

Delårsrapport mars 2022

Bolag

Boplats Göteborg AB
2022

1 Sammanfattning

Antal bostadssökande och lägenheter

Under första kvartalet 2022 har verksamheten följt planeringen och inga väsentliga avvikelser har noterats. Antalet bostadssökande i Boplats kö har fortsatt att öka något och antalet förmedlade lägenheter har något fler än motsvarande period förra året. Bedömningen är dock att Boplats kommer att förmedla drygt 7 000 lägenheter under 2022.

Effektivisering

I slutet av 2021 integrerade vi Göteborgs Stads funktion för inloggning med BandID i systemet och vi kan se att antalet inkommande ärenden som rör inloggning har minskat.

Förmedlingstiden har ökat igen, vilket beror på att hyresvärdarna erbjuder fysiska visningar av lägenheterna igen, vilket förlänger förmedlingstiderna.

NKI-undersökningar - högt värde från hyresvärdar och utmaningar från bostadssökande

Under kvartal 1 fick vi resultatet av våra NKI undersökningar. Hyresvärdarna hade en svarsfrekvens på 60% och gav Boplats ett mycket högt betyg 8,22 jämförbart med 8,04 för övriga förmedlingar som ingått i undersökningen. När det gäller de bostadssökande var svarsfrekvensen 20% och Boplats fick värdet 5,96 att jämföra med motsvarande förmedlingar som hade 6,45. På frågan vad Boplats kan göra bättre svarade 50% "Kortare kötider", men även "Bättre och fler bilder i annonserna" och "Möjlighet till fysiska visningar av lägenheterna".

11 243 som saknar permanent boende har i snitt sökt 366 lägenheter var hittills i år

Bland de som sökt lägenheter under kvartal 1 saknar 11 243 ett permanent boende och de har i snitt skickat in 366 ansökningar hittills i år. De bor antingen i andrahand, inneboende, på hotell/vandrarhem eller på annat sätt. (Här har boende i föräldrahem inte räknats med.)

2 Väsentlig styrinformation till kommunstyrelsen

2.1 Verksamhetens utveckling

2.1.1 Mått/nyckeltal som beskriver verksamhetens utveckling

Mått/nyckeltal	Utfall 2020	Utfall 2021	Utfall perioden 2022	Prognos helår 2022
Antal förmedlade lägenheter	5 823	7 306	1 715	7 000
Antal bostadssökande som samlat köddagar på Boplats	248 473	256 835	259 771	260 000
Antal bostadssökande utan permanent bostad som sökt lägenhet*	22 858	21 264	11 243	-
Genomsnittlig förmedlingstid från att annonsen avpublicerats tills Boplats har presenterat en hyresgäst för hyresvärden	11	8	13	< 13
Medelantal köddagar, samtliga förmedlade lägenheter	2 407	2 336	2 399	-
Antal besvarade telefonsamtal	27 667	29 544	7 247	28 000
Antal besvarade ärenden från bostadssökande via mail/webbsida	14 324	15 182	3 391	13 500

**Bostadssökande som angivit att deras nuvarande boende är: Annat, Andrahand, Hotell/Vandrarhem, Inneboende*

Antalet förmedlade lägenheter är något fler än förra året, men vi räknar i nuläget med att vi kommer att förmedla ungefär 7 000 lägenheter 2022. Under kvartal 1 har vi tecknat avtal med ytterligare en privat hyresvärd.

Antalet bostadssökande ökar fortfarande något och närmar sig 260 000 personer.

11 243 aktiva bostadssökande som saknar ett permanent boende har i snitt skickat in 366 ansökningar under kvartal 1. De bor antingen i andrahand, inneboende, på hotell/vandrarhem eller på annat sätt. Här har boende i föräldrahem inte räknats med.

