

Delårsrapport augusti 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	5
2.2	Kommunfullmäktiges budgetmål	9
2.2.1	Organisationsmål	9
2.2.2	Verksamhetsnära mål	9
3	Övrig uppföljning till kommunstyrelsen	12
3.1	Utveckling inom personalområdet	12
3.1.1	Mått/nyckeltal som beskriver utvecklingen ur ett HR-perspektiv.....	12
3.1.2	Analys av situationen inom HR-området.....	12
3.2	Ekonomisk uppföljning	12
3.2.1	Utfall till och med perioden	13
3.2.2	Prognos.....	13
3.2.3	Investeringsredovisning..... Fel! Bokmärket är inte definierat.	
4	Redovisning av uppdrag från Kommunfullmäktige	14

1 Sammanfattning

Enligt plan

Utvecklingen under året har följt planerna och antalet förmedlade lägenheter har ökat jämfört med samma period 2020. Antalet bostadssökande har också ökat och med dem kundärendena via telefon och mail, vilket till viss del kan förklaras av att de flesta visningar varit digitala. Många frågor har handlat om lägenheternas egenskaper, men Boplats har fortfarande många återkommande frågor och det pågår ett systematiskt arbete att minska dem genom förändringar på hemsidan.

Nyckeltal för verksamheten

Antal förmedlade lägenheter	
31 augusti 2020	31 augusti 2021
3 506	4 699
+1 193	
Antal avtal med hyresvärdar	
31 augusti 2020	31 augusti 2021
26	35
+9	
Boplats förmedlingstider (kalenderdagar)	
31 augusti 2020	31 augusti 2021
11 dagar	8 dagar
3 dagar snabbare	
Antal registrerade bostadssökande	
31 augusti 2020	31 augusti 2021
246 569	252 412
+ 5 843	

Efterfrågan och kötider

Antalet ansökningar per lägenhet har minskat och kötiderna likaså, även om det är marginellt. Färre lägenheter har förmedlats med kötider över 6 år, vilken troligen beror på att man inte kunnat se lägenheterna innan man skriver på ett kontrakt och "blir av med sina långa kötider".

Trygghetslägenheter

Nyproducerade lägenheter har generellt sett högre hyror, vilket innebär färre ansökningar än för successionslägenheterna. Nyproducerade trygghetslägenheter med relativt höga hyror har haft få ansökningar och har tagit längre tid att hyra ut.

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	4 821*	3 046	4 699	7 000
Antal hyresvärdar som lämnat lägenheter till förmedling under perioden.	59	26	27	
Antal förmedlingsdagar = annonsen avpublicerats - förslag på hyresgäst	-	11	8	
Antal förmedlingar per månad per anställd förmedlare	-	50	84	
Antal medlemmar som samlat ködagar	246 212	246 569	252 412	250 000
Antal besvarade telefonsamtal	11 469	16 069	19 644	
Antalkundärenden via hemsidan	7 401	8 738	10 102	
Antal utredningsärenden	42	77	110	

*Under 2019 anger siffran antal publicerade lägenheter på www.boplats.se. Boplats började förmedla lägenheter 2019-09-01.

Volym-, intäkts- och kostnadsutveckling

Mått	Utfall perioden jämfört med samma period föregående år	Prognos helår jämfört med helår föregående år
Intäkter, tkr	1 066	1 031
Kostnader, tkr	-1 854	-6 405
Rörelseresultat, tkr	-788	77
Antal arbetade timmar anställda	- 585	- 920

När det gäller kostnaderna 2020, så var det många aktiviteter som inte blev av på grund av pandemin. 1

2.1.2 Väsentliga avvikelser i verksamhetens utveckling

Boplats noterar inga väsentliga avvikelser i verksamhetens utveckling.

2.1.3 Övrig väsentlig information till kommunstyrelsen

Utvecklingen sedan förra året.

Den 23 augusti hade Stadshus AB och Boplats Göteborg AB årets ägardialog, där det noterades att antalet lägenheter, avtal med hyresvärdar och betalande medlemmar har gått upp sedan förra året. Fram till den 31 augusti har Boplats förmedlat 1 193 fler lägenheter jämfört med samma period förra året och antalet medlemmar har ökat med 5 843.

