



Diarienummer: 0098/17

Handläggare: Andreja Sarcevic
Tel: 031-368 54 61
E-post: andreja.sarcevic@gshab.goteborg.se

Förslag till ägardirektiv och bolagsordning för Boplats Göteborg AB

Beslut i styrelsen för Göteborgs Stadshus AB

1. Göteborgs Stadshus AB godkänner för egen del ägardirektiv för Boplats Göteborg AB enligt styrelsehandlingens bilaga 1.
2. Göteborgs Stadshus AB godkänner för egen del bolagsordning för Boplats Göteborg AB enligt styrelsehandlingens bilaga 2.
3. Göteborgs Stadshus AB föreslår kommunstyrelsen att tillstyrka Göteborgs Stadshus AB:s förslag till beslut i kommunfullmäktige avseende ägardirektiv och bolagsordning för Boplats Göteborg AB samt att uppdraget från kommunfullmäktige 2017-11-23, § 12, i denna del förklaras som fullgjort.

Sammanfattning

Med utgångspunkt i bolagsöversynen från år 2014 och därefter ytterligare fördjupad översyn av verksamheten vid Boplats Göteborg AB [nedan Boplats] som gjordes år 2016, beslutade fullmäktige hösten 2017 om ändrad inriktning och omfattning av Boplats verksamhet. Fullmäktige gav Göteborgs Stadshus AB [nedan Stadshus] i uppdrag att vara processledare för genomförandet av förändringen av Boplats verksamhet. Uppdraget består av fem delar (se sid. 3) varav ett av dessa, att ta fram ett ägardirektiv, behandlas i föreliggande ärende. Arbetet har bedrivits i samverkan med tjänstepersoner från stadsledningskontoret och Boplats samt har stämts av med Förvaltnings AB Framtiden. I samband med framtagandet av ägardirektivet såg Stadshus ett behov av att justera bolagsordningen, vilket också behandlas i föreliggande ärende.

Sammanfattningsvis anger förslaget till ägardirektiv att Boplats ska vara stadens verktyg för att bidra till en effektiv hyresmarknad, främja bostadsförsörjning samt verka för att underlätta inträde och rörlighet på bostadsmarknaden i Göteborgsregionen. Bolagets uppgift blir att svara för förmedling av befintliga och nyproducerade hyresrätter enligt kötid, efter att övriga krav från fastighetsägarna uppfyllts, samt att informera om den lokala bostadsmarknaden. Att Boplats får ett förmedlingsuppdrag innebär att bolaget tar över vissa uppgifter som hittills legat på fastighetsägarna. Till följd av detta behöver det ske en anpassning av Framtidenkoncernens uthyrningsverksamhet och konsekvenserna för Framtidenkoncernen utredas vidare.



Bilaga H
Styrelsen 2018-08-27

Bolagets kostnader ska huvudsakligen täckas av köavgifter, vilket innebär en ekonomisk konsekvens för de bostadssökande eftersom nivån på köavgiften sannolikt kommer att vara högre än nuvarande medlemsavgift på 100 kr/år.

Boplats har fått i uppdrag att inkomma till fullmäktige med förslag på nivå för köavgift men för att kunna ta fram ett beräkningsunderlag behöver fullmäktige först behandla ägardirektivet så att bolaget vet vilka förutsättningar som gäller för verksamhetens inriktning och omfattning. Parallellt med detta ärende arbetar Stadshuset och Boplats med att verkställa de övriga uppdragen från fullmäktige utifrån ambitionen att Boplats nya verksamhet ska kunna vara i drift från och med halvårsskiftet år 2019. Eftersom ägardirektiv och bolagsordning anger grundförutsättningar för Boplats nya verksamhet är det avhängigt att fullmäktige tar beslut rörande dessa före årsskiftet 2018/2019.

Bakgrund

Kommunstyrelsen beslutade under hösten år 2011, med utgångspunkt i ett gemensamt yrkande från samtliga partier, att genomföra en översyn av stadens bolag. Utifrån den genomförda översynen beslutade fullmäktige om ett antal uppdrag gällande enskilda bolag. Ett av dessa uppdrag var att initiera en översyn av verksamheten inom Boplats Göteborg AB (Förslag om framtida inriktning för Boplats Göteborg AB, KF 2014-06-05, Handling nr 86, § 9). Bolagsöversynen, som behandlade bolagets uppdrag och den kommunala nyttan samt finansiella och legala frågor, gav vid handen att verksamheten vid Boplats måste förändras och att detta kräver en särskild översyn. Enligt beslutet skulle bolagets fortsatta inriktning och omfattning i korthet efterlikna den modell som finns i Stockholm och Malmö, dvs. en helägd kommunal aktör där kötiden är utslagsgivande vid fördelning av bostad och där privata och kommunala fastighetsägare utnyttjar tjänsten på samma villkor.

Med utgångspunkt i stadsledningskontorets tjänsteutlåtande samt ett tilläggsyrkande från S, MP och V genomförde stadsledningskontoret en fördjupad översyn av Boplats verksamhet (Redovisning av uppdrag att initiera en översyn av Boplats Göteborg AB, KS 2016-05-18, § 342). Sammanfattningsvis föreslog utredningen att staden ska bli ensam ägare av bolaget och att det utifrån lokaliseringsprincipen ska finnas utrymme för Boplats att bedriva verksamheten inom den lokala arbetsmarknadsregionen. Vidare föreslogs att för samtliga bostäder som förmedlas via Boplats ska kötid vara avgörande efter att övriga krav uppfyllts samt att bolagets kostnader helt och hållet ska täckas av köavgifter och övriga intäkter. Stadsledningskontoret gjorde också bedömningen att verksamheten fortsatt bör bedrivas i bolagsform.

