

Budget 2022 Boplats

Boplats Göteborg AB
2022

Innehållsförteckning

1	Inledning	3
1.1	Sammanfattning	3
2	Förutsättningar	4
2.1	Styrning och ledning	4
2.2	Personal	4
2.3	Ekonomi	4
2.4	Omvärldsanalys	5
3	Riskhantering	6
3.1	Samlad riskbild	6
3.1.1	Arbetsmiljö	6
3.1.2	Förmedlingstjänst	8
3.1.3	Organisation	12
3.1.4	Säkerhet	13
3.1.5	IT	15
3.1.6	Förekomst av oegentligheter	19
4	Ägardirektiv	20
5	Resursfördelning	22
5.1	Driftbudget	22
5.2	Investeringsbudget	23

1 Inledning

1.1 Sammanfattning

Under 2022 avser Boplats Göteborg att fokusera på att förbättra nuvarande tjänster i syfte att öka kundnyttan för såväl bostadssökande som hyresvärdar. Ett flertal förbättringar i förmedlingssystemets gränssnitt kommer att genomföras och telefonsupporten kommer gradvis att tas över i egen regi. Kontoret och kundmottagningen anpassas till dagens förutsättningar.

Arbetet med att få in fler lägenheter kommer att fortgå.

2 Förutsättningar

2.1 Styrning och ledning

Boplats Göteborg AB:s uppdrag

Av bolagsordningen som reviderades i november 2021 framgår att Boplats Göteborg AB är en kommunal bostadsförmedling och utgör därigenom ett av stadens verktyg för att bidra till att säkerställa en effektiv, icke diskriminerande och jämlik hyresmarknad, främja bostadsförsörjningen samt verka för att underlätta inträdet på bostadsmarknaden i Göteborg med omnejd.

Bolagets verksamhet ska inte ha till syfte att bereda vinst åt aktieägarna. Bolaget ska följa de kommunalrättsliga principerna i 2 kap. kommunallagen, innebärande att verksamheten ska vara förenlig med den kommunala kompetensen och lokaliseringsprincipen, att kommunmedlemmarna ska behandlas lika, förbud att lämna stöd åt enskild och förbud att ta högre avgift än som svarar mot kostnaderna för de tjänster som tillhandahålls, såvida inte lag eller rättspraxis för viss verksamhet eller åtgärd medger undantag.

2.2 Personal

Organisation och bemanning

Bolagets kärnverksamhet utgörs av två processer - medlemsprocessen, som Kundtjänst har ansvar för, och förmedlingsprocessen vars ansvar åligger Förmedlingsavdelningen.

Stab och IT-avdelningen svarar för ledning och styrning samt att tillhandahålla verktygen för kärnverksamheten - i första hand Boplats förmedlingssystem.

Planen är att Boplats i slutet av 2022 ska ha cirka 23 anställda.

Rekryteringssituation

Under 2022 kommer Boplats att återta telefonsupporten i egen regi och rekryteringen av personal för telefonsupporten påbörjades i november 2021.

Strategisk kompetensförsörjning

För närvarande pågår rekrytering av en it-specialist som ersättning för en medarbetare som går vidare till en anställning utanför Boplats. En förnyad konkurrensutsättning av befintliga konsulter för underhåll och vidareutveckling av förmedlingssystemet kommer att genomföras under kvartal 1 och 2 med hjälp av Förvaltningen för Inköp och Upphandling.

2.3 Ekonomi

Boplats Göteborgs huvudsakliga intäkter ska enligt ägardirektiven komma från köavgifter från de bostadssökande. En del intäkter kommer från bostadsföretag som annonserar ut särskilda projekt på boplats.se och som deltar i event och utställningar arrangerade av Boplats. För närvarande är medlemsavgiften 200 kr

per år inklusive moms. Boplats ser inget behov av att höja avgiften under 2022.