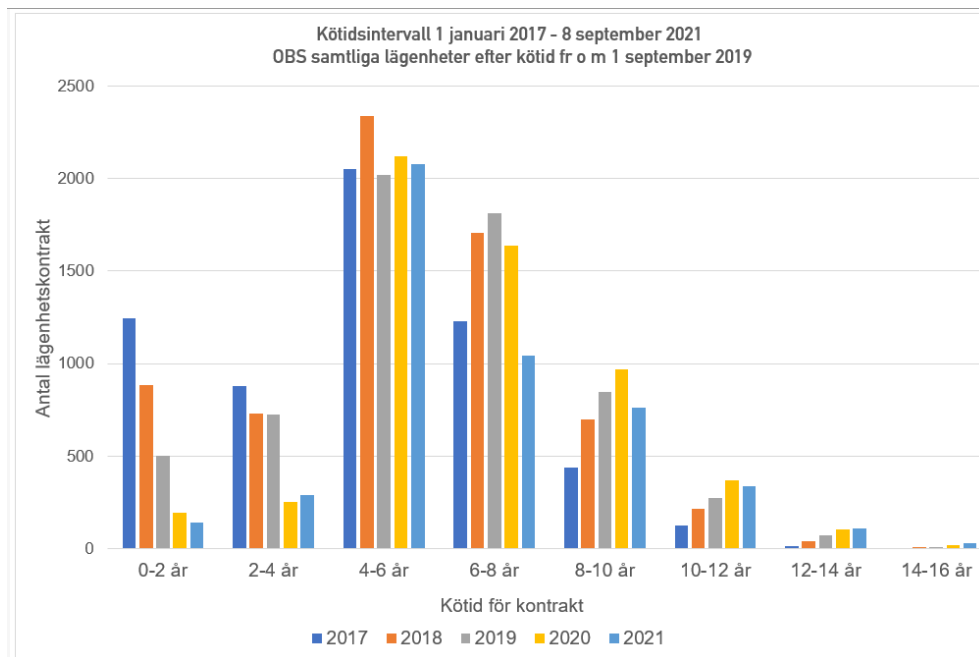
Effektiviseringsarbetet fortgår och förmedlingen går 3 dagar snabbare nu jämfört med för ett år sedan. Övergången från fysiska till digitala visningar har inneburit en viss effektivitetsvinst (förutom att en del ångrat sig precis innan de ska skriva på eftersom de inte sett lägenheten.) Inför framtiden hoppas vi att man ska kunna ha en kombination av digitala och fysiska visningar.

Den enda avvikelserna är att Boplats Göteborg inte förmedlar AB Framtidens interna lägenheter enligt direktiv från 2018. AB Framtiden har bett om avsteg från detta direktiv och Boplats avvaktar svar på frågan.

Kötiderna

Den genomsnittliga kötiden har gått ner marginellt det senaste året, vilket KAN bero på att personer med ordnat boende och med många köddagar avvaktar att söka bostad tills de har möjlighet att gå på en fysisk visning. Samtidigt har antalet lägenheter till personer med få dagar minskat medan gruppen som har 4 - 6 års kötid ökat bland de som fått ett kontrakt.

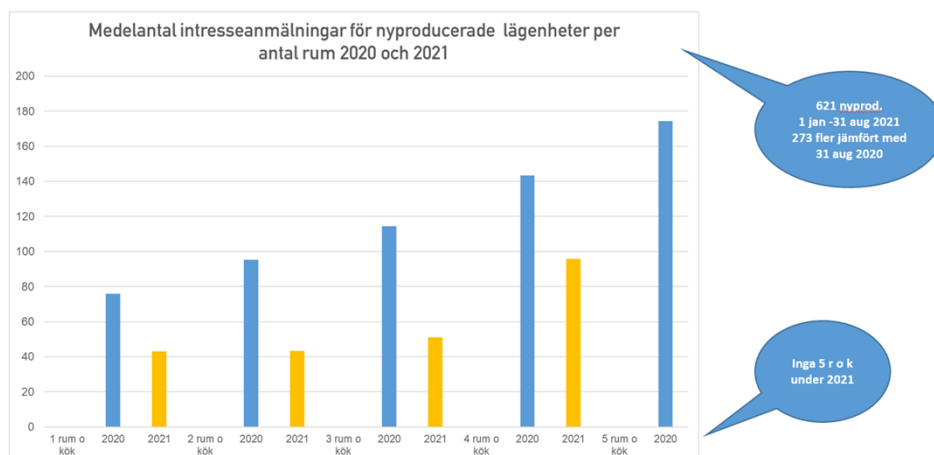
I statistiken kan vi se att andelen personer som redan bott i hyresrätt med förstahandskontrakt har varit cirka 3% mindre jämfört med tidigare medan andelen som saknat ett permanent boende ökat marginellt.