Kommunstyrelsen beslutade att remittera ärendet till Boplats Göteborg AB och till fastighetsnämnden för att utreda och återkomma med förslag gällande finansieringsformer, ägande och fördelningsprinciper som tillåter att bolaget fortsättningsvis utvecklas som en transparent marknadsplats för både kommunala och privata fastighetsägare. Utifrån remissvaren samt ett



Bilaga H
Styrelsen 2018-08-27

tilläggsyrkande från S beslutade därefter kommunstyrelsen att föreslå fullmäktige att förändra bolagets verksamhet. Den 23 november 2017 beslutade fullmäktige enligt kommunstyrelsens förslag och Göteborgs Stadshus AB fick i uppdrag att vara processledare för genomförandet av den beslutade förändringen. Uppdraget till Stadshus avser fem delar (KF 2017-11-23, § 12, Handling nr 195):

- Göteborgs Stadshus AB får i uppdrag att vara processledare i denna förändring och därvid uppta förhandlingar med övriga delägare i Boplats Göteborg AB i syfte att förvärva samtliga aktier till pris och villkor i övrigt som styrelsen i Stadshus AB beslutar.
- Göteborgs Stadshus AB får i uppdrag att i samverkan med kommunstyrelsen ta fram ett ägardirektiv för Boplats Göteborg AB med den inriktning som beskrivs i stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.
- Göteborgs Stadshus AB får i uppdrag att till kommunfullmäktige inkomma med förslag till organisatorisk placering för Boplats Göteborg AB inom koncernen i enlighet med den inriktning på verksamheten som beskrivs i stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.
- Göteborgs Stadshus AB får i uppdrag att, i samverkan med Boplats Göteborg AB, inkomma till kommunfullmäktige med ett förslag till en sammanhållen modell där de fastighetsägare med hyresrätter i Göteborg som inte annonserar sina bostäder på Boplats Göteborg ändå ges möjlighet att finnas med på Boplats Göteborgs webbplats med kontaktvägar och en generell presentation av sin verksamhet.
- Göteborgs Stadshus AB får i uppdrag att, som en del i värderingen av Boplats Göteborg AB, i syfte att ge Fastighetsägarna Göteborg Första Regionen möjlighet att förvärva en kopia av källkoden till IT-verktyget, att göra en specifik värdering av denna källkod på marknadsmässig grund och med hänsyn tagen till (1) kostnaderna för de specialanpassningar som genomförts relativt standardprodukter på marknaden, till (2) geografiskt användningsområde samt till (3) eventuella upplåtelseättigheter.

Utöver uppdragen till Stadshus fick Boplats i uppdrag att inkomma till fullmäktige med ett beräkningsunderlag inklusive förslag på nivå för köavgift där utgångspunkten ska vara att bolagets kostnader helt och hållet ska täckas av köavgifter och övriga intäkter.

Föreliggande ärende behandlar fullmäktiges uppdrag till Stadshus att i samverkan med kommunstyrelsen ta fram ett ägardirektiv för Boplats. I samband med framtagandet av ägardirektivet såg Stadshus ett behov av att justera bolagsordningen, således behandlas även förslag till ny bolagsordning i föreliggande ärende. De övriga uppdragen redovisas i särskild ordning.



Ekonomiska konsekvenser

Fullmäktiges beslut innebär att bolagets kostnader huvudsakligen ska täckas av köavgifter och övriga intäkter. En direkt ekonomisk effekt av detta är att årliga driftsbidrag från delägarna om totalt 8 mnkr kommer att upphöra.¹

Idag betalar de bostadssökande en årlig medlemsavgift på 100 kr. Beslutet om att göra om Boplats till en kommunal bostadsförmedling innebär en ekonomisk konsekvens för de bostadssökande eftersom nivån på köavgiften sannolikt kommer att vara högre än 100 kr/år. I Stockholm och Malmö där motsvarande verksamheter helt eller till övervägande finansieras med köavgifter ligger nivån på 200 respektive 300 kr/år.

Boplats har fått i uppdrag att inkomma till fullmäktige med ett beräkningsunderlag inklusive förslag på nivå för köavgift. För att kunna göra detta behöver bolaget veta vilka förutsättningar som ska gälla för verksamhetens inriktning och omfattning, vilket framgår av ägardirektivet. Enligt förslag till ägardirektiv kommer Boplats att få en förmedlande roll och därmed ta över vissa förmedlingsuppgifter som hittills legat hos hyresvärdarna. Det innebär att bolaget behöver öka sin bemanning. Enligt en uppskattning som bolaget har gjort, utifrån en jämförelse med Stockholm och Malmö, behövs det ungefär 1 förmedlare per 400 lägenheter/år. Grovt uppskattat skulle det innebära ca 6–9 tjänster för förmedling av Framtidenkoncernens lägenheter (årligen lämnar stadens fyra allmännyttiga bostadsbolag ca 2 500–3 000 lägenheter till Boplats). För förmedling av allmännyttans internbyten behövs det ytterligare tjänster. Enligt en tidig grovuppskattning från Boplats är det troligt att köavgiften hamnar någonstans mellan 200–300 kr/år.

