

Delårsrapport mars 2021

Bolag

Boplats Göteborg AB
2021

Innehållsförteckning

1	Sammanfattning	3
2	Väsentlig styrinformation till kommunstyrelsen	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
2.1.3	Övrig väsentlig information till kommunstyrelsen	6
2.2	Kommunfullmäktiges budgetmål	6
2.2.1	Organisationsmål	6
3	Övrig uppföljning till kommunstyrelsen	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	10
3.2.2	Prognos.....	10
3.2.3	Resultat per affärsområde/dotterbolag eller motsvarande	10
3.2.4	Investeringsredovisning.....	11
4	Uppföljning till Göteborgs Stadshus AB	12

Bilagor

Bilaga 1: Ordförandes anteckningar om styrelsens utvärdering av sitt interna arbete 2021

1 Sammanfattning

Verksamheten löper på enligt plan och under det första kvartalet har **Boplats förmedlat 1 562 lägenheter**, vilket är i nivå med samma period föregående år. Förmedlingsarbetet har effektiviserats från i genomsnitt 11 till **7 dagar**.

Tre nya hyresvärdar under kvartal 1

Boplats skrivit avtal med Öckerö Bostäder och Bräcke Diakoni samt Willhem, som ska testa att förmedla en del av sina lägenheter via Boplats.

Färre intresseanmälningar men längre kötid

Vi kan notera att medelantalet ansökningar per lägenhet har gått ner från 350 till 295 om man jämför kvartal 1 år 2020 med 2021. Troligtvis är det en effekt av pandemin och att det inte är möjligt att se lägenheterna fysiskt innan man tecknar kontrakt. Samtidigt har den genomsnittliga kötiden för att få en lägenhet ökat med 91 dagar till 2 405 dagar. Vi har noterat en kraftigt vikande efterfrågan (från i genomsnitt 111 till 37 intresseanmälningar per lägenhet) när det gäller **nyproducerade lägenheter**, där den genomsnittliga kvadratmeterhyran per år ligger över 2 100 kr. Det är framförallt nyproducerade **trygghetslägenheter** som utmärker sig, där det i snitt har varit 7 intresseanmälningar per lägenhet under kvartal 1. Orsaken är troligen hyresnivån (> 2100 kr/kvm och år) i kombination med inkomstnivån på pensionerna.

Stor ökning av antal telefonsamtal och ärenden från kunderna

Antalet ärenden från de bostadssökande har ökat kraftigt jämfört med samma period förra året. Detta torde vara en effekt av pandemin då personliga besök ersatts med förlängda telefontider och utökad support via hemsidan. Fler frågor kommer in om lägenheterna eftersom det inte sker några fysiska visningar annat än i undantagsfall. Antalet telefonsamtal ökade med **69%** och ärendena via hemsidan ökade med **1 063**.

Avvikelse

Enligt plan skulle Boplats ha börjat förmedla AB Framtidens interna lägenheter under kvartal 1 2021, men så har inte blivit fallet. AB Framtiden har meddelat Boplats att man inte vill använda den befintliga funktionen för att hantera intern uthyrning. Vidare finner AB Framtiden att de anpassningar som Boplats behöver göra i systemet för att möta bolagens krav på anpassade funktioner i systemet är för dyra. Boplats har uppskattat att anpassningarna skulle kosta cirka 2,5 mkr att genomföra.

2 Väsentlig styrinformation till kommunstyrelsen

2.1 Verksamhetens utveckling

2.1.1 Mått/nyckeltal som beskriver verksamhetens utveckling

Effektmått och övriga mått/nyckeltal

Mått/nyckeltal	Utfall 2019	Utfall 2020	Utfall perioden 2021	Prognos helår 2021
Antal förmedlade lägenheter	6 720*	5 823	1 562	6 000
Antal bostadssökande som samlat köddagar på Boplats	247 400	248 473	248 476	250 000
Andel lägenheter från kommuner utanför Göteborg	13%	17%	5%	15%
Andel allmännyttiga lägenheter	69%	87,5%	86%	-
Medelantal köddagar för kontrakt, samtliga lägenheter	2 148	2 407	2 406	-
Boplats förmedlingstid från avpublicerad annons till presentation av ett hyresgästförslag	11	11	7	7
Total förmedlingstid från avpublicerad annons till tecknat hyreskontrakt	28	23	15	15
Antal besvarade samtal till Kundtjänst	16 645	27 667	8 354	33 000
Antal besvarade skriftliga ärenden till Kundtjänst	10 897	14 324	4 369	17 500
Antal sessioner på boplats.se	8,9 milj	8,2 milj	2,3 milj	9,0 milj

* År 2019 började Boplats förmedla lägenheterna fr o m den 1 september. Under tiden 1 september - 31 december förmedlade Boplats 1 841 lägenheter. Övriga lägenheter förmedlades av hyresvärdarna själva, men annonserades på boplats.se.

