

Årsanalys 2020

Boplats Syd AB

Innehållsförteckning

Sammanfattning	3
Verksamhetens utveckling under året.....	4
Grunduppdraget.....	4
Avstämning kommunfullmäktigemål	5
Målområde - Stadsutveckling och klimat.....	5
Målområde - En god organisation.....	6
Ekonomisk utveckling under året.....	7
Analys av ekonomisk utveckling	8
Ekonomiska konsekvenser av coronaviruspandemin	8
Förväntad utveckling kommande år.....	10

Bilagor

Bilaga 1: Årsstatistik 2020

Sammanfattning

Stora framsteg under ett utmanande år

Trots omständigheterna blev 2020 ett bra år för Boplats Syd. Vi klarade av att snabbt ställa om till nya förutsättningar och kunde fortsätta att ge bra service till hyresvärdar och sökande. Faktum är att året blev Boplats Syds bästa någonsin, sett till antal anslutna hyresvärdar och antalet förmedlade lägenheter.

Coronapandemin tvingade oss under året att göra stora förändringar i vårt arbetssätt. En sådan var att vi redan i april kunde erbjuda digitala lägenhetsvisningar för att minska risken för smitta. Vi har under året genomfört närmare 1 000 digitala visningar. Även om en visning på skärm aldrig blir som att besöka lägenheten så vet vi att det har varit en uppskattad lösning av alla parter. Vi fick också växla över många av de fysiska besöken från vår kundtjänst vid Stortorget till telefon och digitala lösningar. För vissa grupper av sökande har detta inneburit en utmaning, men vi har kunnat lösa alla inkommande ärenden på ett bra sätt. Efter de lokala restriktioner som infördes i Skåne i slutet av oktober valde vi att stänga helt för fysiska besök och hanterar i dagsläget (januari 2021) alla ärenden per telefon eller digitala verktyg. De av våra medarbetare som har möjlighet arbetar hemifrån. När coronapandemin väl är över kommer vi att utvärdera vad vi behåller av våra nya arbetssätt, och vad som ska återgå till sin tidigare form.

Verksamhetens utveckling under året

Under 2020 förmedlade vi i genomsnitt 37 lägenheter varje dag, jämfört med 31 året innan. En ökning med 20%. Under året genomförde vi förmedlingsuppdrag i 20 skånska kommuner åt 55 anslutna hyresvärdar, varav 46 privata. Det är glädjande att 17 nya hyresvärdar anslöt under året. Det är ett kvitto på att allt fler ser fördelarna med att låta Boplats Syd sköta förmedlingsuppdraget. Vår kundundersökning visar också en ökning i kundnöjdheten bland våra hyresvärdar – index ökade under året från 74 till 82. Jämför vi med andra aktörer i bostads- och fastighetsbranscherna ligger vi mycket högt, vilket vi naturligtvis är stolta över.

Under året avslöjade vi ett organiserat fusk med falska intyg bland bostadssökande i Helsingborg, vilket ledde till att vi sammanlagt polisanmält närmare 80 personer. Vi har stor erfarenhet av att granska intyg, och därför också stor erfarenhet av att avslöja fusk. Vi samarbetade nära med flera olika hyresvärdar och kunde på så sätt ringa in och avslöja fuskarna. Vi ser till att de hyresrätter vi förmedlar går till hyresgäster på ett ärligt och transparent sätt. Därför fortsätter vi att utveckla våra rutiner för att avslöja fuskare och tvekar aldrig att polisanmäla det vi upptäcker.

Grunduppdraget

Vårt bästa år hittills

2020 blev Boplats Syds bästa år någonsin. Vi har aldrig tidigare haft så många anslutna hyresvärdar eller förmedlat så många lägenheter i så många kommuner. Under 2020 förmedlade vi i genomsnitt 37 lägenheter varje dag. Under året genomförde vi förmedlingsuppdrag åt 55 anslutna hyresvärdar. Vår kundundersökning visar också en ökning i kundnöjdheten bland våra hyresvärdar – index ökade under året från 74 till 82. Jämför vi med andra aktörer i bostads- och fastighetsbranscherna ligger vi mycket högt.

Bostadsmarknaden i vår region är besvärlig för den som inte har resurser. Vi har i dag ett läge där den med mycket hög inkomst kan få en lägenhet med bara några månaders kötid, medan den som saknar resurser kan få vänta i flera år. Hela 40 % av våra sökande klarar inte de ekonomiska kraven för en privatägd lägenhet med en månadshyra på 7 500 kronor. För nyproducerade lägenheter ligger månadshyran ofta väsentligt högre än så, vilket helt exkluderar stora grupper av sökande. Vi kan inte påverka hyresnivåerna, men arbetar aktivt för att förmå alla hyresvärdar att ställa ekonomiska krav som är rimliga och underlättar för så många som möjligt att få en bostad. På så sätt hjälper vi till att öppna dörrar så att fler i vår region får en fast punkt och ökad trygghet i tillvaron.

