

Delårsrapport augusti 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	6
2.2	Kommunfullmäktiges budgetmål	6
2.2.1	Organisationsmål	6
2.2.2	Styrelsespecifika mål från KF	7
2.2.3	Verksamhetsnära mål	7
3	Övrig uppföljning till kommunledningen.....	8
3.1	Utveckling inom personalområdet.....	8
3.1.1	Mått/nyckeltal som beskriver utvecklingen ur ett HR-perspektiv.....	8
3.1.2	Analys av situationen inom HR-området.....	8
3.2	Ekonomisk uppföljning	9
3.2.1	Utfall till och med perioden	9
3.2.2	Prognos.....	9
3.2.3	Resultat per affärsområde/dotterbolag eller motsvarande	Fel! Bokmärket är inte definierat.
3.2.4	Investeringsredovisning.....	Fel! Bokmärket är inte definierat.
4	Redovisning av uppdrag från Kommunfullmäktige	Fel! Bokmärket är inte definierat.
4.1	Redovisning av uppdrag från KS/KF i och utanför budget (KF/KS kolumn)	10
4.1.1	Budgetuppdrag från KF:s budget 2020.....	10
4.1.2	Uppdrag till nämnd/styrelse som tilldelats utanför budgetbeslut	11
4.2	Redovisning av uppdrag från KF/KS i och utanför budget (uppdragskolumn).....	11
4.3	Redovisning av styrelsens uppdrag, exkl. KF/KS	11

1 Sammanfattning

Boplats har slutat med annonser av privatrum enligt nya direktiv

Boplats Göteborg AB har fått nya ägardirektiv, som bland annat innebär att verksamheten för annonsering av rum och andrahandslägenheter ska upphöra. Det nya direktivet är verkställt och Boplats har ändrat hemsidan så att den tjänsten inte längre är tillgänglig för privatpersoner. Studenter och övriga bostadssökande hänvisas till privata tjänster för tidsbegränsad uthyrning.

Utfall

Under perioden 1 januari till 31 augusti har 3 599 lägenheter från 26 olika bostadsföretag annonserats på boplats.se. Den genomsnittliga förmedlingstiden har varit **11** dagar räknat från att lägenheten publicerats på Boplats hemsida tills att hyresvärderna har fått ett förslag på en hyresgäst, som Boplats kontrollerat. Förmedlingstiden är beroende på varje hyresvärds uthyrningspolicy och krav på intyg och kontroller. Under året har förmedlingen gått 5-6 arbetsdagar snabbare än budgeterat, men processtiden kommer att ändras i och med förändringar i AB Framtidens uthyrningspolicy fr o m 1 september 2020.

Effektivisering

För att effektivisera arbetet har nya funktioner tagits fram i Boplats digitala förmedlingstjänst såsom digital uppladdning av dokument, ny responsiv hemsida som utgår från mobilanvändarna, ny kartfunktion och en streamingtjänst för virtuella visningar av lägenheter.

För att tillfullo utnyttja Boplats digitala processer krävs ett utökat samarbete med hyresvärdarna, så att respektive it-system integreras bättre med varandra.

Medlemsutveckling

Medlemsantalet har stabiliserats strax under 250 000 personer och den 31 augusti var 246 569 personer registrerade som bostadssökande på Boplats Göteborg, vilket är i stort sett samma antal som motsvarande period förra året.

Ekonomi

För närvarande ser ekonomin god ut och Boplats kommer att göra ett positivt resultat om cirka 3,4 milj kr som det bedöms efter bokslutet 31 augusti. Dock ska man veta att kostnaderna påverkas av antalet förmedlade lägenheter och hyresvärdarnas krav på kontroller av intyg bl.a. från arbetsgivare samt av bankutdrag som visar insättningar på lönekonton. Prognosen är att Boplats under 2020 kommer att förmedla runt 5 000 lägenheter, men det måste finnas en ekonomisk beredskap att ta nya uppdrag från fler hyresvärdar utan att köavgiften höjs.

