

Delårsrapport mars 2020

Bolag

Boplats Göteborg AB
2020

Innehållsförteckning

1	Sammanfattning.....	3
2	Väsentlig styrinformation till kommunledningen	4
2.1	Verksamhetens utveckling	4
2.1.1	Mått/nyckeltal som beskriver verksamhetens utveckling	4
2.1.2	Väsentliga avvikelser i verksamhetens utveckling.....	5
2.2	Kommunfullmäktiges budgetmål	6
2.2.1	Organisationsmål.....	6
2.2.2	Styrelsespecifika mål från KF	6
2.2.3	Styrelsespecifika mål från KF	6
3	Övrig uppföljning till kommunledningen.....	7
3.1	Utveckling inom personalområdet.....	7
3.1.1	Mått/nyckeltal som beskriver utvecklingen ur ett HR- perspektiv	7
3.1.2	Analys av situationen inom HR-området	7
3.2	Ekonomisk uppföljning	7
3.2.1	Utfall till och med perioden	8
3.2.2	Prognos	8
3.2.3	Resultat per affärsområde/dotterbolag eller motsvarande	9
3.2.4	Investeringsredovisning	10
3.3	Uppföljning av särskilda beslut och uppdrag.....	10
3.3.1	Övriga beslut och/eller uppdrag.....	10
4	Uppföljning till Göteborgs Stadshus AB	11
5	Styrinformation till styrelsen	12

Bilagor

*Bilaga 1: Boplats Göteborg - Styrelsemöte 7 - 2019-12-12 - Protokoll -
dnr 289-2019 signerat*

1 Sammanfattning

Ny hemsida klar

Sedan hösten 2019 har Boplats arbetat med att utveckla en ny mobilanpassad hemsida vilken testades under mars månad och togs i drift den 2 april. Reaktionen från de bostadssökande tas omhand av kundtjänst och blir input till fortsatt utveckling och justeringar.

Förmedlade lägenheter

Under kvartal 1 har 1 439 lägenheter annonserats på boplats.se varav 1 200 också hunnit förmedlas under en genomsnittlig förmedlingstid på 12 kalenderdagar. Under mars månad har Boplats noterat att det tagit något längre tid beroende på att det finns en oro i att arrangera eller gå på lägenhetsvisningar på grund av smittorisken för Corona. Tillsammans med hyresvärdarna håller Boplats på att ta fram en plattform för virtuella lägenhetsvisningar, vilka ska kunna genomföras efter Påsk.

Kundtjänst

I mitten av mars stängde Boplats tillfälligt kundtjänst för personliga besök och ökade istället telefontiderna. När smittorisken upphört kommer kundmottagningen att öppna igen.

Antal bostadssökande medlemmar

Den 31 mars hade Boplats 245 775 medlemmar som samlat ködagar, vilket är en ökning med ungefär 10 000 personer jämfört med 2019. Fortfarande tillkommer nya medlemmar, men ökningstakten är lägre än tidigare år och det är också fler som valt att avsluta sitt medlemskap under kvartal 1 jämfört med 2019.

Pågående projekt

Boplats och AB Framtiden arbetar tillsammans med förberedelserna för att Boplats ska överta förmedlingen av bostadsbolagens gemensamma omflyttningplats.

Ekonomi

Fortfarande är en del kostnadsposter osäkra, men Boplats har budgeterat för oförutsedda kostnadsökningar i form av längre förmedlingstider, minskat antal bostadssökande och en eventuell flytt av lokal.