Följande tabell visar hur många lägenheter de sökt under kvartal 1. I tabellen är bostadssökande med upp till 10 års kötid med. Det är lätt att se att det inte enbart är "ungdomar" som är mycket aktiva i sitt sökande efter ett permanent kontrakt. De mest aktiva har cirka 7 års kötid.

Den genomsnittliga kötiden under första kvartalet var 2 399 dagar.

Ködag ar från år:	Antal medlemm ar som sökt lägenhet 1 jan - 8 april 2022	Medelantal intresse- anmälning ar - medlem	Medelinkom st	Medelåld er	Medelant al personer i hushållet	Medelant al barn i hushållet
2012	126	371	478 873	37,9	1,6	0,3
2013	175	614	453 839	40,2	1,7	0,5
2014	191	634	385 193	37,5	1,7	0,5
2015	479	730	432 729	39,3	1,9	0,6
2016	912	628	373 149	37,4	1,9	0,6
2017	1 296	494	336 408	36,3	1,8	0,5
2018	1 359	442	325 630	35,6	1,7	0,4
2019	1 115	334	301 928	34,7	1,6	0,4
2020	1 014	307	304 527	35,1	1,7	0,4
2021	1 201	250	290 415	36,7	1,6	0,3
2022	873	343	321 524	35,9	1,6	0,3

Volym-, intäcks- och kostnadsutveckling

Mått	Utfall perioden jämfört med samma period föregående år	Prognos helår jämfört med helår föregående år
Intäkter av köavgifter	0,04 mnkr	0 kr
Övriga intäkter	-0,02 mnkr	- 0,03 mnkr
Rörelsekostnader	-0,448 mnkr	5,9 mnkr

En smärre ökning av intäkterna från köavgifterna, men en sänkning av övriga intäkter.

Rörelsekostnader är 0,488 mnkr lägre jämfört med kvartal 1 förra året.

De förväntade högre rörelsekostnaderna 2022 kan delvis hänföras till renovering av Boplats kontor.

2.1.2 Väsentliga avvikelser i verksamhetens utveckling

Inga väsentliga avvikelser har inträffat under perioden.

2.1.3 Övrig väsentlig information till kommunstyrelsen

Särskild fråga om konsekvenser av kriget i Ukraina

Boplats Göteborg har hittills inte noterat några verksamhetsmässiga eller affärsmässiga konsekvenser av kriget i Ukraina.

Boplats har dock påskyndat arbetet med sin beredskapsplan och uppdateringen av krishanteringsplanen.

Om Boplats Göteborg skulle få något uppdrag i anslutning till en förestående flyktingkris så har Boplats möjlighet att genom smärre förändringar använda förmedlingssystemet även till icke-permanenta boenden och systemet kan klara av att förmedla dessa på fler sätt än genom kötid. Det krävs dock viss framförhållning för att Boplats ska kunna åta sig detta.

2.2 Kommunfullmäktiges budgetmål

2.2.1 Organisationsmål

Göteborgs Stad är en attraktiv arbetsgivare med goda arbetsvillkor						
Indikator - Medarbetarengagemang (HME) - Totalindex						
	Utfall 2020	Utfall 2021	Mål 2022	Mål 2023	Mål 2024	Mål 2030
Utfall/mål för staden	79	78	81	81	82	85
Utfall/mål för bolaget	78	76	80	> utfall 2022	> utfall 2023	85
Indikator - Sjukfrånvaro kommunalt anställda						
	Utfall 2020	Utfall 2021	Mål 2022	Mål 2023	Mål 2024	Mål 2030
Utfall/mål för staden (%)	9,6	8,6	8,1	8,0	7,8	7,0
Utfall/mål för bolaget (%)	0,5	1,6	8,1*	-	-	-

I verksamhetsplanen har vi inte lagt in något annat mål än Göteborgs Stads. Vi räknar med en högre sjukfrånvaro 2022 eftersom vi kommer att arbeta på kontoret igen i större utsträckning. (Under större delen av 2020 och 2021 har vi arbetat hemifrån.)