Inom Framtidenkoncernen pågår det för närvarande en översyn av uthyrningsfunktionen. En kartläggning som har gjorts visar att det totalt finns 36 anställda ”uthyrare” som administrerar olika typer av uthyrning, såsom bolagens interna behov på grund av renovering och ombyggnation, kommunala kontrakt, internbyten samt lägenheter som lämnas till Boplats. De tre stora bostadsbolagen har olika många uthyrare med delvis olika arbetsuppgifter och titlar. Vidare visar kartläggningen att bolagen har olika IT-system och använder dessa i olika stor utsträckning och att uthyrningsverksamheten är organiserad på olika vis. En eventuell övergång av personal från Framtidenkoncernen till Boplats skulle medföra ökade kostnader för Boplats samtidigt som kostnaderna för Framtidenkoncernen skulle minska. Exakt vilka ekonomiska konsekvenser en verksamhetsövergång från de allmännyttiga bostadsbolagen till Boplats skulle få är i dagsläget svårt att beräkna och behöver utredas vidare. I ett separat ärende har styrelsen i Stadshuset tagit ställning till förslaget att ge vd i uppdrag att parallellt med översynen av Boplats utreda vilka konsekvenser förmedlingsuppdraget får för Framtidenkoncernen samt att återkomma till styrelsen med förslag på lämplig organisering av uthyrningsverksamheten inom Stadshusetkoncernen.

¹ Under 2017 fördelades driftsbidraget enligt följande: Göteborgs Stad 5,7 mnkr; de tre allmännyttiga bostadsbolagen totalt 1,5 mnkr; Fastighetsägarna Göteborg Första Regionen 830 tkr



Bilaga H
Styrelsen 2018-08-27

Uppskattningen är dock att sammanlagda kostnader för förmedling och uthyrning av allmännyttans lägenheter inte bedöms öka på en övergripande nivå för Stadshuskoncernen.

Olika Perspektiv

Barn-, jämställdhets, -och mångfaldsperspektivet

Förslaget till ägardirektiv för Boplats innebär att kötiden ska vara avgörande då övriga krav från hyresvärden är uppfyllda. Samma princip ska gälla för samtliga lägenheter som annonseras via Boplats vilket säkerställer en likabehandling av kötiden bland de bostadssökande. Att kötiden är avgörande innebär en hög grad av transparens, förutsägbarhet och rättssäkerhet vilket minimerar risken att annan hänsyn tas som kan vara eller uppfattas vara diskriminerande utifrån ovanstående perspektiv.

Enligt skrivningen i ägardirektivet ska bolaget integrera sin verksamhet med stadens bostadspolitiska mål och ambitioner för att bidra till ett jämlikt Göteborg samt minska boendesegregationen. Bland annat innehåller förslaget en skrivning om att bolaget ska tillhandhålla service åt bostadssökande som av olika skäl inte klarar av att på egen hand söka bostad via *boplats.se*. På så sätt kan en likvärdig service för alla säkerställas.

Miljöperspektivet

Det är svårt att bedöma den samlade miljöeffekten. En välfungerande bostadsförmedling gynnar rörligheten i samhället och underlättar tillväxt och regionförstoring. Bolaget verkar inom Göteborgs lokala arbetsmarknadsregion. Om förmedlingsverksamheten leder till att människor i större utsträckning hittar ett boende där man också arbetar kan arbetsresorna minska och därmed också föroreningarna från transportsektorn.

Omvärldsperspektivet

I samband med framtagandet av ägardirektivet för Boplats har verksamheten i första hand jämförts med motsvarande verksamheter i Stockholm och Malmö. Stadshuset konstaterar bland annat att både Bostadsförmedlingen i Stockholm och Boplats Syd i Malmö förmedlar hyresrätter enligt en rak kö där kötiden är utslagsgivande vid tilldelning av lägenhet, om villkoren i övrigt är uppfyllda hos den bostadssökande. Vidare finansieras båda verksamheterna i huvudsak av köavgifter från de bostadssökande. Bostadsförmedlingen i Stockholm hanterar dessutom de kommunala bostadsbolagens internbyten mot en avgift till ett självkostnadspris.



Bilaga H
Styrelsen 2018-08-27

Ärendet

Stadshuset fick i uppdrag av fullmäktige att i samverkan med kommunstyrelsen ta fram ett ägardirektiv för Boplats med den inriktning som beskrivs i stadsledningskontorets tjänsteutlåtande. Dialog och samverkan har förts med tjänstepersoner från stadsledningskontoret, Boplats och Förvaltnings AB Framtiden. I samband med framtagandet av ägardirektivet såg Stadshuset ett behov av att justera bolagsordningen, vilket också behandlas i föreliggande ärende.

Parallellt med detta ärende arbetar Stadshuset och Boplats med att verkställa de övriga uppdragen från fullmäktige utifrån ambitionen att Boplats nya verksamhet ska kunna vara i drift från och med halvårsskiftet år 2019. Eftersom ägardirektiv och bolagsordning anger grundförutsättningar för Boplats nya verksamhet är det avhängigt att fullmäktige tar beslut rörande dessa före årsskiftet 2018/2019.

Nedan redogörs för utgångspunkter och överväganden kopplat till två områden: *Del 1* handlar om förslag till ägardirektiv (Ägardirektivet återfinns i bilaga 1) och *Del 2* behandlar förslag till justerad bolagsordning (Bolagsordningen återfinns i bilaga 2).