2 Väsentlig styrinformation till kommunledningen

2.1 Verksamhetens utveckling

2.1.1 Mått/nyckeltal som beskriver verksamhetens utveckling

Effektmått och övriga mått/nyckeltal

Mått/nyckeltal	Utfall 2018	Utfall 2019	Utfall perioden 2020	Prognos helår 2020
Antal publicerade lägenheter	1 775	2 131	1 439	5 000
Antal bostadssökande som har samlat köddagar	221 184	235 580	245 775	238 000 helårsbetalande
Varav nyproducerade lägenheter	389	590	226	-
Andel lägenheter från allmännyttan	51%	52%	85%	85%
Andel lägenheter från kommuner utanför Göteborg	25%	16%	9%	-
Antal publicerade och förmedlade lägenheter*	-	-	1 200	5 000
Förmedlingstid i genomsnitt **			12	17
Medelantal köddagar för kontrakt	1 859	1 970	2 318	-
Antal besvarade telefonsamtal till kundtjänst	5 378	5 632	4 932	< 16 645
Antal digitalt inkomna ärenden till kundtjänst	2 526	3 545	3 306	< 10 897

*Lägenheter som har publicerats under perioden och som Boplats hunnit förmedla. Här finns alltid en viss eftersläpning.

**Från det att en lägenhet har avpublicerats från hemsidan tills Boplats har skickat ett förslag på hyresgäst till hyresvärden.

**Medelantal dagar från att lägenhet avpublicerats till att Boplats presenterat ett förslag på en hyresgäst.

Volym-, intäcks- och kostnadsutveckling

Mått	Utfall perioden jämfört med samma period föregående år	Prognos helår jämfört med helår föregående år
Intäkter från köavgifter*	3 913	15 616

Övriga intäkter	-639	-1 212
Rörelsekostnader	2 323	12 264

*Köavgiften höjdes från 100 till 200 kr inkl moms fr o m 1 juli 2019 och får fullt genomslag 1 juli 2020.

Verksamheten lades om fr o m 1 september 2019 och rörelsekostnaderna ökar på grund av att Boplats tagit över arbete från hyresvärdarna när det gäller förmedlingen av lägenheterna. Personal har anställts under 2019 och arbetet med att digitalisera förmedlingsprocessen fortgår genom vidareutveckling av den digitala plattformen.

I takt med att avtal om annonsering och reklam löper ut sjunker de övriga intäkterna, vilket är i enlighet med de ägardirektiv Boplats fått fr o m 2019. Tjänster som hyresvärdarna tidigare betalade för är nu gratis för dem eftersom de istället finansieras via köavgifter från de bostadssökande.

I budgeten för 2020 har Boplats räknat med 238 000 bostadssökande som betalar avgift i 12 månader. Vid ett visst tillfälle kan det därför vara betydligt fler bostadssökande eftersom det ständigt sker en omsättning av antalet betalande bostadssökande.

2.1.2 Väsentliga avvikelser i verksamhetens utveckling

Service till bostadssökande - Boplats har tillfälligt stängt kundtjänst för personliga besök. Istället har telefontiderna utökats. För att förhindra smitta vid lägenhetsvisningar arbetar Boplats tillsammans med hyresvärdarna med att skapa förutsättningar för virtuella visningar av lägenheterna. Planerad start efter Påsk.
Orsak till att avvikelsen uppstått
Coronapandemin. Målet under den här perioden är att verksamheten ska pågå som vanligt och att samtliga anställda ska undvika smitta så att Boplats kan sköta sitt åtagande utan avbrott.
Konsekvenser för de verksamheten är till för
För de som har behov av personlig service har det blivit nödvändigt att istället ringa, vilket för en del personer är svårare. De som har glömt sina inloggningsuppgifter och inte har verifierats sina e-mailadresser så tar det längre tid för dem att få ett nytt lösenord jämfört med om de kommer in till Boplats. En del kan riskera att tappa sina ködagar om de försöker betala för sent. (De som förlorade sina ködagar den 30 mars 2020 fick sin avi i december och hade egentligen den 31 december 2019 som sista betalningsdag. Därefter har de 90 dagar på sig innan ködagarna nollställs. En del är ändå alltid sena och betalar dag 90.) För de som blir kallade till visning kommer Boplats att erbjuda möjligheter till digitala visningar istället för personliga besök. Arbetet har utförts tillsammans med hyresvärdarna och efter Påsk kommer Boplats erbjuda en säkerhetskontrollerad plattform för visning av fotografier och filmer på de lägenheter som ska visas.
Konsekvenser för organisation, medarbetare och chefer
Boplats personal arbetar med digitalt istället. Avtalet med Göteborgs Stads kontaktcenter har utökats. Kontaktcenter skickar ärendena vidare till Boplats personal via ett ärendehanteringssystem.
Ekonomiska konsekvenser
Högre kostnader för utökad telefontid. Högre kostnader för nya digitala tjänster för att erbjuda en säker plattform för virtuella visningar av lägenheter.
Vidtagna åtgärder
Se ovan: Utökade telefontider. Skapande av en plattform för virtuella visningar av lägenheter.