Volym-, intäcks- och kostnadsutveckling

Mått	Utfall perioden jämfört med samma period föregående år	Prognos helår jämfört med helår föregående år
Intäkter från köavgifter	9 488	38 000

Övriga intäkter	70	987
Rörelsekostnader	8 017	34 056

Intäkterna från köavgifterna uppgick till strax under 9,5 mnkr, vilket är i nivå med budget då det verkar som om antalet bostadssökande för närvarande stabiliserats strax under 250 000 personer.

De övriga intäkterna uppgick till och minskar enligt plan, då Boplats avvecklat en del avtal, där hyresvärden tidigare betalt för annonsering av sina lägenheter på boplats.se. Detta enligt ägardirektivet från december 2018.

Antal kundtjänstären den ökar konstant, vilket ökar kostnaderna för verksamheten framför allt telefonsupporten som Boplats köper från Göteborgs Stads Kontakt Center.

Antalet förmedlingar ligger i nivå med samma period föregående år, men vi ser att förmedlingstiden har förkortats både från Boplats (Från 11 till 7 dagar jämfört med föregående år) och hyresvärdarnas sida (från 23 till 15 dagar) vilket är positivt för de bostadssökande eftersom det påverkar deras kostnader för att flytta. Genom snabbare förmedlingstid minskar risken för långa perioder med dubbla hyror. Detta är något som Boplats ofta får synpunkter på och som under det gångna kvartalet har uppmärksammats i "Hem och Hyra". Boplats har därför gjort det möjligt att ta fram statistik över inflyttningstider och under kvartal 1 har de publicerade lägenheterna fördelats enligt följande:

Antal dagar till inflyttning	Antal publicerade lägenheter Q1 2021	Andel av antal publicerade lägenheter Q1 2021
0 - 30 dagar	400	25%
31 - 60 dagar	587	36%
61 - 90 dagar	419	26%
90 - dagar eller fler	211	13%
		100%

Antalet kundtjänstären den via hemsidan och via telefonsupporten har ökat betydligt jämfört med föregående år och en åtgärdsplan har tagits fram för att underlätta bland annat hantering av glömda inloggningskoder och betalning av köavgift genom att fortsätta utveckla fler betalningssätt. I dagsläget betalar en övervägande majoritet med swish.

2.1.2 Väsentliga avvikelser i verksamhetens utveckling

AB Framtiden meddelat Boplats att man inte kommer att annonsera sina interna lägenheter via Boplats utan avser att handla upp ett eget it-system för detta och sköta den interna uthyrningen i egen regi.
Orsak till att avvikelserna uppstått
Boplats har presenterat två alternativ för förmedlingen av AB Framtidens interna uthyrning. Det första alternativet är att (utan kostnad för några anpassningar) använda den funktion som Boplats har i drift idag. Det andra alternativet innebär att Boplats genomför de anpassningar som AB Framtiden önskar till ett självkostnadspris som uppskattats till cirka 2,5 mnkr. I båda fallen skulle förmedlingen vara transparent. Boplats skulle också utföra själva förmedlingsarbetet, som Boplats skulle ta över från AB Framtiden, till ett

självkostnadspris enligt beslut från Kommunfullmäktige och Stadshus AB. AB Framtiden har meddelat Boplats att man anser prislappen vara för hög och att man avser att handla upp ett eget it-system och ombesörja den interna uthyrningen på egen hand.
Konsekvenser för de verksamheten är till för
De bostadssökande får fortsätta att söka lägenheter på två olika annonsplatser. Alla lägenheter som är lediga hos AB Framtiden syns inte för allmänheten utan endast de lägenheter som är lediga för externa sökande. Beroende på hur de olika bolagen hanterar de lediga lägenheterna, så riskerar förmedlingstiderna att bli längre om de lediga lägenheterna förmedlas i två olika etapper. Det innebär att när en lägenhet annonseras ut externt (efter att först ha annonserats ut internt) till slut har mycket kort framförhållning. Det innebär att de bostadssökande får betala dubbla hyror i flera månader.
Konsekvenser för organisation, medarbetare och chefer
För Boplats nuvarande situation innebär detta ingen förändring. Planerade nyrekryteringar av förmedlare behöver inte genomföras och planerat arbete med att förändra förmedlingssystemet behöver inte genomföras.
Ekonomiska konsekvenser
Inga eftersom förmedlingen av de interna lägenheterna skulle ske till ett självkostnadspris.
Vidtagna åtgärder
Boplats presidium har träffat AB Framtidens presidium för att diskutera frågan. Båda är överens om att frågan får lyftas till ägarna.