Del 1: Ägardirektiv för Boplats Göteborg AB

Bolaget får sitt första ägardirektiv

I januari 1994 lanserades Boplats för allmänheten. Bolaget hade då fyra anställda, och med bland annat ringlistor till hands stod personalen i första hand beredd på att informera om var lediga lägenheter fanns och hur man själv som bostadssökande bäst kunde ta kontakt med stadens hyresvärdar. Via ett pappersformulär kunde bostadssökande anmäla sina bostadsönskemål till den s.k. Intressebanken mot 500 kr i depositionsavgift. År 1996 stängdes Intressebanken ner och istället presenterades alla lägenheter direkt i lokalen på papperslappar. Sedan 1994 har bolagets verksamhet förändrats en hel del, bland annat genom att Boplats har utvecklat ett IT-system som fungerar som en annonsplats för lediga hyresrätter och där de bostadssökande måste registrera sig mot en avgift om 100 kr om de vill söka bostad. Sedan starten har bolaget också utökat sin bemanning och hade 14 årsarbetare vid årsskiftet 2017/18.

Det kommunala ändamålet och föremålet med bolagets verksamhet anges i bolagsordningen och beskrivs kortfattat i konsortialavtalet mellan delägarna. Enligt bolagsordningen ska bolaget ”informera om bostadsmarknaden och fungera som en marknadsplats för bostäder”.

Konsortialavtalet anger att bolaget ska ”vid sidan om en allmän informationsverksamhet mot ersättning tillhandahålla uthyrnings- och försäljningsplatser för aktörer på bostadsmarknaden”.

Dessutom ska bolaget ”rikta särskilda insatser mot ungdomar och mot företag som ämnar etablera sig eller göra nyetableringar i Göteborg”.



Bilaga H
Styrelsen 2018-08-27

Utöver bolagsordning och konsortialavtal saknar bolaget ett ägardirektiv där det kommunala uppdraget beskrivs och preciseras närmare. Det åligger Göteborgs Stadshus att i samverkan med kommunstyrelsen ta fram ett förslag till ägardirektiv med utgångspunkt i fullmäktiges beslut från 2017². Kortfattat innebär fullmäktigebeslutet att staden ska bli ensam ägare av Boplats. När det gäller bolagets uppdrag har fullmäktige beslutat att Boplats ska fungera som en kommunal bostadsförmedling vilket innebär att kötid ska vara avgörande för samtliga bostäder som förmedlas genom bolaget, efter att övriga krav från hyresvärdarna har uppfyllts. Bolaget ska kunna bedriva sin verksamhet inom den lokala arbetsmarknadsregionen och verksamheten ska huvudsakligen finansieras via köavgifter.

Boplats får en förmedlande roll

Fullmäktige har beslutat att Boplats ska bli en kommunal bostadsförmedling i likhet med bostadsförmedlingarna i Stockholm och Malmö. I tjänsteutlåtandet uppges att Boplats "får en mer förmedlande roll och därmed tar över uppgifter som hittills legat hos fastighetsägarna" (KF 2017-11-23, § 12, Handling nr 195, sid. 18).

Boplats nuvarande funktion som marknadsplats innebär att bolaget inte har någon förmedlande roll. En väsentlig skillnad mellan Boplats å ena sidan och motsvarande verksamheter i Stockholm och Malmö å andra sidan är att de senare själva har ett förmedlingsuppdrag. Förenklat kan detta beskrivas som att en fastighetsägare vänder sig till dessa bostadsförmedlingar med en lägenhet och får tillbaka ett namn på en person som de kan skriva hyreskontrakt med. I både Stockholm och Malmö finns anställda förmedlare som bland annat har till uppgift att bistå fastighetsägarna med att lägga in bostäder i IT-systemet, att bevaka intresseanmälningar och göra erforderliga kontroller av uppgifter lämnade av den bostadssökande inför att ett namn presenteras till fastighetsägaren. När det gäller Boplats i Göteborg ligger i dagsläget motsvarande uppgifter på fastighetsägarna själva, vilket möjliggörs av att de själva administrerar uthyrningen i Boplats IT-system.

Utifrån genomförda översyner av Boplats verksamhet (KF 2014-06-05, § 9, Handling nr 86; KF 2017-11-23, § 12, Handling nr 195) gör Stadshus bedömningen att Boplats ska ha en förmedlande roll och därmed egna anställda som hanterar förmedlingen, i likhet med Stockholm och Malmö. Det innebär att bolaget kommer att utföra samma tjänst, det vill säga förmedling av bostäder genom matchning i systemet och erforderliga kontroller, som idag utförs av hyresvärdarna själva. Genom att samla all förmedling av lägenheter som annonseras på *boplats.se* hos Boplats och låta bolagets egen personal hantera förmedlingen skapas förutsättningar för en rättssäker, likvärdig och transparent förmedling. Dessutom får hyresvärdarna en kostnadsfri förmedling av sina lägenheter och kan lägga resurser på andra delar av sin verksamhet.

Ett alternativt sätt att hantera förmedlingen är att som idag låta respektive hyresvärd sköta uthyrningen på egen hand i IT-systemet, låsa IT-systemet så att de sökande rangordnas efter kötid

² KF 2017-11-23, § 12, Handling nr 195



Bilaga H
Styrelsen 2018-08-27

efter att hyresvärdens villkor är uppfyllda samt att införa stickprovskontroller för att kontrollera att kötiden verkligen följs. Bedömningen är dock att ett sådant arbetssätt inte på samma sätt kan garantera en rättssäker och transparent förmedling eftersom det lämnar utrymme för hyresvärderna att ta bort den annonserade lägenheten från *boplats.se* om man av någon anledning inte är nöjd med den bostadssökande som hamnat överst på listan.