2.2 Kommunfullmäktiges budgetmål

2.2.1 Organisationsmål

<i>Göteborgs Stad är en attraktiv arbetsgivare med goda arbetsvillkor</i>						
Indikator - Medarbetarengagemang (HME) - Totalindex						
	Utfall 2018	Utfall 2019	Mål 2020	Mål 2021	Mål 2022	Mål 2030
Utfall/mål för staden			79	80	81	85
Utfall/mål för bolaget						
Indikator - Sjukfrånvaro kommunalt anställda						
	Utfall 2018	Utfall 2019	Mål 2020	Mål 2021	Mål 2022	Mål 2030
Utfall/mål för staden			8,3%	8,2%	8,1%	7%
Utfall/mål för bolaget	5,6%	2,8%	< 2,8%			

Boplats har inte antagit några särskilda mål för sjukfrånvaro, men strävar efter att sänka föregående års sjukfrånvaro. Boplats mäter och följer sjukfrånvaron och kan konstatera att sjukfrånvaron minskat sedan Boplats införde en möjlighet att arbeta hemifrån till viss del, då en stor del av arbetet går att följa upp digitalt. Arbetsmiljöarbetet syftar till en långsiktig hållbar arbetssituation.

2.2.2 Styrelsespecifika mål från KF

Lokala indikatorer

Mål	Indikator	Utfall 2018	Utfall 2019	Mål 2020	Mål 2021	Mål 2022	Mål 2030
Förmedling av lägenheter	Antal förmedlade lägenheter	-	-	5 000	> 5 000	> 5 000	> 5 000
Förmedling av AB Framtidens interna lägenheter	Antal förmedlade lägenheter	-	-	-	alla interna	alla interna	alla interna

2.2.3 Styrelsespecifika mål från KF

3 Övrig uppföljning till kommunledningen

3.1 Utveckling inom personalområdet

3.1.1 Mått/nyckeltal som beskriver utvecklingen ur ett HR-perspektiv

	Aktuell period (ack sedan årets början)	Aktuell period föregående år (ack sedan årets början)	Prognos 2020	Utfall dec 2019
Total sjukfrånvaro %	0,4 %	3,6%	<2,8%	2,8 %
Antal tillsvidareanställda bolagsexterna avgångar	1	0	1	0
Antal tillsvidareanställda bolagsexterna rekryteringar	3	1	4	6
Bolagsextern personalomsättning* (%)	4,7%	0	9,5%	-

Under det första kvartalet har två tidsbegränsade anställningar övergått i tillsvidareanställning. En person har slutat och gått vidare till en annan arbetsgivare och en ersättare har rekryterats. Samtliga tjänster berör förmedlingsavdelningen.

3.1.2 Analys av situationen inom HR-området

Fr o m 2020 kommer Boplats att delta i Göteborgs Stads medarbetarenkäter. Tidigare har Boplats haft för få anställda. Under mars månad genomförde Boplats en egen enkät, där det bland annat framgår att fokus bör ligga på att förbättra internkommunikationen och att fortsätta att arbeta med den fysiska arbetsmiljön. Medarbetarna uppfattar att åtgärderna som vidtagits på grund av Coronapandemin har fått avsedd effekt och de nya arbetsrutinerna med digitala avdelningsmöten fungerar väl.

