



**Diarienummer:** 0098/17

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

## Förslag till organisatorisk placering av Boplats Göteborg AB

### Beslut i styrelsen för Göteborgs Stadshus AB

1. Göteborgs Stadshus AB föreslår att Göteborg Boplats AB placeras som dotterbolag till Göteborgs Stadshus AB.
2. Göteborgs Stadshus AB föreslår kommunstyrelsen att tillstyrka Göteborgs Stadshus AB:s förslag till beslut i kommunfullmäktige avseende organisatorisk placering av 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. 2 och 3) varav ett av dessa, att föreslå organisatorisk placering, behandlas i föreliggande ärende. Stadshus har i samverkan med tjänstepersoner från Boplats och Framtidenkoncernen utrett två alternativa placeringar av Boplats inom koncernstrukturen, nämligen a) dotterbolag till Stadshus AB och b) dotterbolag till Förvaltnings AB Framtiden.

Fullmäktige har genom sitt beslut tydligt signalerat ambitionen att Boplats även fortsatt ska vara en samlad plattform för hyresrätter i Göteborg som förmedlar både allmännyttans och de privata fastighetsägares lägenheter. En stark signal mot marknaden om att Boplats är Göteborgs Stads bostadsförmedling, och inte ett verktyg för Göteborgs allmännytta, är därför mycket betydelsefull. Det är mot denna bakgrund som Stadshus föreslår fullmäktige att placera Boplats direkt under Stadshus och inte inom Framtidenkoncernen. Det är samtidigt viktigt att noga följa och analysera hur Boplats verksamhet utvecklas under de närmsta åren. Om det visar sig att bolaget i stort sett enbart förmedlar allmännyttans lägenheter kan det finnas skäl att på nytt överväga och pröva frågan om ägarstruktur och eventuellt regionalt samägande.



## 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 den 5 juni 2014 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 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.



## Bilaga I

Styrelsen 2018-08-27

- 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.

### 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.<sup>1</sup> 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.

Det går att resonera kring huruvida en organisatorisk placering av Bolats inom Stadshuskoncernen i sig har en betydande ekonomisk påverkan. Å ena sidan skulle man kunna tänka sig att en placering direkt under Stadshus innebär högre administrationskostnader jämfört med en placering inom Framtidenkoncernen, vilket i sin tur innebär högre köavgift för de bostadssökande. Men å andra sidan kan man hävda att det finns förutsättningar för bolaget att, som dotterbolag till Stadshus, samnyttja vissa administrativa tjänster med andra mindre bolag inom Stadshuskoncernen och på så sätt minska de administrativa kostnaderna.

---

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



## Bilaga I

Styrelsen 2018-08-27

Bedömningen är att det inte är bolagets organisatoriska placering som i sig har signifikant effekt för nivån på köavgift, och därmed ekonomisk påverkan på de bostadssökande, utan att det snarare är inriktningen och omfattningen av bolagets verksamhet som har påverkan på köavgiften.

Enligt förslag till ägardirektiv<sup>2</sup> 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. Det innebär också att Boplats nya uppdrag får konsekvenser för Framtidenkoncernens uthyrningsverksamhet. 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.

En placering av Boplats inom Framtidenkoncernen med en övergång av uthyrningsverksamheten från de allmännyttiga bostadsbolagen till Boplats skulle sannolikt kräva mindre uppoffring i form av kraft, energi och kostnader jämfört med en placering under Stadshus. Exakt vilka ekonomiska konsekvenser en eventuell verksamhetsövergång från de allmännyttiga bostadsbolagen till Boplats får är i dagsläget svårt att beräkna och behöver utredas vidare. I ett separat ärende har styrelsen i Stadshus att ta ställning till förslaget att ge vd i uppdrag att parallellt med översynen av Boplats utreda detta samt att återkomma till styrelsen med förslag på lämplig organisering av uthyrningsverksamheten inom Stadshuskoncernen.

Stadshus gör uppskattningen att sammanlagda kostnader för förmedling och uthyrning av allmännyttans lägenheter inte bedöms öka på en övergripande nivå för Stadshuskoncernen.

### Olika Perspektiv

Barn-, jämställdhets-, mångfalds- och miljöperspektivet

Stadshus har inte funnit några aspekter på ärendet utifrån dessa perspektiv.

### Omvärldsperspektivet

Beträffande organisatorisk placering av Boplats inom Stadshuskoncernen har jämförelser gjorts i första hand med Stockholm, Malmö och Uppsala. I Stockholm utgör Stockholms Stadshus AB moderbolaget i koncernen som består av 16 aktiva dotterbolag eller underkoncerner.

Bostadsförmedlingen i Stockholm AB är direkt underställt moderbolaget, liksom de tre allmännyttiga bostadsbolagen. I Malmö är det Malmö Stadshus AB som är moderbolaget i bolagskoncernen och direktägare av Boplats Syd AB liksom av det allmännyttiga bostadsbolaget

---

<sup>2</sup> Förslag till ägardirektiv och bolagsordning behandlas av Stadshus styrelse parallellt med föreliggande ärende.



## Bilaga I

Styrelsen 2018-08-27

MKB Fastighets AB. Även i Uppsala äger moderbolaget Uppsala Stadshus AB dotterbolaget Uppsala Bostadsförmedling AB. Moderbolaget är även direktägare av det allmännyttiga bostadsbolaget Uppsalahem AB.