Marknadssituationen för nyproduktion

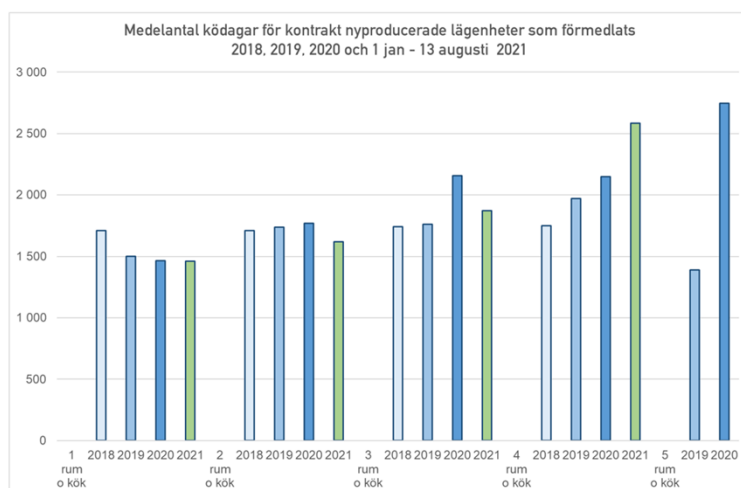
T o m den 31 augusti har Boplats förmedlat 621 nybyggda lägenheter och noterar att intresseanmälningarna har minskat under det senaste året.

Marknadssituationen – Fler nybyggda lägenheter uthyrda men färre intresseanmälningar 2021



Kötiderna för dem som fått kontrakt på en nyproducerad lägenhet på mellan 1 och 3 rum och kök har också minskat något jämfört med förra året, men ökat för lägenheter om 4 rum och kök. Några större lägenheter har inte förmedlats i år.

Ködagarna för nyproducerade lägenheter har gått ner något för 1 – 3 rum och kök.

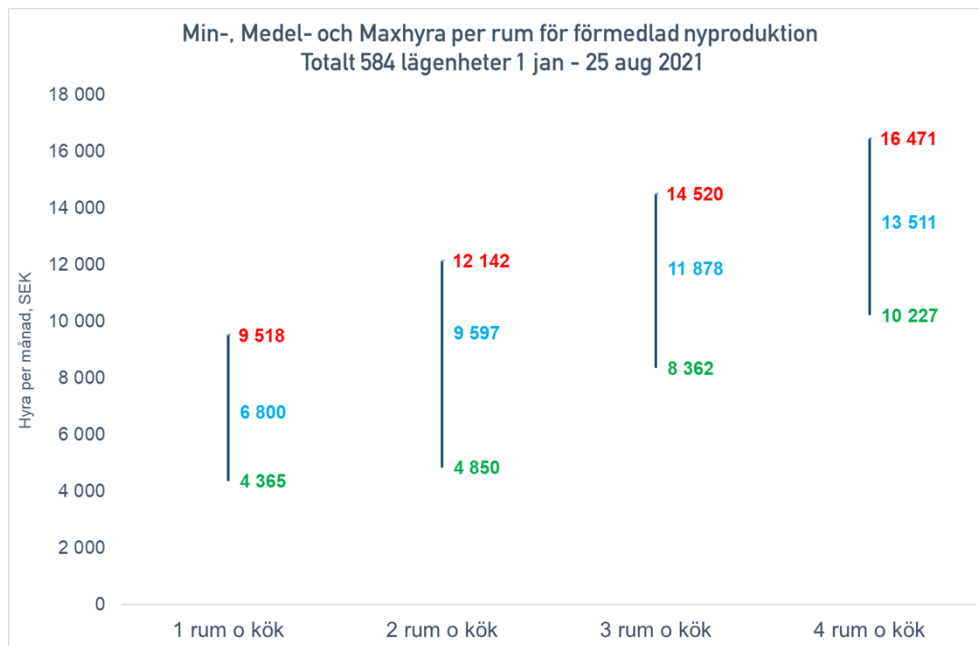


När det gäller nyproducerade lägenheter som riktar sig mot en äldre målgrupp, som främst har pension som inkomstkälla har vi noterat ett svagt intresse, vilket vi tolkar som att relationen mellan inkomst och hyra gör lägenheterna svåruthyrda.