Effekter av covid-19

För att förhindra smittspridning har Boplats tillfälligt stängt kundmottagningen för spontana besök och har istället fördubblat telefoniderna. Kundtjänst kommer att ta emot bokade besök senare i höst.

Sedan i våras har de flesta hyresvärdarna slutat med personliga visningar av de annonserade lägenheterna. De har möjlighet att ladda upp filmer och foton på Boplats streamingtjänst som erbjuder hyresvärdarna tillsammans med information om hur GDPR säkerställs i och med att bilder av privata hem klassas som personuppgifter. Boplats tillhandahåller blanketter för att ta in hyresgästernas obligatoriska medgivande för detta.

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 Perioden 2018	Utfall Perioden 2019	Utfall perioden 2020	Prognos helår 2020
Antal annonserade lägenheter	4 671	4 821	3 599	5 400
Antal lägenheter som Boplats har förmedlat**	-	-	3 046	5 000
Antal hyresvärdar som annonserat lägenheter under perioden	68	59	26	30
Antal förmedlingsdagar = från att annonsen avpubliserats tills hyresvärderna fått ett förslag på en hyresgäst	-	-	11	17
Antal förmedlingar/månad per anställd på förmedlingsavd*	-	-	50	45
Antal medlemmar som samlat köddagar	232 144	246 212	246 569	238 000 helårsbetalande
Antal besvarade telefonsamtal**	12 393	11 469	16 069	24 000
Antal kundärenden via hemsidan	6 149	7 401	8 738	13 000
Antal utredningsärenden	43	42	77	115

*Antalet förmedlingar per person är beroende av hyresvärdens policy och krav på granskning av intyg från t ex arbetsgivare samt kontroll av referenser.

** Boplats utökade telefontiden samtidigt som kundtjänst stängde för spontanbesök pga Covid-19 i mitten av mars.

** Boplats började förmedla lägenheter den 1 september 2019.

Den 1 juli 2019 höjdes medlemsavgiften från 100 kr till 200 kr inkl moms.

Den 1 september 2019 började Boplats fungera som en kommunal bostadsförmedling.

Det var okänt hur många bostadssökande som skulle "stanna kvar" på Boplats och den 31 augusti i år kunde vi konstatera att den befarade minskningen av antalet medlemmar uteblivit, men att medlemsantalet inte ökat jämfört med föregående år.

Annonserade och förmedlade lägenheter

Antalet annonserade lägenheter är färre än föregående år, vilket var väntat eftersom flera privata hyresvärdar valt att annonsera sina lägenheter via andra sajter eftersom de vill förmedla lägenheterna själva.

Under perioden har 3 599 lägenheter annonserats av 26 olika hyresvärdar och 3 046 lägenheter har hunnit förmedlas. Samtliga hyresvärdar kan fortfarande lägga in de krav de har på sina kommande hyresgäster och därefter rangordnas samtliga ansökningar efter kötid. Boplats gör efterfrågade kontroller av att kraven uppfylls och därefter skickar Boplats vidare förslag på hyresgäst till hyresvärdarna, som sedan tecknar kontrakten eller refuserar förslagen. Om så sker, tar Boplats fram ett nytt förslag på hyresgäst.

Kommunikation med bostadssökande

Antalet telefonsamtal till Boplats har ökat markant jämfört med föregående år vilket dels beror på att telefonsamtalen är en ersättning för personliga besök så länge pandemin fortgår. Dessutom inkommer nya frågor som har med de annonserade lägenheterna och med själva förmedlingsprocessen att göra.

Boplats arbetar kontinuerligt tillsammans med hyresvärdarna för att förbättra kommunikationen med de bostadssökande så att de har så mycket information som möjligt redan vid ansökningstillfället. Särskilda satsningar har genomförts för 17-åringar och deras vårdnadshavare samt för Seniorer.

Boplats samarbetar med övriga aktörer inom Göteborgs Stad när det gäller rådgivning i bostadsfrågor i syfte att ge de bostadssökande tydliga och enhetliga svar på deras frågor.