Att låta Boplats ta över förmedlingsuppdraget från hyresvärdarna innebär en stor förändring jämfört med hur detta fungerar i Göteborg idag. Det ställer betydande krav på Boplats att hantera förmedlingsuppdraget på ett professionellt, respektfullt och förtroendegivande sätt. Samtidigt verkar ett sådant arbetssätt uppenbarligen fungera både i Stockholm och i Malmö. Här är några röster från privata hyresvärdar i Stockholm (*källa: Bostadsförmedlingen Stockholm, 2016*):

”Vi gör en stor satsning på bostäder i våra områden och har flera projekt på gång. Att låta Bostadsförmedlingen förmedla våra hyreslägenheter är smidigt för oss och dessutom en garanti för en rättvis och korrekt förmedling”.

Hållbarhetsansvarig, Atrium Ljungberg

”Vi har sedan många år samarbetat med Bostadsförmedlingen i Stockholm för förmedling av våra hyresrätter. Samarbetet är mycket positivt för oss, inte minst för att Bostadsförmedlingen har ett tydligt och transparent kösystem för den som söker bostad. Som fastighetsägare är det även en fördel för oss att kunna registrera lägenheter för uthyrning på ett och samma ställe. Wallenstam äger och förvaltar drygt 4 000 lägenheter i Stockholm. Idag lämnar vi 100 procent av våra befintliga lägenheter samt 50 procent av vår nyproduktion till Bostadsförmedlingens kö.”

Affärsområdeschef, Wallenstam

Det nya uppdraget får konsekvenser för Framtidenkoncernen

Stadens allmännyttiga bostadsbolag administrerar, liksom privata fastighetsägare, uthyrning av lägenheter på egen hand. Utöver lägenheter som lämnas till Boplats erbjuder de allmännyttiga bolagen sina hyresgäster möjlighet till omflyttning internt, vilket idag hanteras i eget fastighetssystem skilt från Boplats. Fullmäktige beslutade redan år 2012 att alla internbyten inom Framtidenkoncernen ska annonseras genom Boplats, ett beslut som inte har verkställts (KF 2012-10-11, § 22, Handling nr 157). I Stockholm hanteras allmännyttans interna omflyttning av Bostadsförmedlingen mot en avgift. Enligt uppgift från Boplats är det fullt möjligt att hantera allmännyttans interna omflyttning i Boplats IT-system.



Bilaga H

Styrelsen 2018-08-27

Till följd av att Boplats blir en kommunal bostadsförmedling med eget förmedlingsuppdrag behöver det ske en anpassning av Framtidenkoncernens uthyrningsverksamhet. För det första behöver Framtidenkoncernen övergå till att annonsera sina internbyten på *boplats.se* så som fullmäktige beslutade redan år 2012 och för det andra behöver Framtidenkoncernen överlämna förmedlingen av bostäder som idag annonseras på *boplats.se* till Boplats. Exakt vilka konsekvenser detta får för de allmännyttiga bostadsbolagens verksamhet, personal och ekonomi behöver utredas vidare. I ett separat ärende har styrelsen i Stadshuset tagit ställning till förslaget att ge vd i uppdrag att parallellt med översynen av Boplats utreda vilka konsekvenser förmedlingsuppdraget får för Framtidenkoncernen samt att återkomma till styrelsen med förslag på lämplig organisering av uthyrningsverksamheten inom Stadshusetkoncernen.

Enligt en uppskattning från Boplats, utifrån jämförelser med Stockholm och Malmö, behövs det ungefär 1 förmedlare per 400 lägenheter/år. Grovt uppskattat skulle det innebära ca 6–9 tjänster för förmedling av allmännyttans bostäder (2 500–3 000 lägenheter/år) och om Boplats även ska ombesörja allmännyttans internbyten behövs det ytterligare tjänster. Hantering av internbyten bör finansieras av respektive fastighetsägare till ett självkostnadspris eftersom det inte är rimligt att låta de bostadssökande finansiera detta via köavgiften.

Bolaget ska informera om bostadsmarknaden

Ett av stadens ändamål med ägande av Boplats är att bolaget ska informera om den lokala bostadsmarknaden, vilket framgår av bolagsordningen. Förutom att informera allmänheten om hyresrättsmarknaden informerar bolaget även om pågående och planerad bostadsproduktion, exempelvis genom arrangemang av bostadsmässor där företagen själva deltar och marknadsför sina bostäder. Informationen sker även genom reportage och annonsplatser på bolagets hemsida, affischering i lokalen och personliga besök.

Förutom Boplats, som informerar om bostadsmarknaden utifrån en mer kundorienterad och marknadsmässig grund, analyserar även fastighetsnämnden den lokala bostadsmarknaden. Till skillnad från Boplats gör fastighetsnämnden mer grundliga analyser av aktuellt läge på Göteborgs bostadsmarknad, framtida behov och utmaningar i syfte att ta fram planerings- och kunskapsunderlag för politiska beslut kopplat till kommunens mark- och bostadspolitiska uppgifter.

Uppdraget till Boplats att informera om den lokala bostadsmarknaden bör kvarstå om bolaget ska kunna vara stadens verktyg för att bidra till en effektiv hyresmarknad, främja bostadsförsörjning och verka för att underlätta inträde och rörlighet på bostadsmarknaden i Göteborgsregionen. Bolaget behöver följa, analysera och informera om bostadsmarknaden så att det kan komma till nytta för både bostadssökande, fastighetsägare och näringsliv. Genom att kontinuerligt lyssna, analysera och värdera utvecklingen på bostadsmarknaden kan bolaget anpassa arbetssätt, kompetens, organisation och verktyg på ett, för verksamheten, relevant sätt.