Nedanstående diagram visar den genomsnittliga årshyran per kvadratmeter på nybyggda lägenheter som hyrts ut under året beroende på lägenheternas storlek.

Lägenhetsstorlek intervall antal kvadratmeter	Medelhyra	Medelantal intresseanmälningar - lägenhet	Medelantal boplattdagar - Kontrakt	Årsmedelhyra per kvm
21-30 kvm	6 486	42	1 404	2 867
31-40 kvm	6 896	44	1 486	2 449
41-50 kvm	7 893	59	1 466	2 089
51-60 kvm	9 443	38	1 548	2 083
61-70 kvm	10 924	43	1 827	1 998
71-80 kvm	12 101	56	1 872	1 939
81-90 kvm	13 243	98	2 917	1 888
91-100 kvm	14 664	60	2 476	1 823
101-110 kvm	14 202	141	4 696	1 679

Lägenheternas kvadratmetyta varierar och nedanstående diagram visar spannet i hyra för lägenheter om 1 - 4 rum och kök.



Kundtjänst - Frågor och Synpunkter från bostadssökande.

Under perioden 1 januari - 31 augusti har Boplats besvarat 19 644 (16 069) samtal från bostadssökande och 10 102 ärenden via mail en ökning med 16% sedan förra året (8 738). Antalet ärenden som kräver "utredningar" har ökat med 41% till 110. Det handlar bland annat om personer som glömt betala sin avgift eller som ångrat sig sent i förmedlingsprocessen mycket beroende på avsaknaden av fysiska visningar.

Vad genererar telefonsamtal?

En stor del av de inkommande samtalen handlar om:

- Glömt lösenord
- Betalning av medlemsavgift
- Bristande informationen om lägenheterna i annonserna, frågor om visning, hjälp med att ladda upp dokument
- Registrering av ny medlem
- Frågor om medsökande
- Statistik om hur många köddagar som krävs för att få lägenhet. Antal personer före i kön.
- Återkommande samtal om att man inte förstår meddelandena i förmedlingsprocessen.

Synpunkter

De flesta synpunkterna från de bostadssökande handlar om brist på information om lägenheterna i annonserna och avsaknaden av fysiska visningar. I skrivande stund har vi fått besked om att fysiska visningar gradvis kommer att införas igen i takt med att restriktionerna tas bort.

Återkommande synpunkter handlar också om att det ofta är kort tid till inflyttning, vilket även Hem&Hyra uppmärksammat. Nedanstående tabell visar fördelningen av annonserade lägenheter med hänsyn till datum för inflyttning. I snitt tar det 3 veckor tills en lägenhet avpublicerats, förmedlats och kontrakt tecknats.

Antal dagar från publicering till inflyttning	Antal lägenheter	Andel av antal publicerade lägenheter Q1 2021
0 - 30 dagar	1 000	21%
31 - 60 dagar	1 811	38%
61 - 90 dagar	1 290	27%
90 - dagar eller fler	694	14%
Totalsumma	4 807	100%

2.2 Kommunfullmäktiges budgetmål

2.2.1 Organisationsmål

<i>Göteborgs Stad är en attraktiv arbetsgivare med goda arbetsvillkor</i>					
Indikator	Utfall 2019	Utfall 2020	Utfall perioden 2021	Prognos 2021	Mål 2021
Medarbetarengagemang (HME) - Totalindex	-	78	1,9%		>78
Sjukfrånvaro kommunalt anställda	2,8%	0,7%			-

Medarbetarenkät för 2021 kommer att genomföras hösten 2021. Det är önskvärt att vi får högre HME-värde än 78.

2.2.2 Verksamhetsnära mål

Boplats har kopplat sina mål till Göteborgs stads budget enligt följande:

KF:s mål: Göteborg har en budget i balans och långsiktigt hållbara finanser. Boplats mål nr 5: Ekonomi.

