0				
<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, 2022-08-16, 2022-11-22: Uppföljning sker vid årets slut.				

Aktiviteter och beskrivning	Status och kommentar
<b>Hållbart arbetsliv</b>	✓ Avslutad
<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</i>	<b>2022-11-22</b>



Aktiviteter och beskrivning	Status och kommentar
arbetsplats	<p>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.</p> <p>2022-08-16 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. Uppföljning av medarbetarsamtal genomförs Q3.</p> <p>2022-11-22 Under året har medarbetarna erbjudits möjlighet till att arbeta flexibelt avseende vistelseort för utförande av sina arbetsuppgifter. Kravet från bolaget är att medarbetaren ska vistas på kontoret 3 dagar i veckan. Medarbetaren planerar själv vilka dagar det är. Mätning i Winningtemp av Trygg och säker arbetsmiljö (9,0) samt Inkluderande arbetsplats (8,0) visar goda resultat. Resultatet kan tolkas som att bolaget ger medarbetarna goda förutsättningar för ett hållbart arbetsliv.</p>
<p><b>Medarbetarkompetens</b></p> <p><b>Beskrivning / syfte med åtgärden</b> Individuell kompetensförsörjning och kompetensutveckling för att attrahera och bibehålla nya och befintliga medarbetare</p>	<p>✓ Avslutad</p> <p><b>2022-11-22</b></p> <p>2022-03-31, 2022-08-16, 2022-11-22 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>2022-11-22</b></p> <p>2022-03-31 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> <p>2022-08-16 Ledningsgruppen går program för ledningsgruppsutveckling, utvärdering av organisationen kommer att genomföras under Q3. På bolagskonferensen i oktober kommer bolaget fortsätta arbetet med medarbetarskap samt arbeta</p>

Aktiviteter och beskrivning	Status och kommentar
	<p>med Verksamhetsplanen för 2023.</p> <p>2022-11-22:</p> <p>Ledningsgruppens program för ledningsgruppsutveckling avslutas vid årsskiftet. Utvärdering av organisationen är gjord. Med anledning av den försämrade bostadsmarknaden och effekter av det utvecklingsarbete bolaget genomfört under de senaste två åren har utvärderingen visat att organisationen kan minska med 4 medarbetare. Förhandlingar med facket om förslaget till förändring av organisationen pågår.</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

✓ Avslutad

### Kommentar

2022-08-16

Återrapportering på styrelsemötet 10/6 2022

### 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%
<p><b>Beskrivning.</b> 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 måttet uppnås.</p>				
<p><b>Kommentar:</b> 2022-03-31, 2022-08-16, 2022-11-22: Prognosen är god att vi når det uppställda målet.</p>				

Aktiviteter och beskrivning	Status och kommentar
Nyproduktionskostnader	✓ Avslutad
<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><b>2022-11-22</b>  2022-03-31, 2022-08-16:</p>

Aktiviteter och beskrivning	Status och kommentar
	<p>Arbetet med strategi för minskade nyproduktionskostnader pågår.</p> <p>2022-11-22:</p> <p>Bolaget har under året arbetat med koncernens strategi för minskade produktionskostnader. Egnahemsbolaget låg redan i framkant gällande kostnaderna och ligger redan under genomsnittet i Göteborg. Bolaget fortsätter sitt arbete med att hålla nere kostnaderna.</p>
<p><b>Projektportfölj i balans</b></p> <p><b>Beskrivning / syfte med åtgärden</b>  Eftersträva en ekonomisk balanserad projektportfölj</p>	<p>✓ Avslutad</p> <p><b>2022-11-22</b></p> <p>2022-03-31, 2022-08-16</p> <p>VD och Byggchef arbetar aktivt med att följa upp projektportföljen och tillföra fler projekt.</p> <p>2022-11-22</p> <p>VD och Byggchef arbetar aktivt med att följa upp projektportföljen och tillföra fler projekt. Bolagets projektportfölj för perioden 2023-2027 håller en god balans mellan projekt i utsatta områden och i övriga staden, fördelningen är 50/50. Den fördelningen möjliggör för bolaget att ha en ekonomi i balans. Under hösten har ett arbete genomförts tillsammans med koncernen i syfte att se vilka åtgärder som kan göras om marknaden förvärras eller att den nuvarande krisen håller i sig över lång tid (3-5 år). Samtal med koncernen pågår fortfarande. I dagsläget ska Egnahemsbolaget upprätthålla sin planerade produktion. Visar det sig att försäljning av nya projekt går väldigt dåligt bygger Egnahemsbolaget färdigt och bostäderna säljs till något förvaltande bolag. Koncernen tar fram rutin för hur försäljning genomförs.</p>
<p><b>Produktionskostnader</b></p> <p><b>Beskrivning / syfte med åtgärden</b>  Ta fram mätetal för minskade produktionskostnader</p>	<p>✓ Avslutad</p> <p><b>2022-11-22</b></p> <p>2022-03-31, 2022-08-16:</p> <p>Framtagande av nyckeltal för produktionskostnader för verksamhetsår 2018 pågår. Baserat på dessa kommer mätetal för minskade produktionskostnader tas fram i samråd med teknisk chef på Framtidenkoncernen.</p> <p>2022-11-22</p> <p>Bolaget har analyserat koncernens modell för att beräkning av produktionskostnader. Modellen är framtagen för styrning av projekt som ska uppföras som hyresrätt. Hänsyn har inte tagits till att priset på mark som ska upplåtas för bostadsrätt eller eget ägande blir 2-3 gånger högre än för hyresrätt. Att följa produktionskostnaden inklusive kostnaden för att köpa marken medför för Egnahemsbolaget att styrningen på de kostnader vi kan påverka blir för dålig. Egnahemsbolaget kommer därför att</p>

Aktiviteter och beskrivning	Status och kommentar
	framledes arbeta med jämförelsetal på kostnader för entreprenaden. Egnahemsbolaget kommer även att rapportera produktionskostnader inklusive inköp av mark till koncernen men styrning och uppföljning internt sker på entreprenadkostnad.