2.1.3 Övrig väsentlig information till kommunstyrelsen

2.2 Kommunfullmäktiges budgetmål

2.2.1 Organisationsmål

Göteborgs Stad är en attraktiv arbetsgivare med goda arbetsvillkor						
Indikator - Medarbetarengagemang (HME) - Totalindex						
	Utfall 2019	Utfall 2020	Mål 2021	Mål 2022	Mål 2023	Mål 2030
Utfall/mål för staden	75	79	80	81	81	85
Utfall/mål för bolaget		78	> 78	mål ej utsatt	mål ej utsatt	mål ej utsatt
Indikator - Sjukfrånvaro kommunalt anställda						
	Utfall 2019	Utfall 2020	Mål 2021	Mål 2022	Mål 2023	Mål 2030
Utfall/mål för staden	8,1	9,6	8,2%	8,1%	8,0%	7%
Utfall/mål för bolaget	2,8%	0,5%				

I medarbetarenkäten har Boplats fått 63 poäng i snitt jämfört med Göteborgs Stad som har 69. Under kvartal 1 har den här frågan diskuterats och en "att-göra-lista"

har tagits fram, där vi ska arbeta med de förslag som grupperna tagit fram. Bland annat kommer vi att arbeta med vår profil och arbetslokalens utformning.

3 Övrig uppföljning till kommunstyrelsen

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 2021	Utfall dec 2020
Total sjukfrånvaro %	3,3%	0,4%	-	0,5%
Antal tillsvidareanställda bolagsexterna avgångar	0	1	0%	5%
Antal tillsvidareanställda bolagsexterna rekryteringar	0	3	3	3
Bolagsextern personalomsättning* (%)	0%	5%	0%	5%

När det gäller sjukfrånvaro under 2020, så var den extremt låg och berodde till viss del på att många som sannolikt hade stannat hemma för att de varit sjuka kunde arbeta ändå eftersom alla jobbat hemifrån under pandemin. Vi tror dock inte att det är rimligt att ha så låg sjukfrånvaro i längden. Vi har dock inte gjort någon prognos på sjukfrånvaro. Vi hade inför 2020 ett mål att sjukfrånvaron skulle vara längre än under 2019 dvs < 2,8%.

Om vi blir klara med den tekniska telefonlösningen under 2021 så planerar vi att rekrytera cirka 3 medarbetare till kundtjänst i slutet av året.

3.1.2 Analys av situationen inom HR-området

Möjligheterna att utföra bolagets grunduppdrag

Boplats har den bemanning som är behövs för att utföra grunduppdraget. För de flesta tjänster har bolaget identifierat vilken kompetens som är kritisk och har planer för att minst två personer ska ha kompetens att utföra de "kritiska" arbetsuppgifterna. En dokumenterad verksamhet är också av stor vikt för att ny personal snabbt ska kunna sätta sig in i olika arbetsuppgifter.

Avvikelser

Under våren har Boplats haft en något högre sjukfrånvaro än förra året. För att förhindra förseningar i det pågående arbetet i verksamheten och därmed också stress för medarbetarna har tillfälliga vikarier hyrts in och arbetsuppgifter organiserats om.

Policy för arbetsmiljö och hälsa

Enligt arbetsmiljöpolicy är medarbetarna delaktiga i utformningen av arbetsplatsen. Under kvartal 1 har skyddsombudet bland annat genomfört en digital arbetsmiljöruna, vilken ska presenteras på nästa arbetsmiljömöte den 18 maj. Vid två personalmöten har frågan om hur vi ska arbeta när pandemin är slut skett. Personalen delades in i bikupor och kom med förslag på hur arbetet ska kunna organiseras framöver och hur lokalen behöver förändras för att stödja ett nytt arbetssätt. Två medarbetare har fått i uppdrag att i dialog med övriga anställda ta fram ett förslag till utformning av lokalen, så att vi kan få plats även om personalstyrkan ökar något. Samtliga är överens om att kontoret ska ha en mer aktivitetsbaserad karaktär och att man ser det som en avsevärd arbetsmiljöförbättring att ha kvar möjligheten att arbeta hemifrån flera dagar i veckan. Lokalen ska användas för kundservice och möten både internt och med externa gäster.