2.4 Omvärldsanalys

Svårare att hyra ut lägenheter med högre hyror

Fram till och med den 30 november har Boplats hyrt ut 900 nyproducerade lägenheter och kan konstatera att även om det gått att hyra ut samtliga lägenheter som annonserats under 2021, så är det betydligt färre sökande till de nyproducerade lägenheterna under 2021 jämfört med tidigare år.

Flera hyresvärdar ser att uthyrarna kan arbeta med kundvård istället andra vill göra personliga urval

I kontakter med hyresvärdarna kan vi se att Boplats tillhandahåller en förmedlingstjänst, där hyresvärdarna får ett förslag på en godkänd hyresgäst på kort tid - oftast inom 8 kalenderdagar. Under 2021 har några hyresvärdar kommit tillbaka till Boplats med en del lägenheter. Några av dem har sett att de kan utnyttja sina medarbetares tid till en intensifierad dialog med hyresgästerna när Boplats sköter förmedlingen, vilket de upplever som en höjning av kvaliteten i deras tjänster. Andra hyresvärdar har de uttryckt en önskan om att fortsatt kunna föra personliga urval av hyresgäster och annonserar därför inte hos Boplats eller lämnar enbart ett fåtal lägenheter.

3 Riskhantering



1 Arbetsmiljö vid distansarbete	11 Inloggningsuppgifter med hög behörighet sprids
2 Stor personalomsättning i förmedling	12 Hot eller våld i kundtjänst
3 Minskad samhörighet vid distansarbete	13 Intrång i förmedlingssystemet
4 Förmedlingen tar för långt tid	14 Kan ej ordna mässor
5 Bostadsökande missnöjda med tjänst	15 För lite resurser för utvecklingsarbete
6 Utbud av lägenheter minskar	16 Ingen leverantör till förmedlingssystemet
7 Viktig information når inte bostadsökande	17 Intern IT-support kan inte leverera enligt verksamhetens krav
8 Fel i förmedlingen	18 Tekniskt avbrott
9 Nyckelkompetens försvinner	19 Otillåten eller felaktig förändring av data i förmedlingssystemet
10 Brister i följsamhet mot DSF	20 Risk att anställd använder sin position för att skaffa personliga fördelar

3.1 Samlad riskbild

3.1.1 Arbetsmiljö

Risker	Risk- och konsekvensbeskrivning	Status	Åtgärder	Kommentar
Arbetsmiljö vid distansarbete	Riskbeskrivning Brister i arbetsmiljö upptäcks inte när	Hantera risk	Pågående	Det finns

Risker	Risk- och konsekvensbeskrivning	Status	Åtgärder	Kommentar
	ett stort antal medarbetare arbetar på distans Konsekvensbeskrivning Sjukskrivningar, förlust av personal. Existerande kontrollaktiviteter Utveckla rutiner för att utvärdera arbetsmiljö på distans. / Anordna gemensamma aktiviteter / Digital arbetsmiljöromd VD Avdelningschef		kunskapsluckor när det gäller IT-kunskap. Utbildning i nya verktyg från IS till exempel O365 (IT) samt existerande verktyg Sumnera (KT) Jira (IT) Förmedlings systemet (Förmedling) Slack (IT)	
 Stor personalomsättning i förmedling	Riskbeskrivning Arbetsuppgifterna uppfattas som monotona och stressande vilket leder till stor personalomsättning. Konsekvensbeskrivning Förseningar i förmedlingsprocessen. Existerande kontrollaktiviteter Risken är troligen lägre när många arbetar hemifrån vilket leder till mindre stress. - Identifiera möjliga förändringar i processen och it-systemet. - Lägg in fler varierade	Hantera risk	 Pågående Hålla igång samarbete och samverkan med andra förmedlingar . Beskrivning Besök och lärande för alla avdelningar.  Pågående Lägg in fler varierade uppgifter i förmedlarrollen, t ex att marknadsföra verksamheten, delta på avstämningsmöten etc.	