Sjukfrånvaron är relativt låg, vilket bland annat beror på att en stor del av personalen fortfarande arbetar hemifrån.

Under 2021 fattade styrelsen beslut om att godkänna en ombyggnad av kontoret och den pågår för närvarande. Alla medarbetare har deltagit i planeringen och utformningen.. Syftet är att erbjuda ett kontor som är aktivitetsbaserat, vilket möjliggör en god arbetsmiljö för alla i och med att personalstyrkan blivit större. Avsikten är att bibehålla "hybridarbete" dvs att de anställda kan växla mellan att arbeta på kontoret och hemifrån.

Enligt planen ska ombyggnaden vara klar i sin helhet i juni.

2.2.2 Riktade övergripande verksamhetsmål

Göteborg är en jämlik stad med gemenskap och tillit.

Här har Boplats två mål som kopplats till detta övergripande verksamhetsmål:

1. Minskat antal avbrutna lägenheter

Här har Boplats och AB Framtidens bostadsbolag lagt en plan över hur man ska arbeta för att minska antalet avbrutna annonser. Bl.a. ska man se hur annonserna kan kvalitetssäkras och man ska också ta fram mer detaljerade förklaringar till varför en del annonser avbryts utan att ha blivit uthyrda.

2. Avvärja oegentligheter.

Samtliga deltagare i ledningsgruppen har erbjudits deltagande i Göteborgs Stads utbildning om säkerhet och avvärjande av oegentligheter våren 2022.

Likvärdig service till medborgare.

Här är målet att en likvärdig service till de bostadssökande ska säkerställas. Under kvartal 1 har Boplats NKI undersökning färdigställts och de visar att det finns flera förbättringar att göra i de digitala tjänsterna. Under det här året är flera förändringar i den digitala tjänsten planerade och en del har redan genomförts. Det handlar framför allt om att förbättra interaktionen mellan användaren och dialogerna i it-systemet.

Vi arbetar också tillsammans med hyresvärdarna för att förbättra innehållet i lägenhetsannonserna, med framför allt bättre och fler bilder.

I dialogen med hyresvärdarna har vi lyft frågan om vikten av att fortsätta arbetet med att snabba upp förmedlingstiden i syfte att minska risken för dubbla hyror. En likvärdig service kan också innebära att utbudet av lägenheter ska vara möjligt att efterfråga och inte hindras av dubbla hyror under flera månader, vilket är en omöjlighet för många.

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 2022	Utfall dec 2021
Total sjukfrånvaro (%)	0,9%	3,3%	-	1,6%
Antal tillsvidareanställda bolagsexterna avgångar	2	0		
Antal tillsvidareanställda bolagsexterna rekryteringar	3	0		
Bolagsextern personalomsättning* (%)			25%	0%

Vi har ingen prognos för sjukfrånvaro utan arbetar utifrån medarbetarenkäten för att skapa en så god fysisk och psykosocial arbetsmiljö som möjligt.

Under början av 2021 har två tillsvidareanställda medarbetare slutat sina anställningar och tre medarbetare har rekryterats. Ytterligare 2 - 3 medarbetare planeras att rekryteras i och med att Boplats ska överta telefonsupporten i egen regi, vilket är förklaringen till prognosen för personalomsättningen 2022.

3.1.2 Analys av situationen inom HR-området

Situationen inom HR-området är god med relativt låg sjukfrånvaro. Boplats räknar dock med att det kommer att finnas en viss personalomsättning på vissa tjänster beroende på arbetsuppgifternas art.

Bolaget bedömer att det finns goda möjligheter att utföra grunduppdraget.