Psykosocial arbetsmiljö och hälsa - i nuläget ligger ett extra stort ansvar på respektive avdelningschef att ha kontakt med samtliga medarbetare för att säkerställa att alla har en god psykosocial arbetsmiljö. Boplats erbjuder medarbetarna stödsamtal om de själva bedömer att de har behov av det.

Kompetensförsörjningsplaner

Respektive avdelningschef har ansvar för att medarbetarna får den kompetensutveckling som de behöver. Under våren kommer två medarbetare gå en utbildning, som planerats länge, men nu blir digital. Några kommer att ta tillfället i akt att gå Göteborgs Stads utbildningar som är öppna för medarbetarna bl.a. gällande Arbetsmiljö och hälsa. Flera har t ex deltagit i Intraservice kurs om hur man arrangerar effektiva möten i Teams.

Medarbetarenkäter

Medarbetarenkäten visar att den organisatoriska tilliten är hög liksom ledarskapet och nytänkandet. Förbättringspotentialen ligger i att öka motivationen och attraktiviteten. Under kvartal 1 har samtliga anställda varit med vid en genomgång och diskussion om medarbetarenkäten och en handlingsplan har tagits fram i syfte att öka Boplats attraktivitet som arbetsgivare.

3.2 Ekonomisk uppföljning

Resultaträkning i sammandrag

	Period				Helår			
	Utfall	Budget	Avvikelse	Utfall fg år	Prognos	Fg prognos	Budget	Bokslut fg år
Intäkter	9 558	9 759	-201	8 687	38 987	39 025	39 025	37 971
Kostnader	-8 017	-8 436	419	7 387	34 056	33 856	33 754	29 549
Rörelseresultat	1 541	1 323	218	1 300	4 931	5 169	5 271	8 422
Finansiella intäkter	46	30	16	45	150	150	150	165

Finansiella kostnader	0	0	0	0	0	0	0	-7
Resultat efter fin. poster	1 587	1 353	234	1 345	5 081	5 319	5 421	8 580

3.2.1 Utfall till och med perioden

Det verkar som om antalet bostadssökande har stabiliserats strax under 250 000 personer och intäkterna från köavgifterna ligger i nivå med budget. När det gäller försäljningsintäkternas utveckling kommer de att vara beroende av möjligheten att ordna fysiska event i höst. Det är möjligt att de kan komma att bli lägre än budgeterat.

Det som sticker ut i bokslutet för kvartal 1 är att kostnaderna för telefonsupporten till de bostadssökande har ökat med nästa 500 tkr, vilket beror på pandemin eftersom kundtjänst är stängd för personliga besök. Det är endast i undantagsfall som lägenheterna visas fysiskt, vilket gör att frågorna om lägenheterna har ökat.

Den ökade belastningen på kundtjänst, en del sjukfrånvaro och tjänstledigheter har också inneburit att vi fått ta in vikarier i något högre utsträckning än planerat.

Rörelseresultatet efter kvartal 1 är cirka 1,5 mnkr, vilket ligger i linje med budget eftersom våra kostnader avnligtvis är större på hösten då vi t ex ordnar BoNytt-utställningen.

3.2.2 Prognos

Vi tror inte att antalet bostadssökande kommer att öka utan vi räknar med att vi kommer att ligga kvar på nuvarande nivå. Det är osäkert om vi kommer att få in de övriga försäljningsintäkterna vilka beror på utvecklingen av pandemin under hösten 2021. En del av kostnaderna är också hänförliga till möjligheterna att genomföra olika event under hösten. Vi budgeterade med ett resultat på 5,4 mnkr, men gör nu bedömningen att vi kommer att få ett resultat på cirka 5,1 mnkr. Det ekonomiska målet är inte att gå med vinst varför prognosen kan komma att justeras om vi väljer att t ex utveckla de digitala tjänsterna i snabbare takt.

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)

4 Uppföljning till Göteborgs Stadshus AB

Uppföljning av bolagsstyrelsens utvärdering av eget arbete 2020

Datum för beslut	2021-02-10
------------------	------------

Uppföljning kassaflöde, lån samt realisationsresultat

Lån mnkr	Volym 31 mars	Prognos 31 dec 2021	Volym 31 dec 2020
Summa			
Kassaflöde	Rullande 12 mån	Prognos helår 2021	
Löpande verksamhet			
Investeringsverksamhet			
Finansieringsverksamhet			
SUMMA			
Specifikation rearesultat avyttring fastighet/bolag	Objekt (fastighet/bolag)	Utfall period	Motpart (externt/kommun/Stadshuskoncernen)