Viktiga förändringar under året

Under 2020 inleddes samarbete mellan Uppsala Bostadsförmedling och Boplats och ett samverkansavtal tecknades. Syftet är att utveckla bostadsförmedlingsuppdraget genom nära samarbete. Avsikten är inte att bedriva bostadsförmedling ihop utan att målsättningen är att ensa arbetssätten för att på så sätt också kunna samarbeta om en digital förmedlingstjänst.

Viktiga förändringar i omvärlden

Konkurrensen från privata bostadsförmedlingar utan krav på transparent förmedling ökar. I Göteborg halverades den kommunala bostadsförmedlingen när de privata hyresvärdarna valde att gå till privat förmedlingsalternativ utan krav på rak kö och transparens. I vårt förmedlingsområde har vi inte sett denna utveckling än. Här har vi stärkt vår marknadsposition genom att flera kommunala bostadsbolag liksom många nya privata skrivit samarbetsavtal. Men det finns en stor osäkerhet kopplat till hur vår regionala marknad kommer att emot de nya privata alternativen utan krav på transparent förmedling.

Viktiga förändringar i verksamheten

Vi har hela tiden följt Malmö stads riktlinjer för att minska smittspridningen. Redan tidigt i våras kunde vi erbjuda hyresvärdarna ett digitalt alternativ till fysiska lägenhetsvisningar och sedan dess har vi genomfört fler än 1 000 visningar via film eller foto.

Coronapandemin fick oss att genomföra stora förändringar i verksamheten för att minska smittspridning. Vi utrustade personalen för att kunna jobba hemifrån. Vi förändrade våra besöksrutiner och drog först ner på öppettiderna. Fortsatte med att låta besökarna köa utomhus och införde under hösten att alla besök skulle bokas. Efter de lokala restriktioner som infördes i Skåne i slutet av året valde vi att stänga helt för fysiska besök och hanterar i dagsläget (januari 2021) alla ärenden per telefon eller via digitala verktyg. När coronapandemin väl är över kommer vi att utvärdera vad vi behåller av våra nya arbetssätt, och vad som ska återgå till sin tidigare form.

Avstämning kommunfullmäktigemål

Målområde - Stadsutveckling och klimat

Kommunfullmäktigemål	Trend
Kommunfullmäktigemål - Malmö ska vara en föregångare när det gäller minskade utsläpp av växthusgaser	— Enligt planering
<p>Avstämning</p> <p>Flygresor genererar stora utsläpp av växthusgaser och det är därför viktigt att följa upp hur många flygresor som personal och styrelse gör.</p> <p>Boplats Syds inriktning är att minska antalet flygresor och att flygresor aldrig genomförs när det är möten på eftermiddagar och sträckan inte tar mer än 5 timmar med tåg.</p> <p>Under året har ingen flygresor genomförts</p>	
Kommunfullmäktigemål - Malmö stad ska verka för att minska hemlösheten	— Enligt planering
<p>Avstämning</p> <p>Genom en enkelt, effektiv och transparent förmedling kan Boplats Syd underlätta processen till att få ett eget boende, men det går inte att förmedla bort bostadsbristen. Några av de viktigaste åtgärderna för att få ner den strukturella hemlösheten är att få fler hyresvärdar att acceptera försörjningsstöd som inkomst samt att i högre grad accepterar bostadsbidrag och bostadstillägg som inkomst. Detta är lagstadgade offentliga trygghetssystem som är skapade för att ge möjligheter just för de hushåll som behöver bostad, men som inte godkänns av flera hyresvärdar idag.</p> <p>Det här är också en fråga som Boplats Syd avser att lyfta nationellt i de nationella forum/remissvar som vi har möjlighet att påverka i.</p> <p>Boplats Syd ser ett stort behov av utökad samsyn och samverkan så att samarbetet i arbetet mot hemlöshet kan fördjupas. Under året har arbetet inletts med att ta fram plan för ökad förståelse för samverkande nämnder och bolags uppdrag, verksamhet och förutsättningar. Det arbete genomförs tillsammans med Lägenhetsenheten på Fastighets- och gatukontoret samt Fastighetsägarna Syd.</p> <p>Om fler hyresvärdar godtar inkomster från de stöd som omfattar hushåll med låg inkomst, såsom försörjningsstöd, skulle möjligheten för dessa hushåll att få bostad öka. En av de viktigaste åtgärderna är att få ner den strukturella hemlösheten är att få fler hyresvärdar att acceptera försörjningsstöd som inkomst. Under året har vi förmedlat lägenheter i Malmö från fyra hyresvärdar som godkänner försörjningsstöd som inkomst. Under året har en hyresvärd som godkänner försörjningsstöd tillkommit. Fem möten med hyresvärdar där frågan om att godkänna försörjningsstöd varit uppe har genomförts.</p> <p>Att få fler fastighetsägare att acceptera bostadsbidrag och bostadstillägg som inkomst är en viktig del i det preventiva arbetet mot hemlöshet och ett konkret sätt att underlätta för inkomstsvaga grupper i bostadsbristen i Malmö. Andelen förmedlade lägenheter där bostadsbidrag och bostadstillägg godkänns var under 2020 över 90 %. Huvudsakligen på grund av att vi förmedlar fler lägenheter från de hyresvärdar som alltid godkännt bidraget. Vi fortsätter arbeta för att de hyresvärdar som inte godkännt bidraget ska ändra sig.</p> <p>Fler lägenheter från fler hyresvärdar ökar nyttan med att stå i bostadskön. Bostadsförmedlingen Boplats Syd har de senaste åren attraherat allt fler hyresvärdar att lämna ett ökat antal lägenheter. En viktig del av vår framgång har varit att vi kunnat utveckla goda relationer med ett ömsesidigt förtroende. För ett fortsatt ökande inflöde av nya kunder och lägenheter fokuserar vi därför på att utveckla vår verksamhet ytterligare. Vi har under 2020 samarbetat med 55 hyresvärdar varav 17 helt nya.</p>	