Boplats verksamhet skall effektiviseras så att det ekonomiska resultatet ger möjlighet till både verksamhets- och kvalitetsutveckling utan att bolaget behöver höja avgiften.

Aktivitet: Noga följa den ekonomiska utvecklingen och tidigt vidta åtgärder om så behövs.

Resultat 31 augusti 2021: Rörelseresultat 4,87 mnr kr

KF:s mål: Göteborg präglas av en god samverkan mellan stad, akademi, civilsamhälle och näringsliv.

Boplats mål nr 1: Ge värde till bostadsökande.

Bostadsökandes nöjdhet och upplevelse av att få något av värde skall öka.

Delmål: Få in fler lägenheter.

Resultat: 1 193 fler förmedlade lägenheter jämfört med 31 aug 2020.

Boplats mål nr 3: Få in fler hyresvärdar.

Fler privata och allmännyttiga hyresvärdar inom den funktionella arbetsmarknadsregionen skall välja att förmedla sina lägenheter via Boplats.

Pågående Aktivitet: Skapa ökad förståelse hos bostadssökande genom aktiv kommunikation i media, sociala medier och i Göteborgs Stad.

Pågående Aktivitet: Säkerställa transparenta och informativa lägenhetsannonser.

Pågående Aktivitet: Fortsätta utveckla webbplatsen för bättre transparens och guidning till bostadssökande. Det skall vara enkelt att göra rätt och förstå möjligheter till att få en lägenhet.

Pågående Aktivitet: Uppsökande verksamhet bland hyresvärdar och kommunicera fördelarna med den förmedlingstjänst Boplats erbjuder.

Pågående Aktivitet: Fortsätta utveckla förmedlingssystemet med utgångspunkt enkelhet och effektivitet förhyresvärdarna.

Resultat 31 augusti 2021: 9 fler avtal med hyresvärdar jämfört med 31 augusti 2020.

Boplats mål 4: Källa till kunskap om bostadsmarknaden.

Boplats marknadsanalys ligger till grund för dialog med kommuner, hyresvärdar och konsulter. Antalet personer/organisationer som använder Boplats som källa för kunskap om bostadsmarknaden i stort och om nyproducerade och planerade bostäder inom pendlingsavstånd från Göteborg skall öka.

Aktivitet: Tillhandahålla statistik på webbplatsen och arbeta med öppen data för ökad förståelse och transparens.

Aktivitet: Nyproduktionsmässan Bonytt, samverkan med Bostad 2021 och Stadsutveckling på goteborg.se

Resultat 31 augusti 2021: 18 företag har fått statistik från Boplats.

KF-mål: Göteborg är en jämlik stad med gemenskap och tillit.**Boplats mål nr 1: Ge värde till de bostadssökande. (se ovan mål 1)****Boplats mål nr 2: Likvärdig service.**

Antalet bostadssökande som upplever att de erbjuds en likvärdig service och en tydlig och samordnad information från Boplats skall öka. **Aktivitet:** Målgrupp unga - Kampanj får att nå 17-åringar där de finns.

Aktivitet: Målgrupp Senior - Uppföljning seniorbroschyr, Aktiviteter i plan för åldersvänligt Göteborg.

Aktivitet: Målgrupp - IT-hindrade. Stöd för att använda Boplats tjänster.

Verksamhetsnära mål för Boplats.**MÅL 7 Riskhantering.**

Säkerställa att verksamheten kan fortsätta att bedrivas på ett effektivt och säkert sätt genom att bolaget har fungerande tekniskt stöd, kompetens och högt säkerhetsmedvetande

Pågående Aktivitet: Modernisering av förmedlingssystemet enligt projektplan för 2021.

Pågående Aktivitet: Konsolidering av IT-stöd från Intraservice.

Pågående Aktivitet: Säkerställa att nyckelkompetenser kan ersättas genom "dubblering av roller" och dokumentation.

KF organisationsmål: Göteborgs stad är en attraktiv arbetsgivare med goda arbetsvillkor.

Boplats mål 6: Personal.

Alla anställda skall känna sig delaktiga och uppleva att de har en god fysisk och psykosocial arbetsmiljö. NMI (nöjd medarbetarindex) ska öka från 78 år 2020.