Bilaga H

Styrelsen 2018-08-27

Boplats ska verka inom den lokala arbetsmarknadsregionen

Det framgår tydligt av fullmäktiges beslut att Boplats ska kunna verka inom den lokala arbetsmarknadsregionen vilket också behöver framgå av ägardirektivet. 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. Tidigare utredningar av Boplats ger vid handen att lokaliseringsprincipen inte hindrar Göteborgs stad från att bedriva bostadsförmedling inom den lokala arbetsmarknadsregionen.

De lokala arbetsmarknaderna är funktionella och kan förändras över tid beroende på förändringar i pendlingsströmmarnas riktning och styrka. Bolaget ska därför analysera och följa utvecklingen för att kunna anpassa verksamheten utifrån rådande förutsättningar.

Socialt ansvar

Social hållbarhet är en av dimensionerna som tydligt präglar stadens budget som är det övergripande styrdokumentet för stadens nämnder och bolag. Nämnder och bolag ansvarar för att, inom ramen för sina respektive uppdrag, bidra till målpuppfyllelsen.

Göteborg är en segregerad stad. Som stadens verktyg för att bidra till en effektiv hyresmarknad, främja bostadsförsörjning och verka för att underlätta inträde och rörlighet på bostadsmarknaden i Göteborgsregionen behöver Boplats integrera sin verksamhet med stadens bostadspolitiska mål och ambitioner för att bidra till ett jämlikt Göteborg samt minska boendesegregationen.

Idag arbetar Boplats aktivt för att underlätta rörligheten på bostadsmarknaden bland annat genom att erbjuda privatpersoner möjlighet att under kontrollerade former annonsera såväl byten av hyresrätter samt kortvarig uthyrning av egen bostad. Mot bakgrund av rådande bostadsbrist i Göteborg med omnejd är förslaget att bolaget även fortsatt arbetar med detta uppdrag.

Enligt uppgift från bolaget får Boplats en hel del besök till kundmottagningen av människor som behöver hjälp och stöd med att registrera sig i IT-systemet för att kunna söka bostad. I dagsläget uppfattar bolaget att det är oklart om det ingår i bolagets uppdrag att erbjuda sådant stöd och hur detta i så fall ska finansieras. Bolaget hänvisar därför till stadens medborgarkontor³ som bland annat erbjuder hjälp med att svara på frågor om kommunens verksamheter samt ger personlig service och hjälp i kontakten med myndigheter. Ordinarie bostadssökande som söker bostad i Göteborg blir alla hänvisade till Boplats, så även människor som av olika skäl har svårt att själva registrera sig på *boplats.se*. Detta resulterar i att många kommer till Boplats kundmottagning för att få hjälp och stöd. Det ter sig därför som mest naturligt att bolaget också kan ta emot de

³ Det finns totalt 10 medborgarkontor i Göteborg: två i Angered, två i Östra Göteborg, ett i Västra Göteborg, ett i Askim-Frölunda-Högsbo, ett i Majorna-Linné, ett i Västra Hisingen, ett i Norra Hisingen samt ett medborgarkontor på teckenspråk i Centrum.



Bilaga H

Styrelsen 2018-08-27

bostadssökande som behöver särskild hjälp och erbjuda det stöd som krävs, istället för att hänvisa personerna till andra verksamheter i staden. Förslaget är att uppdraget skrivs in i bolagets ägardirektiv.

Finansiering

Idag finansieras bolagets verksamhet genom intäkter från medlemsavgifter (ca 18 mnkr) och driftsbidrag från Göteborgs Stad, Göteborgs Stads Bostads AB, Bostads AB Poseidon, Familjebostäder i Göteborg AB och Fastighetsägarna Göteborg Första Regionen (totalt ca 8 mnkr)⁴.

Enligt beslut i fullmäktige ska staden, genom Stadshus, bli ensam ägare av Boplats. När det gäller finansiering av bolagets verksamhet framgår det av fullmäktigebeslutet att bolagets kostnader i huvudsak ska täckas av köavgifter och endast i mindre omfattning av övriga intäkter. Eftersom bolagets huvudsakliga intäktskälla kommer att utgöras av köavgifter som betalas in av personer som registrerat sig på *bolats.se* och eftersom bolaget inte har som syfte att bereda vinst åt aktieägarna är det fullt rimligt att förmedling av internbyten (till exempel de allmännyttiga bostadsbolagens) finansieras av respektive fastighetsägare till ett självkostnadspris.

Regionalt ägande kan behöva prövas på nytt

Redan i samband med bolagsöversynen och i senare utredningar av Boplats har det förts resonemang om regionalt samägande av bolaget. Av tilläggsyrkandet från S, MP och V till förslaget om framtida inriktning för Boplats (KS 2014-05-21, § 17) framgår en positiv syn på möjligheten att bolaget får ett ägande som mer motsvarar Göteborgs arbetsmarknadsregion. Stadsledningskontorets översyn kom fram till att lokaliseringsprincipen inte hindrar Göteborgs stad från att bedriva bostadsförmedling inom den lokala arbetsmarknadsregionen. Av det skälet ansåg stadsledningskontoret att det saknades en omedelbar anledning för Göteborgs stad att bedriva bostadsförmedling tillsammans med andra kommuner i en gemensam association. Bedömningen var att alla de positiva effekterna som ett gemensamt bolag skulle medföra kan nås även på annat sätt, till exempel genom inter-kommunala avtal. Men för att bibehålla framtida möjlighet till ett mer regionalt ägande bedömde stadsledningskontoret att bolagsformen var mest ändamålsenlig.