Målområde - En god organisation

Kommunfullmäktigemål	Trend
Kommunfullmäktigemål - Malmö stad ska vara en attraktiv arbetsgivare genom att säkerställa en god arbetsmiljö och trygga anställningar	— Enligt planering
Avstämning Boplats Syd ska vara en arbetsplats med god arbetsmiljö där alla känner arbetsglädje. Vi ska bedriva ett arbetsmiljöarbete som ger förutsättningar för ett hållbart arbetsliv och en sund livsstil. Vi är alla en del av arbetsmiljön på vår arbetsplats. Genom tydlighet i organisation, uppdrag och mål på arbetsplatsen ska vi skapa ramar och trygghet i arbetet. Resultatet från medarbetarundersökningen våren 2020 visar en stor ökning av medarbetarnas nöjdhet. Undersökningen delades som tidigare upp i områdena; styrning, ledarskap, motivation, samverkan och trivsel, delaktighet och arbetsmiljö. Ökningen finns inom alla områden.	
Kommunfullmäktigemål - Malmö stad ska säkerställa en god kompetensförsörjning	— Enligt planering
Avstämning Kompetens är en kombination av kunskap, förmåga och vilja. Vår arbetsplats ska synliggöra och ta tillvara lärande som sker i det dagliga arbetet och där medarbetarna har möjlighet att utveckla sin kompetens och bidra till förbättring av verksamheten. På Boplats Syd är öppen, tydlig och tillförlitlig kommunikation ett verktyg för utveckling. Under året har en medarbetare slutat. Medelantalet tillsvidareanställda under året var 17.	
Kommunfullmäktigemål - Fler Malmöbor, besökare och samhällsaktörer ska uppleva att Malmö stad levererar en god och likvärdig service genom hög tillgänglighet, professionellt bemötande, rätt kompetens samt genom att ligga i framkant i den digitala utvecklingen	— Enligt planering
Avstämning Boplats Syd är Skånes största bostadsförmedling. I vår verksamhet påverkar och formar vi som medarbetare och chefer dagligen många människors framtid. Gemensamt för oss alla ska vara att ge våra kunder service av hög kvalitet. Det ställer krav på oss och vår verksamhet. Vi måste ständigt vara beredda att ifrågasätta, förnya och utveckla vår organisation och våra verksamheter till nytta för hela bostadsmarknaden. Varje medarbetare är unik och värdefull i sitt arbete. Det är viktigt att vi känner stolthet över vår insats och arbetsplats. Vårt gemensamma engagemang och ansvar bidrar till att göra Boplats Syd till en kraftfull organisation och attraktiv arbetsplats. I den kundundersökning som genomfördes under hösten blev Nöjd Kund Index (NKI) för hyresvärdarna 82 och för bostadssökande 68. Totalt 150.	

