

Dagordning för styrelsemötet den 11 december 2018 kl. 11.00 – 14.00

Plats: Hållbarheten (20), Konsument och medborgarservice, Ekelundsgatan 1, plan 1

- | | | |
|--|---|-------|
| 1. Mötet öppnas | | |
| 2. Val av justeringsperson | | |
| 3. Godkännande av dagordningen | | |
| 4. Godkännande av föregående mötesprotokoll
<i>Styrelsen föreslås godkänna protokollet</i> | Bilaga 1 | s 2 |
| 5. Rapport från verksamheten
<i>Styrelsen föreslås anteckna rapporten.</i> | | |
| 6. Rapport om pågående arbete inför omvandling till bostadsförmedling
<i>Styrelsen föreslås anteckna rapporten.</i> | | |
| 7. Godkännande av delårsbokslut per den 30 november
<i>Styrelsen föreslås godkänna delårsbokslutet och prognosen</i> | Bilaga 2 a, b
<u>(Delas ut på mötet)</u> | s 93 |
| 8. Rapport/försäkringsskydd (lf och Göta Lejon)
<i>Styrelsen föreslås anteckna rapporten.</i> | Bilaga 3a, b | s 5 |
| 9. Uppföljning av riskanalys 2018 och fastställande av Internkontrollplan för 2019
<i>Styrelsen föreslås godkänna uppföljningen av riskanalysen och internkontrollplanen för 2019</i> | Bilaga 4
<u>Presenteras på mötet</u> | s 98 |
| 10. Verksamhetsplan 2019
<i>Styrelsen föreslås godkänna verksamhetsplanen</i> | Bilaga 5 | s 50 |
| 11. Budget 2019
<i>Styrelsen föreslås godkänna budgeten för 2019</i> | Bilaga 5 sid 16-17 | s 66 |
| 12. Förslag till Avsiktsförklaring om anskaffning av bostäder i Göteborg
<i>Styrelsen föreslås godkänna förslaget</i> | Bilaga 6 | s 68 |
| 13. Fastställande av förslag till KF angående köavgift för Boplats Göteborg
<i>Styrelsen föreslås fastställa förslaget</i> | Bilaga 7 | s 81 |
| 14. Utvärdering styrelsens och VD:s arbete | Bilaga 8
<u>(Delas ut på mötet)</u> | s 100 |
| 15. Övriga frågor | | |



Protokoll, styrelsemöte 5, 22 november 2018, Boplats Göteborg AB

Tid: 22 november 2018 kl. 08.30

Plats: Boplats Göteborg, Rosenlundsplatsen 1

Närvarande

Lena Molund Tunborn, vice ordförande	Bostads AB Poseidon
Oscar Amlöv, ledamot	Fastighetsägarna GFR ekon för.
Susanna Cassberg, ledamot	Göteborgs Stad
Kicki Björklund, ledamot	Göteborgs Stads Bostads AB
Per-Henrik Hartmann, suppleant	Familjebostäder i Göteborg AB
Ulf Gärdhagen, suppleant	Fastighetsägarna GFR ekon för.
Maria Meyer-Martins, vd	Boplats Göteborg AB
Mats Ekblad, sekreterare	Boplats Göteborg AB

Anmält förhinder

Rikard Ljunggren, vice ordförande	Fastighetsägarna GFR ekon för.
Christian Larsson, ordföranden	Göteborgs Stad
Agneta Kores, ledamot	Fastighetsägarna GFR ekon för.
Håkan Bernhardsson, suppleant	Göteborgs Stad

1. Mötet öppnas

Lena Molund Tunborn öppnade mötet.

2. Val av justerare

Oscar Almlöv valdes till justeringsman.

3. Godkännande av dagordningen

Styrelsen godkände dagordningen.

4. Godkännande av föregående styrelseprotokoll

Styrelsen godkände protokollet.

5. Rapport från verksamheten

Boplats verksamhetsplan för 2019 kommer att bygga på att Boplats får nya ägardirektiv från Kommunfullmäktige. Ärendet togs upp, men blev bordlagt i Kommunstyrelsen den 14 november. Om beslutet inte går igenom kommer Boplats istället arbeta enligt 2018 års verksamhetsplan.

Verksamheten med annonsering av rum kan inte finansieras via avgiften enligt förslaget på nya ägardirektiv. Det är därför osäkert om och hur tjänsten kan fortsätta.

Personal: Boplats har arbetat med en egen anonym medarbetarenkät som i tre steg tar upp olika frågor om arbetsmiljö.

Utveckling: Stadsrevisionens konsult KPMG har gjort en kontroll av kvarstående åtgärder från säkerhetsrevisionen 2016. Fyra punkter kvarstår att slutföra men är under utveckling inom den vanliga förvaltningen.

Boplats Göteborg AB

Ink: 2018 -11- 22

Dnr: 219/2018



Vd redovisade vilka större områden Boplats utvecklingsavdelning har arbetet med under året.