### Ärendet

Stadshus har fått i uppdrag av fullmäktige att föreslå lämplig organisatorisk placering av Boplats inom Stadshuskoncernen. Arbetet har genomförts i samverkan med tjänstepersoner från Boplats och Förvaltnings AB Framtiden samt har stämts av med stadsledningskontoret.

Parallellt med föreliggande ärende arbetar Stadshus 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. Bland annat behandlar styrelsen i Stadshus förslag till ägardirektiv och bolagsordning för Boplats samtidigt som detta ärende.

### Två alternativa placeringar har utretts

Stadshuskoncernen är idag organiserad i en struktur med Stadshus AB i toppen som koncernmoder, sju underkoncerner, de interna och regionala bolagen i respektive kluster samt Boplats Göteborg, som har getts en tillfällig placering i strukturen i avvaktan på fullmäktiges beslut om bolagets framtida inriktning och omfattning.

Stadshus har i samverkan med tjänstepersoner från Boplats och Framtidenkoncernen utrett två alternativa placeringar av Boplats inom koncernen:

- dotterbolag till Stadshus AB
- dotterbolag till Förvaltnings AB Framtiden

Utifrån förutsättningen att Boplats ska bli en kommunal bostadsförmedling som både förmedlar allmännyttans och privata fastighetsägares lägenheter har en konsekvensanalys gjorts med avseende på omvärld/signal mot marknaden, ledning/styrning, ekonomi och personal.

Utgångspunkten i analysen var frågan om hur bolagets verksamhet ska organiseras och placeras för att det ska vara attraktivt för fastighetsägare att lämna sina lägenheter till Boplats så att bästa möjliga nytta skapas för göteborgarna. I tabellen nedan sammanfattas analysen.



**Bilaga I**  
Styrelsen 2018-08-27

Tabell 1: Jämförelse mellan två alternativa placeringar av Boplats Göteborg AB

	<b>Dotterbolag till Stadshus AB</b>	<b>Dotterbolag till AB Framtiden</b>
<b>Omvärld/signal mot marknaden</b>	(+) Mer troligt att bolaget, som ett dotterbolag till Stadshus, uppfattas av omvärlden som en självständig och oberoende kommunal förmedlingsaktör.	(-) Risk att bolaget uppfattas som allmännyttans verktyg. Kraftigt minskad attraktivitet för privata fastighetsägare och andra kommuners bostadsföretag att lämna sina lägenheter till bolaget.
<b>Ledning/styrning</b>	(+) Effektivare politisk ägarstyrning pga färre nivåer i hierarkin jämfört med det andra alternativet.  (-) Risk att Boplats verksamhet blir underordnad andra väsentliga koncernfrågor som hanteras av Stadshus styrelse.	(+) Tydligare placering i koncernstrukturen utifrån ett kommunikativt perspektiv med en naturlig hemvist inom bostadsklustret.  (+) Allmännyttan får större rådgivning över styrningen av bolaget.  (-) Å andra sidan innebär det en risk att bolaget inte uppfattas av omvärlden som oberoende från allmännyttan, en risk som ökar vid högre vakansgrad (se ovan).
<b>Ekonomi</b>	(-) Högre kostnader för administration resulterar i högre köavgift.  (+) För att minska kostnaderna kan bolaget samnyttja vissa tjänster med andra mindre bolag inom Stadshuskoncernen.	(-/+ ) Tveksamt om admin. kostnader blir så mycket lägre att det skulle resultera i lägre köavgift jämfört med det andra alternativet. Administrativa kostnader för att ha ytterligare ett bolag inom koncernen innebär ändå totalt sett en ökning för Framtidenkoncernen.
<b>Personal</b>	(-) I och med bolagets nya uppdrag som bostadsförmedling behöver bemanningen utökas. Troligtvis med verksamhetsövergång från Framtidenkoncernen, vilket kräver uppoffring i form av kraft, energi och kostnader.	(+) I och med bolagets nya uppdrag som bostadsförmedling behöver bemanningen utökas. Enklare att genomföra en eventuell verksamhetsövergång mellan systerbolagen inom samma koncern.

Boplats befinner sig nu i en brytningsperiod. En utmaning är att kommunicera vad fullmäktiges beslut om att bolaget ska bli en kommunal bostadsförmedling som förmedlar lägenheter efter kötid, efter att alla villkor är uppfyllda, innebär i praktiken för hyresvärdarna. Uppfattningen bland flera av bolagets nuvarande samarbetspartners bland fastighetsägarna är att förslaget handlar om en rak kö och att detta innebär att fastighetsägarna inte längre har möjlighet att påverka vilka som ska bli deras framtida hyresgäster. Risken är därför stor att flera fastighetsägare väljer att lämna Boplats.

Fullmäktige har genom sitt uppdrag tydligt signalerat ambitionen att Boplats även fortsatt ska vara en samlad plattform för hyresrätter i Göteborg som förmedlar både allmännyttans och de privata



**Bilaga I**  
Styrelsen 2018-08-27

fastighetsägares lägenheter. Det är därför av särskild vikt att bolaget behåller nuvarande samarbetspartners och också attraherar nya för att säkra inflöde av lediga hyresrätter. En tydlig signal mot marknaden om att Boplats är Göteborgs Stads bostadsförmedling och inte ett verktyg för Göteborgs allmännytta är därför mycket betydelsefull. Av det skälet är förslaget att Boplats placeras direkt under Stadshus AB och inte inom Framtidenkoncernen (organisationsschema återfinns i bilaga 1).

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 eventuellt regionalt samägande.

## Bilagor

Bilaga 1      Organisationsskiss Göteborgs Stadshus AB

## Expedieras

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

# Organisation