Under våren har Boplats avvecklat sajten för privatpersoners annonsering av lediga rum och andrahandslägenheter. Istället hänvisar Boplats till privata alternativ.

AB Framtidens interna lägenheter

Tillsammans med AB Framtiden har Boplats identifierat vilka åtgärder som behöver vidtas i Boplats befintliga it-system för att tjänsten ska fungera enligt AB Framtidens behov. Boplats har lämnat en preliminär kostnadsuppskattning för att tjänsten ska kunna utföras till självkostnadspris enligt de direktiv KF givit Boplats.

Volym-, intäkts- och kostnadsutveckling

Mått	Utfall perioden jämfört med samma period föregående år	Prognos helår jämfört med helår föregående år
Intäkter, tkr	24 552 (14 994)	37 905 (24 510)
Rörelsekostnader, tkr	19 008 (14 940)	34 670 (30 012)

Intäkterna har ökat jämfört med 2019 eftersom köavgiften höjdes 1 juli 2019 från 100 kr till 200/kr inkl moms. Den nya intäkten har debiterats vid det tillfället som det varit dags att förnya medlemskapet. Det är först 1 juli 2020 som avgiftshöjningen slagit igenom fullt ut.

Rörelsekostnaderna är högre 2020 jämfört med 2019 eftersom Boplats tagit över förmedlingsarbetet från hyresvärdarna i och med att Boplats fått nya ägardirektiv. En ny avdelning har inrättats med förmedlare. Kundtjänst har också utökats

eftersom det inkommer fler frågor som tidigare hanterades av hyresvärdarna.

Intäkterna består till största delen av de bostadssökandes köavgifter, vilket ligger i linje med Boplats ägardirektiv. För närvarande är dessa intäkter något högre än budgeterat, medan övriga intäkter blivit lägre bland annat beroende på att aktiviteter som BoNytt ställts in på grund av pandemin.

Kostnaderna är något lägre än budgeterat, men är starkt beroende av hur många lägenheter som kommer in till förmedling och av hyresvärdarnas krav på kontroller av intyg från t ex arbetsgivare och banker samt referenstagning.

Fr o m 1 september gäller AB Framtidens nya uthyrningspolicy, vilket innebär manuella kontroller och referenstagning från tidigare eller nuvarande hyresvärd. I årets budget har Boplats en buffert ifall fler medarbetare behöver anställas på grund av att förmedlingarna kan komma att ta längre tid.

Boplats har budgeterat för en flytt till en större lokal i slutet av året. Covid-19 har påskyndat digitaliseringen och sättet att arbeta. Det innebär att fler medarbetare får plats på en mindre yta om vi bibehåller möjligheterna att jobba hemifrån under viss del av arbetstiden.

2.1.2 Väsentliga avvikelser i verksamhetens utveckling

Boplats noterar inge avvikelser som är så väsentliga att de är av vikt ur ett kommunledningsperspektiv. Verksamheten pågår som planerat.

2.2 Kommunfullmäktiges budgetmål

2.2.1 Organisationsmål

<i>Göteborgs Stad är en attraktiv arbetsgivare med goda arbetsvillkor</i>				
Indikator	Utfall helår 2019	Utfall perioden 2020	Prognos 2020	Mål 2020
Medarbetarengagemang (HME) - Totalindex	Se kommentar			Ska delta i stadens gemensamma enkät.
Sjukfrånvaro kommunalt anställda	2,8%	0,7%		<2,8%

Under hösten 2018 genomförde Boplats en egen medarbetarenkät som följdes upp med grupparbeten kring svaren. Det går inte att jämföra med index för HME, men Boplats kommer att delta i stadens enkät hösten 2020 eftersom Boplats nu har 21 medarbetare och på så sätt kan troligen anonymiteten säkerställas.