Risker	Risk- och konsekvensbeskrivning	Status	Åtgärder	Kommentar
	uppgifter i förmedlarrollen, t ex att marknadsföra verksamheten, delta på avstämningsmöten etc. Svårt att ge andra stimulerande arbetsuppgifter under Corona-restriktioner. Avdelningschef		Svårt att ge andra stimulerande arbetsuppgifter under Corona-restriktioner.	
 Minskad samhörighet vid distansarbete	Riskbeskrivning Risk för minskad samhörighet på grund av utdraget distansarbete. Förutsättningar för ledarskap förändras. Konsekvensbeskrivning Sämre arbetsresultat Existerande kontrollaktiviteter - Gå igenom styrande idéer, värderingar och verksamhetsproblem genom att aktivt diskutera dem. - Göra teamskapande aktiviteter. Avdelningschef	Hantera risk	 Ej påbörjad Minst en studieresa per avdelning Beskrivning - Erfarenhet sutbyte med andra bostadsförmödlingsbolag - Gemensamma besök hos hyresvärdar	

3.1.2 Förmedlingstjänst

Risker	Risk- och konsekvensbeskrivning	Status	Åtgärder	Kommentar
 Förmedlingen tar för långt tid	Riskbeskrivning Förmedling kan inte förmedla inom utlovad tid	Hantera risk	 Ej påbörjad Skapa nytt,	

Risker	Risk- och konsekvensbeskrivning	Status	Åtgärder	Kommentar
	<i>på grund av att Boplats inte kan styra över uthyrningsprocessen</i>		enkelt gränssnitt för hyresvärden	
	Konsekvensbeskrivning <i>Förseningar i förmedlingsprocessen som leder till tomhyror för hyresvärdar.</i>		▶ Pågående	Vad göra när kunderna inte finns?
	Existerande kontrollaktiviteter <i>- Ta fram regler som styr bostadssökandes beteende så att andelen nej- och ej-svar minskar - Bättre samordning med hyresvärdarna så att tiden mellan avpublicerad och hyresgästförslag/uthyrd kortas ner.</i>		▶ Pågående	Identifiera möjliga förändringar i processen och it-systemet
	Avdelningschef			
 Bostadsökande missnöjda med tjänst	Riskbeskrivning <i>Bostadsökande väljer andra tjänster då de inte är nöjda med Boplats förmedlingsservice.</i>	Hantera risk	— Ej påbörjad	Skapa nytt, enkelt gränssnitt för hyresvärden
	Konsekvensbeskrivning <i>Finansiering av verksamheten räcker inte till; avgiften måste höjas, vilket i sig förvärrar problemet med bostadsökandes missnöje.</i>		— Ej påbörjad	Benämna bolag som jobbar med oss "schysst hyresvärd"
	Existerande kontrollaktiviteter			

Risker	Risk- och konsekvensbeskrivning	Status	Åtgärder	Kommentar
	- Fortsätta att vidareutveckla it-systemet och it-tjänsten. - Nytt enkelt gränssnitt för hyresvärden. - benämna bolag som jobbar med oss "schysst hyresvärd" - Samarbeta med andra bostadsförmedlingar. VD			
 Utbud av lägenheter minskar	Riskbeskrivning Flera hyresvärdar lämnar Boplats och utbudet av lägenheter motsvarar inte längre medlemmarnas förväntningar. Eller existerande hyresvärdars hyresrätter omvandlas till bostadsrätter. Båda leder till att färre lägenheter annonseras på boplats.se. Konsekvensbeskrivning Bostadssökande tycker inte att det är värt att betala avgiften. Avgiften måste höjas för att finansiera verksamheten, vilket leder till ökat missnöje hos bostadssökande. Existerande kontrollaktiviteter - Marknadsföra förmedlingstjänsterna. Visa exempel på att vi kan erbjuda	Hantera risk	 Pågående	Visa exempel på att vi kan erbjuda hyresvärdarna en förmedlingstjänst med hög service.
			 Pågående	Marknadsföra oss mot potentiella bostadssökande