Eftersom bolaget befinner sig i en period då verksamhetens inriktning och omfattning håller på att förändras är det viktigt att noga följa och analysera utvecklingen. Om det inom kommande mandatperiod visar sig att bolaget i stort sett enbart förmedlar allmännyttans lägenheter kan det finnas skäl att på nytt överväga och pröva en förändrad ägarstruktur. Rekommendationen är därför att noga följa utvecklingen och vid behov initiera frågan om ägarstruktur och regionalt samägande.

⁴ Se Boplats Årsredovisning 2017



Bilaga H

Styrelsen 2018-08-27

Del 2: Bolagsordning för Boplats Göteborg AB

I samband med framtagandet av ägardirektiv för Boplats såg Stadshuset ett behov av att justera bolagsordningen, framför allt med avseende på ändamåls- och föremålsparagraferna (se bilaga 2). Ändamålet med stadens ägande av bolaget och föremålet för bolagets verksamhet beskrivs enligt följande i den nu gällande bolagsordningen: "Bolaget skall informera om bostadsmarknaden och fungera som en marknadsplats för bostäder samt bedriva därmed förenlig verksamhet". Mot bakgrund av att fullmäktige har beslutat att Boplats ska vara en kommunal bostadsförmedling är bedömningen att ändamåls- och föremålsparagraferna behöver anpassas i enlighet med detta. Utöver ändringar av dessa paragrafer har bolagsordningen justerats efter Stadshusets nya struktur och mall för bolagsordningar.

Förslaget är att ändamålet med stadens ägande av Boplats och föremålet för bolagets verksamhet justeras enligt följande:

Verksamhetsändamål

Boplats Göteborg AB är en kommunal bostadsförmedling och utgör därigenom stadens verktyg för att säkerställa en effektiv och jämställd hyresmarknad, främja bostadsförsörjning samt verka för att underlätta inträde på bostadsmarknaden i Göteborg med omnejd.

Verksamhetsföremål

Bolaget ska förmedla lägenheter i Göteborg med omnejd och svara för information om den lokala bostadsmarknaden samt bedriva därmed förenlig verksamhet.

Bilagor

- | | |
|----------|---------------------------------------|
| Bilaga 1 | Ägardirektiv för Boplats Göteborg AB |
| Bilaga 2 | Bolagsordning för Boplats Göteborg AB |

Expedieras

1. Kommunstyrelsen
2. Boplats Göteborg AB
3. Förvaltnings AB Framtiden

Ägardirektiv för Boplats Göteborg AB (org nr 556467-7390)

Ägardirektivets roll

Detta ägardirektiv utgör tillsammans med bolagsordningen, Riktlinjer och direktiv för Stadens bolag, ägardirektiv för Göteborgs Stadshus AB, övriga av kommunfullmäktige beslutade policydokument och riktlinjer samt anvisningar från kommunstyrelsen och Stadshus AB grunden för stadens ägarstyrning av Boplats Göteborg AB.

Kommunfullmäktiges mål

Kommunfullmäktiges budget är det övergripande och överordnade styrdokumentet för Göteborgs Stads bolag och anger prioriterade mål som ska brytas ned och omsättas i praktisk handling av bolaget. Koncernen ska ha ett långsiktigt hållbart förhållningssätt och låta de tre perspektiven miljömässig, social och ekonomisk hållbarhet sätta sin prägel på verksamheten.

Styrelsen ska årligen fastställa ett mål- och inriktningsdokument som anger hur målen ska uppnås och vilka processägare som styrelsen avser samverka och föra dialog med för att nå måluppfyllelse. Baserat på detta dokument ska bolagsledningen utarbeta en affärsplan (motsvarande) med konkreta och kvantifierbara mål samt med beskrivning över hur målen ska nås.

De kommunala befogenheterna

Bolagens verksamhet ska bedrivas enligt kommunalrättsliga principer och de regelverk i övrigt som styr bolagets verksamhet och som mer i detalj regleras i bolagsordningen.

Det kommunala ändamålet

Boplats Göteborg AB [nedan Boplats] är stadens verktyg för att bidra till en effektiv hyresmarknad, främja bostadsförsörjning samt verka för att underlätta inträde och rörlighet på bostadsmarknaden i Göteborgsregionen. 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 effektiv hyresmarknad på lika villkor för de bostadssökande.

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. Bolaget ska följa, analysera och informera om den lokala bostadsmarknaden.

Uppdraget

Bolagets uppgift är att svara för förmedling av befintliga och nyproducerade hyresrätter samt att informera om bostadsmarknaden och om planerad och pågående byggnation av bostäder.

Alla över 17 år, oavsett var denne är bosatt, kan stå i bolagets kö och samla kötid, till en avgift som fastställs av kommunfullmäktige. Fastighetsägare som förmedlar sina lägenheter genom Boplats är skyldiga att låta den köande som objektivt uppfyller uppställda villkor och som har längst kötid teckna avtal. De villkor som fastighetsägaren får ställa ska vara relevanta och vila 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.

Bolaget ska hantera förmedling åt stadens allmännyttiga bostadsbolag. Bolaget kan erbjuda förmedlingsservice av internbyten till ett självkostnadspris för de fastighetsägare som samarbetar med Boplats.

Socialt ansvar

Bolaget ska integrera verksamheten med stadens bostadspolitiska mål och ambitioner för att bidra till ett jämlikt Göteborg och minska boendesegregationen.

Bolaget ska underlätta rörligheten på bostadsmarknaden genom att erbjuda privatpersoner möjligheter att under kontrollerade former annonsera såväl byten av hyresrätter samt kortvarig uthyrning av egen bostad eller del därav.

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.

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

Verksamhetens geografiska område

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.