Styrelsen antecknade rapporterna.

6. Godkännande av delårsbokslut per den 31 oktober samt prognos. Bilaga 2 a, b
Styrelsen godkände delårsbokslutet och prognosen.
7. Rapport 3 till Göteborgs Stad. Bilaga 3
Styrelsen godkände rapporten till Göteborgs stad.
8. Förslag till förvaltningsplan för IT-systemet. Bilaga 4
Styrelsen godkände förslaget till förvaltningsplan.
9. Remiss, Social resursförvaltning. Begäran om yttrande avseende "Förslag till Göteborgs Stads plan mot våldsbejakande extremism 2019–2022."
Svar skall lämnas innan 2018-12-19
Styrelsen ger vd i uppdrag att svara att planen inte direkt berör bolagets verksamhet, och därför avstår från vidare kommentarer.

10. Förslag till datum och tid för årsstämma.

Förslag: kl 8.30 den 5 mars 2019. Fastställs efter beslut från Stadshus AB.

Styrelsen antecknade förslaget till dag för årsstämman.

11. Nästa styrelsemöte

11 december kl. 10.00 – 11.30 på Konsument och medborgarservice, Ekelundsgatan 1, vån 1. Därefter gemensam jullunch.

Styrelsen antecknad tid och plats.

12. Övriga frågor

Inga övriga frågor.

13. Mötet avslutas.

Ordföranden avslutade mötet.

Antecknat den 22 november 2018

A blue ink signature, appearing to read "Mats Ekblad", written over a horizontal line.

Mats Ekblad, sekreterare

A blue ink signature, possibly reading "Mats", written in the bottom right corner of the page.



Justeras

A blue ink signature, appearing to read "Lena Molund Tunborn", written over a horizontal line.

Lena Molund Tunborn
Ordförande på styrelsemötet

A blue ink signature, appearing to read "Oscar Amlöv", written over a horizontal line.

Oscar Amlöv

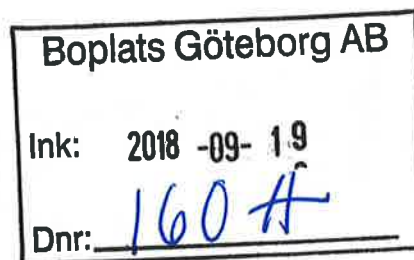
Ledamot



2BF78

Boplats Göteborg AB
Rosenlundsplatsen 1
411 20 GÖTEBORG

Utskriftsdatum: 11 september 2018
Försäkringsnummer: SP78772.10.2
Försäkringstid: 2018-09-09 - 2019-09-08

*Hej!*

Vi har ändrat försäkringen enligt överenskommelse eller med anledning av nya uppgifter från externa register.

På följande sidor hittar du:

- **ÖVERSIKT**
Ger en bild av försäkringens innehåll.
- **FÖRSÄKRINGSSPECIFIKATION**
Här ser du bland annat omfattning, självrisk och de uppgifter försäkringen grundar sig på. Bilaga 1
- **VILLKOR**
Innehåller alla detaljer om vad försäkringen gäller för och vad vi kan hjälpa till med om det händer en skada.

Kontrollera uppgifterna i försäkringsspecifikationen, om något är fel eller oklart ta kontakt enligt kontaktinformationen nedan.

Vänliga hälsningar
If

If Företagscenter

Telefon: 0771-56 00 00

**DU KAN ALLTID SE ERA FÖRSÄKRINGAR
ONLINE - HÄR KAN DU OCKSÅ:**

- se offerter
- göra ändringar
- anmäla skada
- få översikt över fakturor och betalningar
- få alla dokument elektroniskt

Gå in på
if.se/logga-in

**SE VILLKOREN SOM GÄLLER FÖR
FÖRSÄKRINGEN**

1. Gå in på www.if.se/villkor
2. Skriv in koden 78772.XWGD1X

BRA ATT VETA

FÖRDELAR MED IF



NI KAN ALLTID NÅ OSS

Dygnet runt alla dagar i veckan om det hänt en skada.



OM DET HÄNDER EN SKADA

Vi och våra samarbetspartners är alltid beredda att omedelbart hjälpa till.



SNABB SKADEREGLERING

De flesta ärenden löser vi direkt!

LUGN, VI HJÄLPER ER

Kontakta oss vid skada.

0771-815 818

if.se/skada

RESEFÖRSÄKRING

På if.se/travel kan ni se råd och tips inför resan samt vem ni kan kontakta vid skada.