Ekonomisk utveckling under året

Resultaträkning

Tkr	Utfall helår	Budget helår	Avvikelse
Intäkter	26 678	24 854	1 824
Personalkostnader	-12 290	-12 820	530
Lokal- och markhyror	-1 366	-1 801	435
Övriga kostnader	-8 201	-8 000	-201
Avskrivningar	-2 001	-1 975	-26
Totala kostnader	-23 858	-24 596	738
Rörelseresultat	2 820	258	2 562
Finansiella intäkter			
Finansiella kostnader	-1	0	-1
Resultat efter finansiella poster	2 819	258	2 561
Koncernbidrag			
Övriga bokslutsdispositioner	-674	0	-674
Resultat före skatt	2 145	258	1 887
Skatt/latent skatt	-465	-55	-410
Resultat	1 680	203	1 477

Investeringsutfall

Tkr	Utfall helår	Budget helår	Avvikelse
	0	0	0

Analys av ekonomisk utveckling

Under 2020 har förmedlats 9 294 lägenheter. Det är 37 lägenheter per arbetsdag och fler än någonsin tidigare. Jämfört med 2019 är det en ökning med drygt 17 %.

Under året har samarbete inletts med bostadsförmedlingen i Uppsala. Syftet är att utveckla bostadsförmedlingsuppdraget genom nära samarbete och att ensa arbetssätten för att på så sätt också kunna samarbeta om en digital förmedlingstjänst. Att dela förmedlingstjänst är att stärka ekonomin på lång sikt. Eftersom ingen utveckling gjord i befintligt förmedlingssystem under 2020 har kostnaderna minskat med 2,0 Mkr.

Ökat tillströmning av antal betalande i bostadskön gör att årets intäkter ligger 1,8 Mkr, dvs ca 7% högre än budgeterade intäkter, samt 13% högre än 2019 års intäkter.

Personalkostnaderna uppgår till 12,3 Mkr, vilket är något under budgeterad nivå, delvis p g a en positiv effekt av coronapandemin. Årets personalkostnader är ca 1,2 Mkr lägre än föregående år, vilket framförallt förklaras av tillkommande engångspensionskostnader 2019 på ungefär motsvarande belopp.

Övriga kostnader ligger något under budgeterad nivå trots att extrainvesteringar varit nödvändiga för att tillse att personalen p g a Coronapandemin har bra hemarbetsplatser.

Väsentliga risker och osäkerheter

Vårt befintliga förmedlingssystem går inte att använda efter 2021 då leverantören slutar att underhålla det. All utvecklingen av systemet är stoppad och tillsammans med bostadsförmedlingen i Uppsala har arbetet med att ta fram en ny gemensam förmedlingslösning inletts. Vid en samverkan av detta slag behöver bägge parter vara med och styra tillsammans. Förutom löpande förvaltning och underhåll så måste vi komma överens om budget och vilken vidareutveckling som ska utföras. Detta är svårt i alla typer av större organisationer och ännu svårare mellan olika huvudmän.

Det finns privata förmedlingsalternativ som utgör reella hot mot vår transparenta förmedling efter rak kö. Sedan en tid tillbaka har det funnits konkurrenter med en marknadsplatslösning utan förmedling och på senare tid har marknadsplats med förmedlingslösning lanserats. Gemensamt för båda är att det inte kostar något för de bostadssökande att registrera sig och hyresvärdarna kan förmedla efter egna krav och utan att behöva ta hänsyn till kötid. Det finns en fortsatt osäkerhet kopplat till hur vår regionala marknad kommer att emot de nya privata alternativen utan krav på transparent förmedling.

Ekonomiska konsekvenser av coronaviruspandemin

Intäktseffekter, inkl. eventuella statsbidrag (Tkr)	Utfall 2020
Sjuklöneersättning	42
Sänkta arbetsgivaravgift	393
Summa intäktseffekter	435

Kostnadseffekter (Tkr)	Utfall 2020
------------------------	-------------

Utökning personal	-103
It-utrusning / möbler / bredband	-463
Summa kostnadseffekter	-566

NETTOEFFEKT	-131
--------------------	-------------

Bolaget har fått en positiv påverkan av de generella åtgärdspaketet.

Då personalen växelvis arbetet hemifrån har bolaget behövt anpassa/förbättra hemarbetsplatserna i form av bärbara datorer, skärmar, utökat bredband samt kontorsmöbler.

Bolaget har också behövt ta in extrapersonal under en tremånadersperiod.

Förväntad utveckling kommande år

Vår långsiktiga trend med ett ökande antal förmedlade lägenheter och registrerade bostadssökande fortsätter även 2021.

Coronapandemin har skyndat på övergången till ett mer digitalt arbetssätt. Vi förväntar oss att detta kommer att utvecklas ytterligare under 2021.

Tillsamman med bostadsförmedlingen i Uppsala tar vi fram ett nytt modernt förmedlingssystem som kortar processer samtidigt som säkerhet och ekonomi optimeras.

Vi kommer att stärka den regionala förmedlingen genom att ytterligare några kommunala bostadsbolag kommer att ansluta sig. Vi vet redan nu att Kävlings liksom Höörs kommunala bolag kommer med under 2021.

Det finns en osäkerhet kopplat till hur vår regionala marknad under de kommande åren kommer att emot de nya privata alternativen som finns utan krav på transparent förmedling.