Risker	Risk- och konsekvensbeskrivning	Status	Åtgärder	Kommentar
	hyresvärdarna en förmedlingstjänst med hög service. - Marknadsföra oss mot potentiella bostadsökande VD			
 Viktig information når inte bostadsökande	Riskbeskrivning <i>Vi når inte tillräcklig många bostadsökande med information om viktiga förändringar eller information om att betala.</i> Konsekvensbeskrivning <i>Boplats tappar bostadsökande. Finansiering av verksamheten räcker inte till. Avgiften måste höjas, vilket leder till ökat missnöje hos bostadsökande.</i> Existerande kontrollaktiviteter <i>- Ny funktion för utskick av epost - Förbättrade möjligheter att betala och bli påmind om betalning</i> Kommunikations chef	Hantera risk	 Pågående Inför BankID	
			 Ej påbörjad Ny funktion för utskick av epost	
 Fel i förmedlingen	Riskbeskrivning <i>Handhavande eller otydligheter fel i förmedlingsproc essen där Boplats inte kan ersätta bostadsökande. Kan handla om</i>	Hantera risk	 Pågående Överenskom melse med ABF om granskningsf unktion	

Risker	Risk- och konsekvensbeskrivning	Status	Åtgärder	Kommentar
	<i>fel som görs av Boplats personal, eller fel som görs av uthyrare</i> Konsekvensbeskrivning <i>Boplats förlorar i tilltro hos de bostadssökande.</i> Existerande kontrollaktiviteter <i>- Inför en granskningsfunktion för att se till att annonser är korrekta. - Införa tydliga avtal med hyresvärdar där alla villkor listas och det detaljeras hur de skall kontrolleras av Boplats.</i> Avdelningschef		 Pågående Förmedling utser roll och börjar granskning av annonser.	
			 Pågående Inför BankID	

3.1.3 Organisation

Risker	Risk- och konsekvensbeskrivning	Status	Åtgärder	Kommentar
 Nyckelkompetens försvinner	Riskbeskrivning <i>Anställda eller konsulter med nyckelkompetens försvinner från bolaget.</i> Konsekvensbeskrivning <i>Det tar tid att rekrytera nya medarbetare eller konsulter och sätta in dem i verksamheten. Leder till förseningar i utvecklingsprocessen och/eller förmedlingsprocessen.</i>	Hantera risk	 Ej påbörjad Dokumentera rutiner och processer	

Risker	Risk- och konsekvensbeskrivning	Status	Åtgärder	Kommentar
	Existerande kontrollaktiviteter - Identifiera nyckelroller på alla avdelningar och se till att kompetens finns på minst två personer. - Arbeta med dokumentation av processer och rutiner och manualer. VD Avdelningschef			

3.1.4 Säkerhet

Risker	Risk- och konsekvensbeskrivning	Status	Åtgärder	Kommentar
 Brister i följsamhet mot DSF	Riskbeskrivning Boplats brister i att följa den nya dataskyddsförordningen på grund av misstag Konsekvensbeskrivning Bolagets anseende skadas. Boplats riskerar böter. Privatpersoner lider skada. Existerande kontrollaktiviteter Kontinuerligt arbete med uppföljning av rutiner på hela Boplats. VD Avdelningschef	Hantera risk	 Pågående	Utbildning med all personal
			 Pågående	Dokumentera konsekvensbedömningar av personuppgiftsbehandlingen med hög risk
 Inloggningsuppgifter	Riskbeskrivning	Hantera risk	 Ej påbörjad	