ÖVERSIKT

7 av 108



Boplats Göteborg AB

Organisationsnummer 556467-7390

Verksamhet: Bostadsförmedling

Försäkringstid:

2018-09-09 - 2019-09-08

Översikt

Försäkringsspecifikation

Villkor

FÖRSÄKRAT

PRIS FÖR TIDEN

EGENDOMSFÖRSÄKRING

SEK 13 603

Göteborg, Rosenlundsplatsen 1

Maskiner och inventarier

Avbrott

ANSVARSFÖRSÄKRING

SEK 4 239

Företag eller annan vinstdrivande organisation

Verksamhetsansvar

Produktansvar för verksamhet

Tillfälligt lånad eller nyttjad egendom

Nyckelförlust

Omhändertagen egendom - Serviceverksamhet

Rättsskyddsförsäkring för tvistemål och skattemål

PERSONFÖRSÄKRING

SEK 3 622

Anställda

Tjänstereseförsäkring Extra

Avbeställning

Olycksfallsförsäkring Extra

TOTALT

SEK 21 464

Göteborg, Rosenlundsplatsen 1

MASKINER OCH INVENTARIER

Göteborg, Rosenlundsplatsen 1

Försäkrad egendom: Maskiner och inventarier samt varor
 Krav på inbrottsskydd: Skyddsklass 2

Frivilligt inbrottslarm: Finns

Extra

Omfattning:

- Annan skadehändelse
- Inbrott, rån och skadegörelse
- Brandskada
- Naturskada
- Vattenskada
- Elskada
- Glas- och skyltskada

Försäkringsbelopp: 2 438 100 kr

Självrisk: 5 000 kr

AVBROTT

Ändring gäller från 2018-09-11

Verksamhetsavbrott

Omfattning:

- Förlust av täckningsbidrag vid egendomsskada

Ersättning: Fullvärde
 Karenstid: 1 dygn
 Ersättningstid: 12 månader

Verksamhetsinformation:
 Omsättning: 30 000 000 kr
 Räkenskapsår: 2018

Avbrott vid skada hos leverantör, kund eller hyresvärd

Omfattning:

- Förlust av täckningsbidrag vid skada hos leverantör, kund eller hyresvärd

Försäkringsbelopp: 500 000 kr
 Leverantör/kund: Samtliga leverantörer och kunder inom Norden

Karenstid: 1 dygn
 Ersättningstid: 12 månader

Det angivna försäkringsbeloppet för avbrott skada hos leverantör, kund eller hyresvärd gäller utöver fribeloppet i villkoren om 500 000 kr

Självrisk och karens

För vissa skadehändelser kan en högre självrisk och/eller längre karenstid gälla. Läs mer om detta i avsnittet 7 Självrisk i försäkringsvillkoret.

Avbrottsförsäkringen omfattar vid varje skada även följande

Skada hos leverantör, kund eller hyresvärd inom Norden	500 000 kr
Avbrott i tillförsel av el, gas, vatten, värme eller data- och/eller telekommunikation till försäkrad verksamhet	5 000 000 kr



EGENDOMSFÖRSÄKRING (FORTS.)

I Egendomsförsäkringen ingår vid varje skada försäkringsskydd för nedan angiven egendom till där angivna belopp (fribelopp). Om försäkringen är begränsad till vissa moment, t.ex. endast brand, ingår endast det som är hänförligt till den omfattning som försäkringsavtalet har.

Om högre försäkringsbelopp avtalats, vilket i så fall anges i försäkringsbrevet, gäller detta belopp utöver nedan angivna fribelopp.

Varje arbetstagares lösöre	10 000 kr
Skadegörelse på hyrd lokal	50 000 kr
Glas i dörrar och fönster	Ingår
Kunders egendom	100 000 kr
Lagrad information	100 000 kr
Pengar, värdehandlingar och värdebevis - inbrott, i godkänd värdeförvaringsenhet	50 000 kr
Pengar, värdehandlingar och värdebevis - inbrott, förvarat fritt i lokal	5 000 kr
Pengar, värdehandlingar och värdebevis - rån och brand	200 000 kr
Röjningskostnad för försäkrade maskiner och inventarier samt varor	2 000 000 kr
Fast bekostad inredning	150 000 kr

FÖRETAG ELLER ANNAN VINSTDRIVANDE ORGANISATION

Ändring gäller från 2018-09-11

Preciserad aktivitetsbeskrivning: Bostadsförmedling

Försäkrad verksamhet och omsättning per geografiskt område:

Verksamhet

Norden

Fastighetsförmedling

30 000 000 kr

Verksamhetsansvar

Gäller för följande av verksamhetens aktiviteter:

- Fastighetsförmedling

Försäkringsbelopp per skada: 10 000 000 kr
Högsta försäkringsbelopp per avtalstid: Två gånger försäkringsbeloppet
Självrisk: 5 000 kr
Var försäkringen gäller: Norden

När försäkringen gäller: Vid skada som inträffar under avtalstiden (Inträffande, se villkor)

Omfattning:

Personuppgiftsansvar enligt GDPR: Ingår

Produktansvar för verksamhet

Gäller för följande av verksamhetens aktiviteter:

- Fastighetsförmedling

Anmärkning: Försäkringsbelopp, självrisk och geografisk omfattning m.m. enligt verksamhetsansvar ovan.