3.2 Ekonomisk uppföljning

Resultaträkning i sammandrag

Period	Helår
--------	-------

	Utfall	Budget	Avvikelse	Utfall fg år	Prognos	Fg prognos	Budget	Bokslut fg år
Intäkter	8 687	9 260	573	5 413		38 150	37 438	24 750
Kostnader	7 387	9 329	1 942	5 064		37 460	37 329	25 067
Rörelseresultat	1 300	-69	1 231	349		690	109	-317
Finansiella intäkter	45		45				250	910
Finansiella kostnader				1				2
Resultat efter fin. poster	1 345	-69	1 276	348		690	359	591

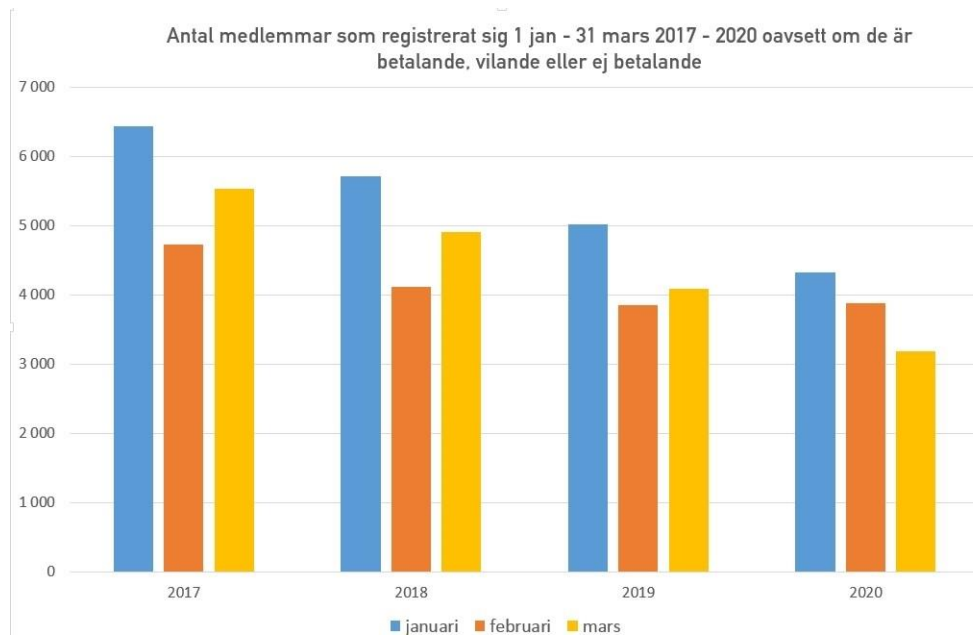
3.2.1 Utfall till och med perioden

Intäkterna från köavgifter är 573 tkr lägre än budget vilket till största delen beror på att 3 156 bostadssökande, som registrerat sig före 2014 och som har betalningsdatum 31 december, inte fortsatt sitt medlemskap. Rörelsekostnaderna ligger 1,9 mnkr över budget, vilket beror på att Boplats intensifierat arbetet med att ta fram en ny hemsida anpassad för mobiler. Utvecklingstakten beräknas sänkas under juni - augusti.