3.2 Ekonomisk uppföljning

Resultaträkning i sammandrag

Belopp i mnkr	Period				Helår			
	Utfall	Budget	Avvikelse	Utfall fg år	Prognos	Fg prognos	Budget	Bokslut fg år
Intäkter	9 576	9 864	-288	9 488	39 456	-	39 456	39 763
Kostnader	7 529	9 798	2 269	8 017	39 872	-	39 191	32 391
Rörelseresultat	2 047	66	1 981	1 541	-681	-	265	7 372
Finansiella intäkter	0	-	-	46	-	-	-	182
Finansiella kostnader	0	0	0	0	-	-	0	12
Resultat efter fin. poster	2 038	0	2 038	1 587	-559	-	0	591

Beträffande Budget för perioden. Här har vi bara delat med 4 eftersom vi gör budgeten på årsnivå och inte per kvartal. Vi nästan alltid "höstatunga" på utgiftssidan.

3.2.1 Utfall till och med perioden

Bolagets intäkter följer i stort sett budgeten. De kostnader som "sticker ut" är framför allt bankkostnader dvs kostnader för att ta emot betalningar framför allt via Swish. En majoritet av de bostadssökande väljer att betala sin köavgift via Swish, som är en relativt dyr tjänst.

Arbetet med att överta telefonsupporten försenas p g a ombyggnaden av kontoret, vilket innebär högre kostnader för telefonsupporten (som utförs av stadens KontaktCenter), men å andra sidan har vi sänkt prognosen för kostnaderna för lönerna med 400 tkr.

I övrigt kan vi i nuläget inte se något som avviker från budget.

3.2.2 Prognos

Under det första kvartalet brukar det inte hända så mycket, så det är svårt att göra en korrekt prognos. Det som kommer att spela roll för utfallet är inflödet av köavgifter, antal supportärenden från bostadssökande och om några oförutsedda händelser inträffar. I nuläget kan vi konstatera att vi behöver ha kvar tjänsten för telefonsupport längre än vad vi räknade med och att vi har högre kostnader för ekonomiska transaktioner eftersom en majoritet betalar med Swish.

3.2.3 Investeringsredovisning

3.2.3.1 Projektreddovisning investeringsobjekt, pågående och kommande projekt enligt investeringsplaner

Benämning projekt enligt investeringsplan, i mnkr	Budget per projekt	Ack utfall tom perioden	Aktuell prognos för hela projektet	Beräkna s färdigt (år, kv)
Ombyggnad till aktivitetsbaserat kontor	3	0	3	2022 , kv 3

Beskrivning av projektet bifogas i bilagan "TU Förslag till ombyggnad av kontoret" som behandlades och godkändes på styrelsemötet 2021-06-17.

4 Uppföljning till Göteborgs Stadshus AB

4.1 Uppföljning av bolagsstyrelsens utvärdering av eget arbete

Uppföljning av bolagsstyrelsens utvärdering av eget arbete 2021

Datum för beslut	2022-02-10
------------------	------------

Presidiet möttes den 20 december 2021 för utvärderingen av styrelsens arbete, vd:s arbete, samt hur systemet för ledning styrning och kontroll har fungerat under 2021. Ledamöterna uppmanades att kontakta presidiet med synpunkter senast den 24 januari 2022. Vid styrelsemötet den 10 februari fastställdes utvärderingen.

4.2 Uppföljning av kassaflöde, lån och realisationsresultat

Uppföljning kassaflöde, lån samt realisationsresultat

Lån i mnkr	Volym 31 mars	Prognos 31 dec 2022	Volym 31 dec 2021
Summa	0	0	0
Kassaflöde		Prognos helår 2022	
Löpande verksamhet		redovisas aug 2022	
Investeringsverksamhet		redovisas aug 2022	
Finansieringsverksamhet		redovisas aug 2022	
Summa		redovisas aug 2022	
Specifikation reasultat avyttring fastighet/bolag	Objekt (fastighet/bolag)	Utfall period	Motpart (extern/kommun/Stadshuskoncernen)

4.3 Redovisning av uppdrag från KS/KF i och utanför budget