Risker	Risk- och konsekvensbeskrivning	Status	Åtgärder	Kommentar
med hög behörighet sprids	<i>Inloggningsuppgifter med hög behörigheter sprids till utomstående som använder uppgifterna för att begå brott.</i> Konsekvensbeskrivning IT-systemet kan skadas eller manipuleras. Bostadssökande kan få identiteter stulna. Existerande kontrollaktiviteter - Kontinuerligt arbete med uppföljning av rutiner i kundtjänst. - Införande av tvåfaktorauslösnings i alla delar för systemet. - Inloggning med BankID för användare i förmedlingssystemet - Åtgärder för att minska risk i driftmiljö kvarstår. - Penetrationstest - Kvartalsvis behörighetsrevision. Avdelningschef		Utföra penetrations test	
			 Ej påbörjad	Införande av tvåfaktorauslösnings i alla delar för systemet.
			 Ej påbörjad	Inloggning med BankID för användare i förmedlingssystemet
			 Ej påbörjad	Kvartalsvis behörighetsrevision.
 Hot eller våld i kundtjänst	Riskbeskrivning Kunder blir aggressiva i kundtjänst och utsätter medarbetarna för hot och våld. Konsekvensbeskrivning Personal upplever arbetsmiljön som otrygg och	Hantera risk	 Ej påbörjad	Utbildning för all personal.

Risker	Risk- och konsekvensbeskrivning	Status	Åtgärder	Kommentar
	<i>riskerar att drabbas av allvarlig fysisk eller psykisk skada.</i> Existerande kontrollaktiviteter <i>Kontinuerligt arbete med utbildning i kundtjänst och kontroll av att rutiner följs.</i> Avdelningschef			
 Intrång i förmedlingssystemet	Riskbeskrivning <i>Extern person tar sig in i IT-systemet och kan läsa eller ändra kod.</i> Konsekvensbeskrivning <i>Personer vars uppgifter röjs kommer till skada. Systemet hackas och förstörs.</i> Existerande kontrollaktiviteter - Införa tvåfaktorauslösningsprocess för höga behörigheter. - Regelbundna penetrationstester. Säkerhetschef	Hantera risk	 Ej påbörjad Utföra penetrations test	
			 Ej påbörjad Införa tvåfaktorauslösningsprocess i förmedlingssystemet för höga behörigheter	

3.1.5 IT

Risker	Risk- och konsekvensbeskrivning	Status	Åtgärder	Kommentar
 För lite resurser för utvecklingsarbete	Riskbeskrivning <i>Boplatz har inte tillräckligt med resurser för att vara</i>	Hantera risk	 Ej påbörjad Utvärdera	

Risker	Risk- och konsekvensbeskrivning	Status	Åtgärder	Kommentar
	<i>konkurrenskraftiga.</i> Konsekvensbeskrivning Avgiften måste höjas för att finansiera verksamheten, vilket leder till ökat missnöje hos bostadsökande. Existerande kontrollaktiviteter - Samverka med andra bostadsförmedlingar för att få mer resurser. - Effektivisera arbetssätten i hela organisationen - Effektivisera genom samarbete med hyresvärdar VD		möjligheten att samarbeta med andra bostadsförmedlingar om IT-system	
 Ingen leverantör till förmedlingssystemet	Riskbeskrivning <i>"Boplats it-leverantör lägger inte in något anbud i upphandlingen och bolaget får svårt att hitta personer med rätt kompetens"</i> Konsekvensbeskrivning <i>Det tar lång tid att hitta en ny leverantör som kan ta över utvecklingen av källkoden och det kostar mycket att sätta sig in i arbetet. Det krävs erfarna konsulter med hög teknisk kompetens för</i>	Hantera risk	 Pågående Påbörja upphandling av ny leverantör eller konkurrenssättning i god tid innan befintligt avtal går ut	