Tillfälligt lånad eller nyttjad egendom

Gäller för följande av verksamhetens aktiviteter:

- Fastighetsförmedling

Försäkringsbelopp per skada: 2 500 000 kr

Högsta försäkringsbelopp per avtalstid: Två gånger försäkringsbeloppet

Nyckelförlust

Gäller för följande av verksamhetens aktiviteter:

- Fastighetsförmedling

Försäkringsbelopp per skada: 2 500 000 kr

Högsta försäkringsbelopp per avtalstid: Två gånger försäkringsbeloppet

Omhändertagen egendom - Serviceverksamhet

Gäller för följande av verksamhetens aktiviteter:

- Fastighetsförmedling

Försäkringsbelopp per skadehändelse: 2 500 000 kr

Högsta försäkringsbelopp per avtalstid: Två gånger försäkringsbeloppet

**Rättsskyddsförsäkring för tvistemål och skattemål**

Gäller för följande av verksamhetens aktiviteter:

- Fastighetsförmedling

Försäkringsbelopp per tvistemål: 250 000 kr

Högsta försäkringsbelopp per avtalstid, tvistemål:

2 500 000 kr

Försäkringsbelopp per skattemål: 250 000 kr

Högsta försäkringsbelopp per avtalstid, skattemål:

250 000 kr

Självrisk (andel av skadan): 20 %

Självrisk (grundbelopp): 9 000 kr

Var försäkringen gäller, tvistemål: Norden

Var försäkringen gäller, skattemål: Sverige

ANSTÄLLDA

Antal personer: 7
Verksamhet: Fastighetsförmedling

Medlem i svensk socialförsäkring: Ja

Tjänstereseförsäkring Extra

Reseområde: Hela världen.
Krigszoner och andra farliga områden: Ingår inte

Självrisk: Försäkringen gäller utan självrisk

BAGAGE

Bagage: 41 000 kr
Företagets egendom: 20 000 kr
Försenat bagage: 6 000 kr sedan 6 000 kr till vid över 24 h försening (hemresa 1 500 kr)

PRIVAT RÄTTSSKYDD

Privat rättsskydd: 250 000 kr

SJUK- OCH VÅRDKOSTNADER

Läkekostnader och tandvård: Ingår
Kiropraktor, naprapat eller sjukgymnast: Upp till 5 behandlingar
Rehabilitering och tekniska hjälpmedel: 40 000 kr
Konvalescenssättning: 2 000 kr per månad, upp till 6 månader
Extrakostnader vid sjukhusvistelse: 600 kr per dag, upp till 365 dagar
Hemtransport: Ingår
Ledsagare och nära anhörig: Ingår
Återresa: Ingår
Ersättares resa: Ingår

PRIVATANSVAR

Privat ansvar: 10 000 000 kr
Självriskskydd: Ingår (korttidshyr eller leasad bil, se begränsning i villkor)

KATASTROF OCH BROTT

Evakuering: Ingår
Eftersök och räddning: 150 000 kr
Överfall: 750 000 kr
Dagersättning vid kidnappning: 2 500 kr per dag, upp till 90 dagar

DÖDSFALL VID OLYCKSFALL

Dödsfall på grund av olycksfall: 205 000 kr
Notering: För dödsfallsersättning är If Livförsäkring AB (org.nr. 516406-0252) försäkringsgivare.

BESTÅENDE SKADA VID OLYCKSFALL

Medicinsk invaliditet på grund av olycksfall: 410 000 kr

FÖRLORAD ARBETSFÖRMÅGA VID OLYCKSFALL

Ekonomisk invaliditet på grund av olycksfall: 410 000 kr

PSYKISK HÄLSA

Kristerapi: Upp till 10 behandlingar

RESEAVVIKELSE

Resestartsskydd: 30 000 kr
Reseavbrott: Ingår
Förlorade resdagar: 50 000 kr
Försening av allmänt färdmedel: 10 000 kr

Avbeställning

AVBESTÄLLNING

Avbeställningsskydd: 25 000 kr

Olycksfallsförsäkring Extra

Giltighet: Försäkringen gäller under arbete och fritid.