Delmål: Medarbetarna ska uppfatta att såväl den fysiska som psykosociala arbetsmiljön är god även när de arbetar på distans.

Delmål: Medarbetarna ska känna samhörighet med sina kollegor, även när de arbetar på distans.

Aktivitet: Införa digitala arbetsmiljöronder - klart våren 2021.

Aktivitet: Arbeta aktivt med alternativa motivations- och samhörighetsstärkande åtgärder.

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)	Motsvarande period föregående år (ack sedan årets början)	Prognos 2021	Utfall dec 2020
Total sjukfrånvaro %	1,9%	0,7%		0,5%
Antal tillsvidareanställda bolagsexterna avgångar	0	0		
Antal tillsvidareanställda bolagsexterna rekryteringar	0	1		
Bolagsextern personalomsättning* (%)	0%	5%		

3.1.2 Analys av situationen inom HR-området

Under året har de flesta huvudsakligen arbetat hemifrån på grund av pandemin. En utvärdering har genomförts och diskussioner under de gemensamma personalmötena om framtida arbetsmiljö (när pandemin är över). Personalgruppen önskar ha kvar möjligheten att arbeta hemifrån flera dagar i veckan eftersom arbetet fungerar bra och är effektivt. Fungerande it-stöd finns för uppföljning av såväl förmedlingsverksamheten som kundsupport och intern support samt it-utveckling.

Vi ser att marknaden för nyproducerade lägenheter kräver mer "sälj" än traditionellt "förmedlingsarbete" och därför har vi satsat på att utveckla internkommunikationen och arbetssättet i förmedlingsarbetet. Avdelningsmötena kompletterats med en satsning på en coach, som ska genomföra ett antal workshops. Det första mötet hölls i juli strax innan semestrarna började.

3.2 Ekonomisk uppföljning

Resultaträkning i sammandrag

Period	Helår
--------	-------

	Utfall	Budget	Av- vikelse	Utfall fg år	Prog- nos	Fg prognos	Budget	Bokslut fg år
Intäkter	25 618	26 024	-406	24 552	39 002	39 002	39 025	37 438
Kostnader	-20 862	-22 496	1 634	-19 008	-35 954	-36 116	-33 754	-37 329
Rörelseresultat	4 756	3 528	1 228	5 544	3 048	2 886	5 271	109
Finansiella intäkter	123	80	43	115	150	150	340	250
Finansiella kostnader	-8	0	-8	0	-10	0	0	0
Resultat efter fin. poster	4 871	3 608	1 263	5 659	3 188	3 036	5 611	359

3.2.1 Utfall till och med perioden

Intäkterna följer budget och rörelsekostnaderna likaså, men däremot så är det vissa skillnader mellan de olika kostnadsposterna. Det är framför allt antalet telefonsamtal från bostadssökande som blivit fler än beräknat och det beror i sin tur på att pandemin har pågått så länge och att vi fortsatt med förlängda telefontider och stängd reception. Det är KontaktCenter inom Göteborgs Stad som svarar på kundsamtalen. Boplats har också påbörjat konsolideringsprojektet med Intraservice, vilket måste vara genomfört innan Boplats kan ta över telefonsamtalen, vilket planerades under året. Detta kommer bli klart först till årsskiftet, så vi räknar med fortsatt högre externa kostnader för KC, men har å andra sidan lägre kostnader för "egen personal".

När det gäller it-kostnaderna har vi forcerat arbetet med att få bort "teknikskulden" (=modernisera grundstrukturen i förmedlingssystemet) under våren och minskat bemanningen på konsultsidan under sommaren och inför hösten.

3.2.2 Prognos

Den nuvarande prognosen för kostnaderna för inhyrd personal och telefonsupporten via KontaktCenter är 2,15 milj. kr högre än budgeterat, men å andra sidan beräknas lönekostnaderna bli 1,4 milj kr lägre.

Under våren beslöt Boplats att påskynda konsolideringsprojektet med Intraservice, vilket innebär cirka 0,7 milj. kr. högre kostnader är budgeterat.

För närvarande räknar Boplats med ett prognosticerat rörelseresultat på cirka 3 milj kr.

4 Redovisning av uppdrag från Kommunfullmäktige

Boplats har inte fått några särskilda uppdrag från Kommunfullmäktige för år 2021.