Risker	Risk- och konsekvensbeskrivning	Status	Åtgärder	Kommentar
	att vidareutveckla systemet. Utvecklingstaket en blir väldigt låg och kostnaderna ökar under en övergångsperiod vilket kan leda till förseningar i förmedlingsprocessen, säkerhetsproblem och i värsta fall ett fullt avbrott för verksamheten. Existerande kontrollaktiviteter - Påbörja upphandling av ny leverantör eller konkurrensutsättning i god tid innan befintligt avtal går ut - Fortsätta arbetet med en god dokumentation av systemet. - Anlita konsult för att säkerställa att åtgärderna i moderniseringsprojektet åtgärdar riskerna. - Upprätthålla relationer med relevanta aktörer för utveckling, drift, tredjepartslösningar, konsulter etc. VD			
 Tekniskt avbrott (NY)	Riskbeskrivning Tekniska problem som leder till avbrott mer än 3 dagar i sträck. Konsekvensbeskrivning Om	Hantera risk	 Pågående	Färdigställ handlingsplan för incidenter

Risker	Risk- och konsekvensbeskrivning	Status	Åtgärder	Kommentar
	förmedlingssystemet inte är tillgängligt under en tidsperiod längre än 3 dagar finns det risk att lägenheter inte kan hyras ut, vilket leder till hyresförluster. Bostadsökande missar lägenheter av intresse och Boplatser förlorar i tilltro. Existerande kontrollaktiviteter - Kontinuerligt arbete med driftleverantör. - Färdigställ handlingsplan för incidenter Avdelningschef			
 Otillåten eller felaktig förändring av data i förmedlingssystemet	Riskbeskrivning Misstag eller bedräglig förändringar av data görs utan godkännande. Konsekvensbeskrivning Brott begås och bostadsökande lider skada. Bolaget och Göteborgs Stad förtroende skadas. Existerande kontrollaktiviteter - Utveckling av verktyg för förändringar pågår under 2020. - Inför review-funktioner i systemet - Införa loggning av relevanta händelser	Hantera risk	 Pågående Inför review-funktioner i systemet	
			 Pågående Införa loggning av relevanta händelser	

Risker	Risk- och konsekvensbeskrivning	Status	Åtgärder	Kommentar
	Säkerhetschef			

3.1.6 Förekomst av oegentligheter

Risker	Risk- och konsekvensbeskrivning	Status	Åtgärder	Kommentar
 Risk att anställd använder sin position för att skaffa personliga fördelar	Riskbeskrivning <i>Anställd använder sin tillgång till system för att ge sig själv eller annan person fördelar i förmedlings- eller medlemsprocessen</i> Konsekvensbeskrivning <i>Bostadsökande lider ska om andra ges oriktiga fördelar.</i>	Hantera risk	 Ej påbörjad Införa review-funktion i förmedlingssystemet	
			 Ej påbörjad Lyfta frågan på personalmöten	
	VD			

4 Ägardirektiv

Boplats Göteborg ska Bolagets uppdrag

§ 2 Bolaget ska medverka till en effektiv förmedling av bostäder till nytta för både bostadssökande, fastighetsägare och näringsliv i Göteborg. Genom att säkerställa transparenta krav, en rättssäker förmedling av bostäder och ett ständigt inflöde av nya lägenheter bidrar bolaget till en hyresmarknad på lika villkor för de bostadssökande.

Boplats förmedlingssystem kräver att hyresvärdarna lägger in sina villkor innan lägenhetsannonserna publiceras. De bostadssökande ser vilken plats i kön de har. Boplats kontrollerar endast uppgifter som svarar mot villkoren i annonserna.

Boplats marknadsför sina tjänster mot hyresvärdarna på sociala medier, i annonser och genom uppsökande verksamhet.

§ 3 Bolaget ska svara för förmedling av befintliga och nyproducerade hyresrätter samt följa, analysera och informera om den lokala bostadsmarknaden och om planerad och pågående byggnation av bostäder.

Boplats förmedlar såväl nyproducerade som befintliga lägenheter. Boplats informerar om den lokala bostadsmarknaden genom att publicera statistik på boplats.se och genom att arrangera utställningen BoNytt.