Självrisk, där inget annat anges: 0 kr

LÄKE-, RESE- OCH TANDBEHANDLINGSKOSTNADER
Försäkringsbelopp: Obegränsat

MEDICINSK INVALIDITET PÅ GRUND AV OLYCKSFALL
Försäkringsbelopp: 410 000 kr

**PERSONFÖRSÄKRING (FORTS.)****MERKOSTNADER**

Försäkringsbelopp: 10 000 kr

Självrisk: 0 kr

**EKONOMISK INVALIDITET PÅ GRUND AV
OLYCKSFALL**

Försäkringsbelopp: 820 000 kr

KRISTERAPI

Försäkringsbelopp: Upp till 10 behandlingar

DÖDSFALL

Försäkringsbelopp: 20 500 kr

REHABILITERING OCH HJÄLPMEDEL

Försäkringsbelopp: 40 000 kr

Självrisk: 0 kr



DIRECTORS, OFFICERS AND COMPANY LIABILITY INSURANCE POLICY

CLAIMS MADE POLICY

Contents

CONTENTS	Page 1
SCHEDULE	Page 2
SECTION 1 COVER	Page 4
SECTION 2 EXTENSIONS TO COVER	Page 4
2.1 Extended Reporting Period	
2.2 Marital estates	
2.3 Estates - Heirs - Legal Representatives	
2.4 Outside Positions	
2.5 Pollution Cover	
2.6 Employment Claims	
2.7 Excess Limit of Liability for Non-Executive Directors	
2.8 Investigation Costs	
2.9 Civil Fines and Penalties	
2.10 Swedish Tax Payment Act - Skattebetalningslagen	
SECTION 3 DEFENCE COSTS, SETTLEMENTS AND ALLOCATION	Page 9
SECTION 4 ACQUISITION CLAUSE	Page 10
SECTION 5 DEDUCTIBLE	Page 10
SECTION 6 LIMIT OF LIABILITY – INCLUDING DEFENCE COSTS AND INVESTIGATION COSTS	Page 11
SECTION 7 CHANGE OF OWNERSHIP	Page 12
SECTION 8 DEFINITIONS	Page 12
SECTION 9 EXCLUSIONS	Page 17
SECTION 10 CONDITIONS	Page 19
SECTION 11 ARBITRATION	Page 22
SECTION 12 ENDORSEMENTS	Page 23

SCHEDULE

DIRECTORS, OFFICERS AND COMPANY LIABILITY INSURANCE POLICY

CLAIMS MADE POLICY

THIS IS A CLAIMS MADE AND REPORTED POLICY. SUBJECT TO ITS TERMS, THIS POLICY APPLIES ONLY TO A **CLAIM** FIRST MADE DURING THE **PERIOD OF INSURANCE**. AMOUNTS INCURRED AS **DEFENCE COSTS** SHALL REDUCE AND MAY EXHAUST THE **LIMIT OF LIABILITY** AND ARE SUBJECT TO THE APPLICABLE DEDUCTIBLES. THIS POLICY DOES NOT PROVIDE FOR ANY DUTY BY **INSURERS** TO DEFEND ANY OF THE **INSURED**S.

This Schedule along with the **Proposal** and the Policy with endorsements shall constitute the contract between the **Insureds** and **Insurer**.

Policy No: 29958

Item 1. **Policyholder:** Göteborgs Stad

Principal Address: Stadskansliet
Köpmangatan 20
404 82 Göteborg

Country of Incorporation: Sweden

Item 2. **Period of Insurance:**

From: 2018-01-01
To: 2018-12-31

Both days inclusive at Local Standard Time at the Principal Address stated in Item 1.

Item 3. **Limit of Liability:** SEK 50,000,000

for all **Financial Loss** covered under this Policy, in the aggregate, arising from all **Claims**, including **Defence Costs** and **Investigation Costs**.

Item 4. (a) **Pollution Defence Costs Sub-Limit of Liability:** SEK 25,000,000

for all **Defence Costs** covered under this Policy pursuant to Paragraph 2.5.3 hereof, in the aggregate.

(b) **Investigation Costs Sub-Limit of Liability:** SEK 25,000,000

for all **Investigation Costs** covered under this Policy pursuant to Paragraph 2.7 hereof, in the aggregate.

Item 5. **Deductibles:**

US Claims: SEK 500,000

Securities Claims: SEK 500,000

All other **Claims:** Nil

Each respective deductible is applicable to **Financial Loss** of: (i) the **Insured Persons** that the **Company** has indemnified, has agreed to indemnify or is permitted or required to indemnify pursuant to law, contract or agreement; and (ii) the **Company**.

- Item 6. (a) **Non-Executive Director Excess Limit of Liability,**
per **Non-Executive Director:** SEK 2,000,000
- (b) **Non-Executive Director Aggregate Limit of Liability:** SEK 14,000,000
- Item 7. Pending and Prior Date: 2008-10-01
- Item 8. Premium: SEK 146,300 net of brokerage, fees, taxes and other applicable charges.
Insurance Premium Tax: TBA
- Item 9. **Extended Reporting Period** Additional Premium:
12 Months: 75 % of the Premium and tax indicated in Item 8 above
24 Months: 100 % of the Premium and tax indicated in Item 8 above
36 Months: 125 % of the Premium and tax indicated in Item 8 above
72 Months: 185 % of the Premium and tax indicated in Item 8 above
- Item 10. Notification of **Claims** and **Claim** circumstances shall be given to:
Zurich Insurance plc (Ireland) – Sweden Branch
Claims Department
P.O Box 5069
SE-102 42 Stockholm
Sweden
- Item 11. **Insurer:** Zurich Insurance plc (Ireland) – Sweden Branch
- Item 12. Endorsements attached at issuance:
1. Amended Section 1.2
2. Amended Section 2.4.3
3. Extension 2.11 - Extradition costs
4. Extension 2.11 - Reputational Recovery Costs
5. Prosecution Cost
6. Civil or Bail Bond Expense
7. Amended Section 8.5 and 8.16 – Company and insured person
8. IPO Exclusion Endorsement
9. Deleted Section 11 – Arbitration
10. Amended Section 8.14 – Financial Loss
11. Amended Section 2.1.4 - Life-time ERP
12. Emergency Costs
13. Amended section 9.4 – Defence costs
14. Sanctions Clause

All terms appearing in **bold** in this Schedule are defined terms in the Policy.