I mars 2020 gjordes en ny enkät då alla nya medarbetare var på plats som visade en genomsnittlig poäng på 4,1 av 5 på delaktighet och 3,6 poäng på arbetsmiljö och ledarskap. En halvdag avsattes till övningar kopplade till medarbetarenkäten och framför allt den psykosociala arbetsmiljön. Enkäten ledde också till att åtgärder vidtogs direkt när det gäller internkommunikationen, så att den blev bättre anpassad till organisationen när det blivit fler medarbetare (från 12 till 21 anställda på ett år). Dessutom framkom önskemål om teambyggande aktiviteter, men dessa

har inte kunnat genomföras på grund av pandemin. Nya utomhusaktiviteter är planerade hösten 2020.

2.2.2 Styrelsespecifika mål från KF

Se avsnitt 2.1.

2.2.3 Verksamhetsnära mål

Styrelsen har inte tagit beslut om övriga mål än de som finns redovisade i Boplats verksamhetsplan 2020.

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

3.1.2 Analys av situationen inom HR-området

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.

Sjukfrånvaron har varit ovanligt låg under året, vilket troligen beror på att en stor del av personalen arbetar hemifrån sedan mitten av mars och kunnat arbeta även om de i vanliga fall kanske inte skulle gå till sin arbetsplats. Ingen har rapporterats smittad av covid-19.

Enkäter har genomförts bland medarbetarna med frågor om hur de upplever att arbeta så stor del hemifrån och vilka arbetsredskap de behöver för att ha en god fysisk arbetsmiljö. Blanketter har tagits fram och anställda kan låna hem skärmar och andra arbetsredskap de behöver. Rutiner har tagits fram och är implementerade för att följa upp arbetsresultaten och för att hålla ihop personalgruppen, så att alla upplever att de är delaktiga i den dagliga verksamheten.

Medarbetarna upplever att det fungerar bra att arbeta hemifrån och från och med

hösten 2020 börjar fler att arbeta på kontoret under delar av veckan.

3.2 Ekonomisk uppföljning

Resultaträkning i sammandrag

	Period				Helår			
	Utfall	Budget	Avvikelse	Utfall fg år	Prognos	Fg prognos	Budget	Bokslut fg år
Intäkter	24 552	24 958	-406	14 994	37 905	38 150	37 438	24 750
Kostnader	-19 008	-24 879	5 871	-14 940	-34 670	-37 375	-37 329	-25 067
Rörelseresultat	5 544	79	5 465	54	3 235	775	109	-317
Finansiella intäkter	115	0	115	19	150	0	250	910
Finansiella kostnader	0	0	0	-1	0	0	0	-2
Resultat efter fin. poster	5 659	79	5 580	72	3 385	775	359	591

3.2.1 Utfall till och med perioden

Intäkterna består till största delen av de bostadssökandes köavgifter, vilket ligger i linje med Boplats ägardirektiv. För närvarande är dessa intäkter något högre än budgeterat, medan övriga intäkter blivit lägre bland annat beroende på att aktiviteter som BoNytt skjuts fram till april 2021 på grund av pandemin.

Kostnaderna är något lägre än budgeterat, men är starkt beroende av hur många lägenheter som kommer in till förmedling och av hyresvärdarnas krav på kontroller av intyg från t ex arbetsgivare och banker samt referenstagning.

Fr o m 1 september gäller AB Framtidens nya uthyrningspolicy, vilket innebär manuella kontroller och referenstagning från tidigare eller nuvarande hyresvärd. I årets budget har Boplats en buffert ifall fler medarbetare behöver anställas på grund av att förmedlingarna kan komma att ta längre tid.

Boplats har budgeterat för en flytt till en större lokal i slutet av året. Covid-19 har påskyndat digitaliseringen och sättet att arbeta. Det innebär att fler medarbetare får plats på en mindre yta om vi bibehåller möjligheterna att jobba hemifrån under viss del av arbetstiden.

3.2.2 Prognos

För närvarande gör vi bedömningen att vi kommer att göra ett resultat på 3,4 miljoner kronor givet att inget oförutsett inträffar under hösten. Det som skulle kunna öka kostnaderna under resten av året är att vi skulle behöva öka antalet förmedlare på grund av att fler annonserade lägenheter eller fler manuella kontroller av bostadssökanden ska genomföras för bostadsföretagens räkning. Detta på grund av en förändrad uthyrningspolicy hos allmännyttan.