§ 4 Alla över 17 år, oavsett var denne är bosatt, kan stå i bolagets kö och samla kötid, till en avgift som fastställs av kommunfullmäktige.

Boplats gör informationsutskick till personer som är folkbokförda i Göteborg och i Mölndal då de fyllt 17 år. De kan samla köddagar utan att betala från sin 17- till sin 18-årsdag.

§ 5 För lägenheter som förmedlas genom Boplats ansvarar bolaget för att den köande som objektivt uppfyller uppställda villkor och som har längst kötid får teckna avtal med respektive fastighetsägare.

Alla ansökningar rangordnas automatiskt efter kötid.

Boplats ska verka för att de villkor som fastighetsägare ställer är relevanta och vilar på icke diskriminerande grunder. Villkoren ska vara tydligt angivna och får inte ändras under förmedlingens gång. På samma sätt får Boplats inte ta personlig hänsyn vid förmedlingen.

Detta säkerställs genom rutiner för förmedlingsarbetet.

§ 6 Samhällets utveckling påverkar konstant människors och organisationers behov och beteenden. Boplats ska därför alltid gå i takt med tiden och effektivt leverera rätt kundnytta. Genom att kontinuerligt lyssna, analysera och värdera utvecklingen ska bolaget anpassa arbetssätt, kompetens, organisation och verktyg på ett, för verksamheten, relevant sätt.

Boplats genomför två NKI-undersökningar (en för hyresvärdar och en för bostadssökande) i slutet av 2021. Boplats genomför också förändringar i

organisationen för att bättre svara mot de önskemål som är kända.

§ 7 Bolaget ska hantera förmedling åt stadens allmännyttiga bostadsbolag och tillhandahålla motsvarande service för privata fastighetsägare och allmännyttiga bostadsbolag inom den lokala arbetsmarknadsregionen. Bolaget kan erbjuda förmedlingsservice av internbyten till ett självkostnadspris för de fastighetsägare som samarbetar med Boplats.

Boplats erbjuder samtliga hyresvärdar inom den funktionella arbetsmarknadsregionen möjlighet att förmedla lägenheter utan kostnad. Boplats har även en kostnadsfri tjänst för förmedling av internbyten.

§ 8 Bolaget ska integrera verksamheten med stadens bostadspolitiska mål och ambitioner för att bidra till att minska boendesegregationen.

Detta gör bolaget genom sin kärnverksamhet - att informera om bostadsmarknaden och förmedla lägenheter efter kötid.

§ 9 Bolaget ska bidra i arbetet med att underlätta för ungdomar att komma in på bostadsmarknaden och aktivt marknadsföra möjligheten för fastighetsägare att lämna in studentlägenheter.

Se §4. Boplats erbjuder även hyresvärdar förmedling av studentlägenheter.

§ 10 Bolaget ska tillhandahålla service till de bostadssökande, exempelvis via kundmottagning, samt erbjuda stöd till personer som behöver hjälp med att söka bostad.

Bostadssökande kan få personlig hjälp via mail, telefon eller bokade besök.

§ 11 Bolaget ska med sin verksamhet trygga en väl fungerande regional marknadsplats för hyresrätter. Storstadsregionens infrastruktur skapar förutsättningar att bo i en kommun och arbeta i en annan och eftersom bostadsmarknad och arbetsmarknad har så starka kopplingar ska den lokala arbetsmarknadsregionen (LA) utgöra verksamhetens geografiska område. De lokala arbetsmarknaderna är funktionella och kan förändras över tiden beroende på förändringar i pendlingsströmmarnas riktning och styrka. Bolaget ska därför anpassa verksamheten utifrån rådande förutsättningar.

Boplats förmedlingssystem är anpassat för hyresvärdar i hela arbetsmarknadsregionen.