For and behalf of Zurich Insurance plc (Ireland), Sweden Branch

Jonas Wåglund, Underwriter Financial Lines, Stockholm 12th of December 2017

DIRECTORS, OFFICERS AND COMPANY LIABILITY INSURANCE POLICY

CLAIMS MADE POLICY

In consideration of the payment of the premium and subject to all the terms, conditions and limitations of this Policy the **Insurer** agrees with the **Insured Persons** and the **Company** that:

SECTION 1 COVER

- 1.1 The **Insurer** will pay on behalf of any **Insured Person** such **Financial Loss** as arises from or is a consequence of any **Claim** first made against him or her during the **Period of Insurance** or the **Extended Reporting Period** (if applicable) by reason of a **Wrongful Act**, save to the extent that such **Insured Person** is indemnified by the **Company**.
- 1.2 The **Insurer** will pay on behalf of the **Company** any indemnity payable to any **Insured Person** which the **Company** is legally authorised or obliged to make for such **Financial Loss** as arises from or is a consequence of any **Claim** first made against such **Insured Person** during the **Period of Insurance** or the **Extended Reporting Period** (if applicable) by reason of a **Wrongful Act**.
- 1.3 The **Insurer** will pay on behalf of the **Company** such **Financial Loss** as arises from or is a consequence of any **Securities Claim** first made against the **Company** during the **Period of Insurance** or the **Extended Reporting Period** (if applicable) by reason of a **Wrongful Act**.

The **Insurer** will make payments of **Defence Costs** and **Investigation Costs** as and when they fall due in accordance with Section 3 of this Policy.

SECTION 2 EXTENSIONS TO COVER

Subject to all the terms, conditions and limitations of this Policy, cover is extended as follows:

2.1 EXTENDED REPORTING PERIOD

- 2.1.1 In the event of non-renewal or cancellation of this Policy or a **Change in Control** (as defined in Section 7) the **Policyholder** shall automatically have the right, without any payment of any additional premium, to a single extension of the coverage provided by this Policy for a period of sixty (60) days after the expiry of the **Period of Insurance** with respect to any **Claim** made against any **Insured** during such sixty (60) day **Extended Reporting Period**, but only with respect to **Wrongful Acts** committed prior to the expiry date of the **Period of Insurance** or **Change in Control**.
- 2.1.2 In the event of non-renewal or cancellation of this Policy or a **Change in Control** the **Policyholder** shall have the right to a single extension of the coverage provided by this Policy for a period of: (i) twelve (12) months; (ii) twenty-four (24) months; (iii) thirty-six (36) months; or (iv) seventy-two (72) months, after the expiry date of the **Period of Insurance** with respect to any **Claim** made against any **Insured** during the **Extended Reporting Period** selected by the **Policyholder**, but only with respect to **Wrongful Acts** committed prior to the expiry date of the **Period of Insurance** or **Change in Control** and, subject to the conditions set forth in Paragraph 2.1.3 below, and only if the respective additional premium stated in the Item 12 of the Schedule for such extended reporting period has been paid by the **Policyholder** as required by the **Insurer**. If the **Policyholder** selects an **Extended Reporting Period** as described in this paragraph the **Policyholder** and the **Insureds** shall not have a right to an extension of coverage as described in Paragraph 2.1.1 above.

2.1.3 The rights contained in Paragraph 2.1.2 shall terminate unless written notice is given to the **Insurer** by the **Policyholder** within thirty (30) days of the effective date of the non-renewal or cancellation of this Policy or **Change in Control** of its intention to elect an **Extended Reporting Period** described above and, as a condition precedent to the extended cover under Paragraph 2.1.2, the additional premium is paid promptly. Once elected, the entire premium for the **Extended Reporting Period** shall be deemed earned at its commencement. Any **Extended Reporting Period** shall terminate immediately upon the effective date of any directors and officers or management liability contract of insurance or indemnity issued by the **Insurer** or any other insurer, which effectively replaces or renews the coverage afforded by this Policy, either in whole or in part, and the **Insurer** shall retain the customary short rate proportion of the premium charged for such **Extended Reporting Period**.