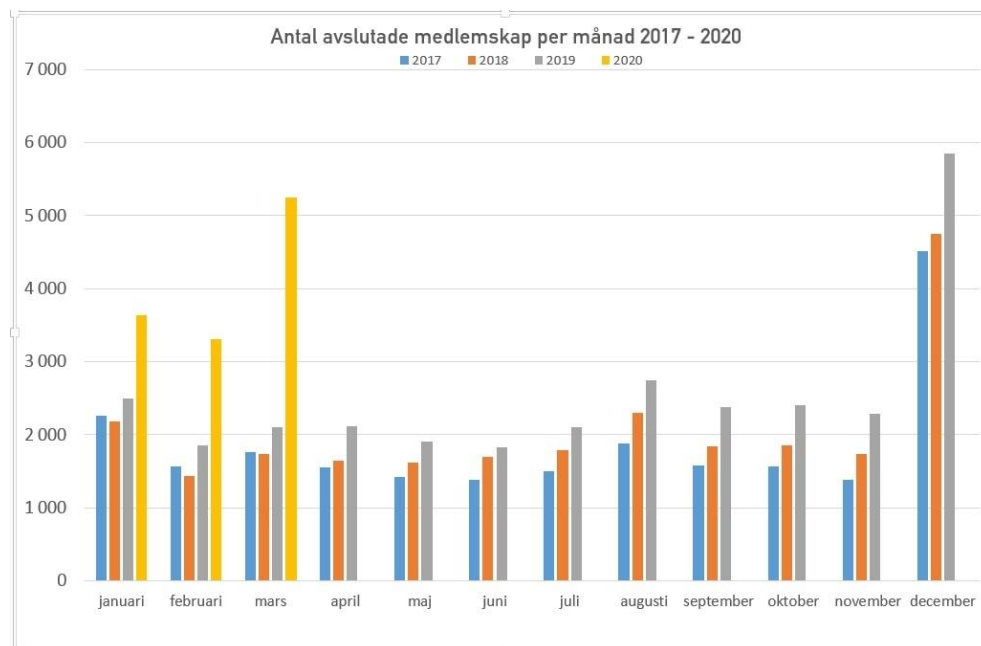
3.2.2 Prognos

Prognosen för helåret har inte ändrats i relation till budget eftersom en del poster fortfarande är osäkra.

Därför har Boplats avsatt 1 mnkr är i händelse av att Boplats behöver flytta till en annan lokal samt 2,6 mnkr är en riskbuffert eftersom vi inte vet om nedgången av medlemmar kommer att utvecklas. Antalet nya medlemmar har sjunkit under de senaste åren och nedanstående diagram visar tillströmningen av medlemmar under årets tre första månader 2017-2020 oavsett om personerna fortfarande är medlemmar eller inte.



Vi kan också se att fler bostadssökande avslutar sitt medlemskap särskilt under det senaste året.



Ytterligare en osäkerhetsfaktor är tidsåtgången för förmedlingen av lägenheter, vilket är beroende av hyresvärdarnas uthyrningspolicier. Om t.ex. AB Framtiden skulle ändra sin uthyrningspolicy på ett sådant sätt att fler kontroller behöver göras kommer det att driva kostnaderna för antingen it-utveckling eller personal. För närvarande ser Boplats över vilka konsekvenser AB Framtidens nya uthyrningspolicy kommer att få för förmedlingsarbetet.

3.2.3 Resultat per affärsområde/dotterbolag eller motsvarande

Period	Helår
--------	-------

Utfall	Budget	Avvikelse	Prognos	Fg prognos	Budget	Bokslut fg år

3.2.4 Investeringsredovisning

3.2.4.1 Projektredovisning investeringsobjekt, pågående och kommande projekt enligt investeringsplaner

Benämning projekt enl. inv. plan, i mnkr	Budget per projekt	Ack utfall tom perioden	Aktuell prognos för hela projektet	Beräknas färdigt (år, kv)

3.3 Uppföljning av särskilda beslut och uppdrag

3.3.1 Övriga beslut och/eller uppdrag

Boplats fick i sina ägardirektiv i december 2018 uppdraget att förmedla AB Framtidens interna lägenheter. Tillsammans arbetar Boplats och AB Framtiden med projektet att förbereda för en sådan förmedling, där det ska bli möjligt för samtliga hyresgäster i alla bolagen att söka på en gemensam omflyttningsplats på boplats.se.

4 Uppföljning till Göteborgs Stadshus AB

Uppföljning av bolagsstyrelsens utvärdering av eget arbete 2019

Datum för beslut	2019-12-12
------------------	------------

Uppföljning kassaflöde, lån samt realisationsresultat

Lån mnkr	Volym 31 mars	Prognos 31 dec 2020	Volym 31 dec 2019
Summa	0	0	0
Kassaflöde	Rullande 12 mån	Prognos helår 2020	
Löpande verksamhet			
Investeringsverksamhet	0	0	0
Finansieringsverksamhet			
SUMMA			
Specifikation reareultat avyttring fastighet/bolag	Objekt (fastighet/bolag)	Utfall period	Motpart (externt/kommun/Stadshuskoncernen)
-	-	-	-

5 Styrinformation till styrelsen