5 Resursfördelning

5.1 Driftbudget

	INTÄKTER (Exkl moms) kkr	Budget	Budget	Prognos
	Försäljningsintäkter, kkr	2022	2021	2021-10-31
3025	Övriga försäljningstintäkter	956	1 025	
3028	Årsmedlemsavgift	38 500	38 000	
	Summa Intäkter	39 456	39 025	39 499
		Budget	Budget	Prognos
	KOSTNADER, kkr	2022	2021	2021-10-31
5010-5070	Lokalkostnader	3 746	1 277	1 277
5210-5222	Hyra anläggningstillgång	30	20	20
5410-5520	Förbrukningsinventarier	650	560	200
5800	Resekostnader	200	75	20
10-5980	PR & reklam	1 585	900	948
6071-6150	Övriga försäljningskostnader	50	35	35
6110,6150	Kontorsmaterial & trycksaker	60	75	25
6210-6250	Telekom. & postbefordran	1 080	1 210	1 080
6310-6370	Företagsförsäkring & riskkostnad	110	100	50
6420	Förvaltningskostnader - Revision ekonomi	80	70	70
6530-6990	Övriga externa tjänster	13 275	12 985	15 943
6970-6995	Övriga externa kostnader	25	25	25
7211-7570	Personalkostnader	17 800	16 122	14 174
7610-7691	Övriga personalkostnader	500	300	150
	Summa rörelsekostnader	39 191	33 754	34 017
	Rör. resultat före avskr.	265	5 271	5 482

	INTÄKTER (Exkl moms) kkr	Budget	Budget	Prognos
	Avskrivning enligt plan	-265	0	35
	Rör.resultat efter avskr.	0	5 271	5 447

5.2 Investeringsbudget

På styrelsemötet den 17 juni 2021 godkände styrelsen Boplats *planering av ombyggnaden av kontoret och gav Boplats klartecken att fortsätta med arbetet.*

Bakgrund

Boplats flyttade in i nuvarande kontor på Rosenlundsplatsen i januari 2009 och hade vid den tiden 8 – 9 anställda. Sedan Boplats blev bostadsförmedling 2019 har antalet anställda mer än fördubblats och Boplats har letat efter en större lokal för att ge alla anställda en god arbetsmiljö. Pandemin har dock påskyndat utvecklingen när det gäller att arbeta hemifrån. Efter enkäter och diskussioner där hela personalstyrkan varit involverad har Boplats kommit fram till att de flest önskar ha kvar möjligheten att arbeta hemifrån och istället ha ett aktivitetsbaserat kontor som dels ska fungera för personliga besök av bostadssökande och för interna och externa möten.

Strategi

Strategin är en mer öppen planlösning med god arbetsmiljö för kontorsytan och en kundmottagning, där kunderna känner sig trygga och väl bemötta. Så långt det är möjligt ska befintlig byggmaterial återanvändas. När det gäller möbler, så är inriktningen att nuvarande kontorsmöbler behålls, men att möblerna i de gemensamma utrymmena byts ut.

Kostnader

I juni var kostnaderna inte kända, men vi satte en kostnadsgräns vid 3 mnkr för såväl ombyggnad som inköp av inventarier och möbler. Nu när vi har fått offerten från Stena Fastigheter ser vi att den budgeten kommer att hålla.

Den största delen av både material och arbete kommer att falla under "det utvidgade reparationsbegreppet" och kommer därmed att bokföras som direktkostnader och belastar egentligen inte investeringsbudgeten. Dessa kostnader redovisas istället i driftsbudgeten för lokalkostnader. Inventarierna kommer att skrivas av på tre år.

Investering	Offererat pris 2022	Avskrivning		
		2022	2023	2024
Material	515 310 kr	Direkt kostnad se driftsbudget		
Arbete	1 855 850 kr	Direkt kostnad se driftsbudget		
Inventarier	650 000 kr	216 667 kr	216 667 kr	216 667 kr

Investering	Offererat pris 2022	Avskrivning		
Summa exkl moms	3 021 160 kr	216 667 kr	216 667 kr	216 667 kr