Då budgeten gjordes 2019 var många faktorer osäkra t ex hur många bostadssökanden som skulle välja att vara kvar efter avgiftshöjningen från 100 till 200 kr inkl. moms samt det faktum att flera privata hyresvärdar valde andra annonsplatser för sina lägenheter. Tidsåtgången för förmedlingen var också okänd. Därför avsatte Boplats en buffert i budgeten om 3,7 miljoner kronor. Den omfattade dels en risk för att förlora medlemmar dels en buffert för behov av fler förmedlare samt en pott för att flytta till en större lokal vid årsskiftet. I prognosen har vi kvar 0,7 milj kr i bufferten.

Redovisning av uppdrag från KS/KF i och utanför budget (KF/KS kolumn)

3.2.3 Budgetuppdrag från KF:s budget 2020

Beskrivning av området

KF Budgetuppdrag 2020 som riktas till nämnd/styrelse att genomföra

All Uppföljning till KF genomförs i den nya kolumnen: KF/KS uppdrag enligt anvisningar från Stadsledningskontoret. Aktuell status och kommentarer från nämnd/styrelse (förvaltning/bolag) anges löpande under året.

Status	Uppdrag och beskrivning	Datum	Kommentar
 Ej påbörjad	Samtliga nämnder och styrelser får i uppdrag att se över möjliga realiseringar av tillgångar i syfte stärka stadens finansiering av kommande års investeringsprojekt. Ekonomiska uppdrag	2020-01-01 2020-12-31	En utredning kan vara klar i slutet av året, men Boplats kan inte se att det finns några tillgångar att realisera.
 Pågående	Samtliga nämnder och styrelser får i uppdrag att sträva efter hög kostnadstäckning på avgiftsbelagda verksamheter, där så är möjligt. Ekonomiska uppdrag	2020-01-01 2020-12-31	För närvarande täcker köavgifterna från de bostadssökande Boplats kostnader. En dialog pågår med AB Framtiden när det gäller att beräkna kostnaderna för förmedlingen av AB Framtidens interna lägenheter.
 Pågående	Samtliga nämnder och styrelser får i uppdrag att bedriva ett digitalt effektiviseringsarbete under hela planperioden. Ekonomiskt uppdrag	2020-01-01 2020-12-31	Boplats arbetar kontinuerligt med att utveckla sitt it-system i syfte att effektivisera processen för såväl bostadssökande som förmedlare och

Status	Uppdrag och beskrivning	Datum	Kommentar
			hyresvärdar.
Ej påbörjad	Samtliga nämnder och styrelser får i uppdrag att bidra till att minska stadens totala personalvolym, enligt arbetad tid, under mandatperioden. Ekonomiskt uppdrag	2020-01-01 2020-12-31	Boplats har rekryterat personal eftersom uppdraget har förändrats i och med att Boplats numera övertagit själva förmedlingen av de annonserade lägenheterna. En utvärdering av effektiviteten sker genom benchmarking med övriga bostadsförmedlingar.
Ej påbörjad	Samtliga nämnder och styrelser får i uppdrag att överse implementering av Göteborg Stads plan för jämställdhet 2019 - 2023 i stadens verksamheter. (SE UPPFÖLJNINGSPÅFÖRFRÅGAN TILL NÄMND/STYRELSE) Riktat till KS (Kommunledningen) OBS! Uppdraget följs enbart upp av SLK. Nämnd/styrelse har fått uppdraget för att kunna besvara uppföljningsfrågan. Uppdraget ska inte riktas vidare till underliggande enheter.	2020-01-01 2020-12-31	

3.2.4 Uppdrag till nämnd/styrelse som tilldelats utanför budgetbeslut

3.3 Redovisning av uppdrag från KF/KS i och utanför budget (uppdragskolumn)

3.4 Redovisning av styrelsens uppdrag, exkl. KF/KS