2.1.4 If this Policy is neither renewed nor replaced with a directors or officers or management liability contract of insurance or indemnity, or an **Extended Reporting Period**, those **Directors** and **Officers** who retired from the **Company** during the **Period of Insurance** of this Policy shall automatically be entitled to a single **Extended Reporting Period** under this Policy, combined, (pursuant to the terms, conditions and limitations of this Policy) of seventy-two (72) months at no additional premium.

2.2 MARITAL ESTATES

This Policy will cover **Financial Loss** as arises from or is a consequence of any **Claim** made against the lawful spouse or domestic partner of any **Insured Person** arising solely out of a **Wrongful Act** by such **Insured Person** and made solely against such persons or the estate in his or her respective capacity as the spouse or domestic partner of any **Insured Person**. The cover provided by this extension of cover is limited to **Financial Loss** arising from actions or proceedings for the enforcement of judgements or damages against an **Insured Person** which relate to the ownership of property (including marital community property) jointly held by the **Insured Person** and his or her spouse or domestic partner. This extension of cover will not cover any claim arising out of any act or omission of the spouse or domestic partner.

2.3 ESTATES - HEIRS - LEGAL REPRESENTATIVES

This Policy will cover **Financial Loss** as arises from or is a consequence of any **Claim** made against the estates, heirs or legal representatives of any **Insured Person** with respect to **Wrongful Acts** by **Insured Persons** committed prior to the death, incapacity, insolvency or bankruptcy of the **Insured Person**, provided that such estates, heirs or legal representatives shall observe and be subject to the terms, conditions and limitations of this Policy in so far as they can apply.

2.4 OUTSIDE ENTITY EXECUTIVE

The **Insurer** will pay on behalf of any **Outside Entity Executive** such **Financial Loss** as arises from any **Claim** first made against him or her during the **Period of Insurance** for a **Wrongful Act** committed or attempted by or allegedly committed or attempted whilst serving or acting in his or her capacity as a director or officer (or equivalent executive or management position in any other country) with an **Outside Entity** at the **Company's** specific direction and request.

Provided that:

2.4.1 this extension of cover shall be written only as specific excess over any other applicable valid and collectable directors and officers or management liability policy of insurance and any indemnification permitted or required to be paid by such **Outside Entity**; if such other policy of insurance is issued to an **Outside Entity** by a member of the Zurich group of companies the **Limit of Liability** under this Policy will be reduced by the limit of liability under such other policy;

2.4.2 this extension of cover shall not apply to the **Outside Entity**, or to any director or officer (or equivalent executive or management position in any other country) or employee of the **Outside Entity** other than the **Insured Persons**;

2.4.3 this extension of cover shall not apply to **Financial Loss** with respect to any **Claim** made by, on behalf of or at the instigation of any other director or officer (or equivalent executive or management position in any other country) of the **Outside Entity** or the **Outside Entity** itself for a **Wrongful Act** arising out of an **Insured Person** serving as an **Outside Entity Executive** of such **Outside Entity**, other than:

1. a **Claim** brought or maintained by a liquidator, receiver or administrative receiver, (or the equivalent in any other country), either directly or derivatively on behalf of the **Outside Entity** without the solicitation, voluntary assistance or active participation of the **Outside Entity** or its directors or officers (or equivalent executive or management position in any other country); or
2. a derivative action brought in the name of the **Outside Entity** by one or more persons who are not directors or officers (or equivalent executive or management position in any other country) of the **Outside Entity** and who bring and maintain the **Claim** without the solicitation, voluntary assistance or active participation of the **Outside Entity** or its directors or officers (or equivalent executive or management position in any other country); or
3. an employment practices **Claim** brought by a natural person; or
4. a **Claim** brought by any former directors or officers (or equivalent executive or management position in any other country) of the **Outside Entity**; or
5. a **Claim** brought by or at the instigation of any director or officer (or equivalent executive or management position in any other country) if such **Claim** results from a covered **Claim** brought by any **Third Party** and the **Third Party** could have brought the **Claim** directly against an **Insured Person** not named in the independent **Claim** (including any cross claim/third party claim for indemnity);
6. **Defence Costs** incurred by an **Outside Entity Executive**.

2.4.4 in respect of each **Outside Entity Executive** this cover shall not apply to **Financial Loss** in respect of any **Claim** against such **Outside Entity Executive** if such **Claim** is based upon, arises from or is a consequence of any:

- (i) litigation, suit, **Claim**, arbitration or mediation initiated prior to or pending on the date such **Outside Entity Executive** first became **Insured** under this Policy; or litigation, suit, arbitration or mediation which alleges or is derived from the same or essentially the same facts as alleged in such prior or pending litigation, suit, **Claim**, arbitration or mediation; or
- (ii) circumstances known by such **Outside Entity Executive** or the **Company** prior to the date such **Outside Entity Executive** first became an **Insured** under this Policy, which could reasonably have given rise to a claim under this Policy.