Ekonomi

Bolagets kostnader ska täckas av köavgifter och endast i mindre omfattning av övriga intäkter. Förmedling av internbyten ska finansieras av respektive fastighetsägare till ett självkostnadspris. Bolagets ekonomiska ställning ska möjliggöra ett långsiktigt och uthålligt agerande och bidra till en hållbar utveckling.

Samverkan

Boplats ska samverka i och stödja det strategiska utvecklingsarbete som staden bedriver. Bolaget ska bidra till att helhetssyn och ett gott och effektivt samarbete genomsyrar arbetet med både stadens bolag och nämnder, privata fastighetsägare och andra intressenter.

Övrigt

Före beslut i verksamheten som är av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt, ska bolaget inhämta kommunfullmäktiges ställningstagande.

Detta ägardirektiv ska för att äga giltighet antas på bolagsstämman i bolaget.

Bolagsordning för Boplats Göteborg AB**§ 1 Firma**

Bolagets firma är Boplats Göteborg AB (priv).

§ 2 Säte

Bolagets styrelse ska ha sitt säte i Göteborg.

§ 3 Verksamhetsändamål

Boplats Göteborg AB är en kommunal bostadsförmedling och utgör därigenom stadens verktyg för att säkerställa en effektiv och jämställd hyresmarknad, främja bostadsförsörjning samt verka för att underlätta inträde 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.

Likvideras bolaget ska dess behållna tillgångar tillfalla aktieägarna.

§ 4 Verksamhetsföremål

Bolaget ska förmedla lägenheter i Göteborg med omnejd och svara för information om den lokala bostadsmarknaden samt bedriva därmed förenlig verksamhet.

§ 5 Aktiekapital

Aktiekapitalet utgör lägst 300 000 kronor och högst 1 200 000 kronor.

§ 6 Antal aktier

Antalet aktier i bolaget ska vara lägst 300 och högst 1 200.

§ 7 Styrelsen

Bolagets styrelse ska bestå av lägst 7 och högst 8 ledamöter jämte lägst 0 och högst 3 suppleanter. Ledamöter och suppleanter väljs årligen av kommunfullmäktige i Göteborg för tiden intill slutet av den första årsstämman som hålls efter det år då styrelseledamoten utsågs.

§ 8 Revisorer

För granskning av bolagets årsredovisning jämte räkenskaper samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning utses av bolagsstämman en eller två revisorer, med lika många suppleanter. Samtliga ska vara auktoriserade revisorer. Istället för revisor/er och revisorssuppleant/er får även ett eller två registrerade revisionsbolag utses.

Revisionsuppdraget gäller till slutet av den årsstämma som hålls under det fjärde räkenskapsåret efter revisorsvalet

§ 9 Lekmannarevisorer

För samma mandatperiod som gäller för bolagets revisorer ska Göteborgs kommunfullmäktige utse högst två lekmannarevisorer med lika många suppleanter.

§ 10 Kallelse till bolagsstämma

Kallelse till bolagsstämma ska ske genom brev till aktieägarna tidigast fyra och senast två veckor före stämman.

§ 11 Närvaro- och yttranderätt

Ledamöter och ersättare i Göteborgs kommunfullmäktige och kommunstyrelse ska ha rätt att närvara och yttra sig vid bolagsstämma samt ha rätt att, inom ramen för den upplysningsplikt som åligger bolagsstyrelse och verkställande direktör, ställa frågor.

§ 12 Ärenden på årsstämma

Årsstämma ska hållas inom sex månader efter utgången av varje räkenskapsår. Därvid ska följande ärenden förekomma:

1. Stämmans öppnande.
2. Val av ordförande vid stämman.
3. Upprättande och godkännande av röstlängd.
4. Val av en eller två justeringsmän.
5. Godkännande av dagordning.
6. Prövning av om stämman blivit behörigen sammankallad.
7. Framläggande av årsredovisningen och revisionsberättelsen.
8. Framläggande av lekmannarevisorernas granskningsrapport.
9. Beslut om
 - a) Fastställande av resultat- och balansräkning,
 - b) Dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen samt
 - c) Ansvarsfrihet för styrelseledamöter och verkställande direktör.
10. Fastställande av arvoden åt styrelsen, revisorerna och lekmannarevisorerna.
11. Anmälan av Göteborgs kommunfullmäktiges val av styrelseledamöter och styrelsesuppleanter. Anmälan av Göteborgs kommunfullmäktiges val av lekmannarevisorer och lekmannarevisorssuppleanter.
12. När så erfordras, val av revisorer och revisorssuppleanter.
13. Annat ärende som ankommer på stämman enligt aktiebolagslagen eller bolagsordningen.
14. Årsstämmans avslutande.

§ 13 Kommunstyrelsens inspektionsrätt

Göteborgs kommunstyrelse har rätt att ta del av bolagets handlingar och räkenskaper och i övrigt informera sig om bolaget och dess verksamhet. Detta gäller dock endast i den mån hinder ej möter på grund av lagreglerad sekretess.

§ 14 Kommunfullmäktiges rätt att ta ställning

Bolaget ska bereda Göteborgs kommunfullmäktige möjlighet att ta ställning innan sådana beslut i verksamheten som är av principiell betydelse eller annars av större vikt fattas.

§ 16 Ändring av bolagsordningen

Ändring i denna bolagsordnings §§ 3 4, 7, 9 och 14 får inte göras utan godkännande av Göteborgs kommunfullmäktige.

§ 15 Räkenskapsår

Bolagets räkenskapsår ska omfatta tiden 1 januari – 31 december.