2.5 POLLUTION COVER

Exclusion 9.5 of this Policy shall:

- 2.5.1 only apply to **US Claims**;
- 2.5.2 not apply to any **Pollution** related **US Claim** brought by a shareholder of the **Company** whether directly or derivatively alleging damage to the **Company** or its shareholders, provided that such **US Claim** is brought and is continuously maintained without the solicitation, voluntary assistance, or active participation of any **Director or Officer**;
- 2.5.3 not apply to **Defence Costs** incurred by any **Insured Person** arising out of a **Pollution** related **US Claim** (other than a **Claim** described in 2.5.2). The maximum limit of the **Insurer's** liability for all **Defence Costs** under this Paragraph 2.5.3 shall be the amount listed in Item 4(a) of the Schedule. This **Sub-Limit of Liability** shall be part of and not in addition to the **Limit of Liability** of this Policy.
- 2.5.4 No cover under this extension shall apply to **Clean Up Costs** in any event.

2.6 EMPLOYMENT CLAIMS

This Policy will extend to cover **Employment Claims** against **Insured Persons**.

2.7 EXCESS LIMIT OF LIABILITY FOR NON-EXECUTIVE DIRECTORS

The **Insurer** will pay on behalf of any **Non-Executive Director** such **Financial Loss** as arises from or is a consequence of any **Claim** first made against him or her either jointly or severally during the **Period of Insurance** by reason of a **Wrongful Act** save to the extent that such **Insured Person** is indemnified by the **Company**; provided that, the coverage provided by this extension 2.7 shall be specifically excess of, and shall not drop down to be primary insurance until the exhaustion of: (i) the **Limit of Liability** of this Policy; (ii) the **Limit of Liability** of all other applicable directors and officers or management liability or indemnity insurance policies written as specific excess over this Policy, or otherwise; and (iii) all other indemnification for **Financial Loss** available to any **Non-Executive Director**.

The **Limit of Liability** for cover under this Paragraph 2.7 shall be the **Non-Executive Director Excess Limit of Liability** indicated in Item 6(a) of the Schedule, and such **Non-Executive Director Excess Limit of Liability** shall be a separate **Limit of Liability** for each individual **Non-Executive Director**. All **Non-Executive Director Excess Limits of Liability** shall be subject to the maximum aggregate **Non-Executive Director Excess Limit of Liability** as indicated in Item 6(b) of the Schedule which shall be for all such **Financial Loss** in the aggregate.

2.8 COMPANY INVESTIGATIONS

In addition to any covered **Claim** as defined in Paragraph 8.3.6 the **Insurer** will also pay on behalf of any **Director or Officer** such **Investigation Costs** as arise from or are a consequence of a formal criminal, administrative or regulatory investigation, hearing or enquiry, commenced by any regulator, government body, government agency or official trade body into the affairs of the **Company**.

Indemnity under this Paragraph 2.8 arises only when, and is in relation only to costs incurred after, such **Director or Officer** is legally required in writing to attend such formal investigation, hearing or enquiry at the behest of such regulator, government body, government agency or official trade body legally empowered to investigate the affairs of the **Company**, provided that such requirement to attend first arises during the **Period of Insurance** and the **Insured** notifies the **Insurer** of such investigation, hearing or enquiry pursuant to the requirements of Paragraph 10.1 of this Policy. Cover under this Paragraph 2.8 shall not apply to general industry investigations, hearings or enquiries.

An investigation, hearing or enquiry as described in this Paragraph 2.8 shall be deemed to be first made when the **Director or Officer** is first so required to attend such investigation, hearing or enquiry.

The maximum limit of the **Insurer's** liability for all **Investigation Costs** under this Paragraph 2.8 shall be the amount listed in Item 4 of the Schedule. This **Sub-Limit of Liability** shall be part of and not in addition to the **Limit of Liability** of this Policy.

This Paragraph 2.8 shall not apply to any investigation, hearing or enquiry brought or commenced, in whole or in part: (i) within the jurisdiction of; or (ii) pursuant to the laws of, the United States of America or its territories and/or possessions, including but not limited to any investigation, hearing or enquiry brought by or commenced by the United States Securities and Exchange Commission (SEC).

This section 2.8 shall not apply to a **Claim** as defined in 8.3.6.

2.9 CIVIL FINES AND PENALTIES

The **Insurer** will pay on behalf of any **Director or Officer** civil fines and penalties levied or imposed upon a **Director or Officer**, in his or her **Insured** capacity, following an official proceeding or examination ordered or commissioned by any governmental or regulatory authority directly related to, either: (i) a **Wrongful Act** of such **Director or Officer** in their capacity as such; or (ii) a **Wrongful Act** committed by an **Employee** of the **Company** or any other natural person; provided, however, **Financial Loss** shall not include:

- (i) fines or penalties levied or imposed on a **Director or Officer** in connection with any intentional, malicious, criminal or fraudulent acts committed by such **Director or Officer**;
- (ii) any form of criminal fines or penalties;
- (iii) fines or penalties in connection with, or which are a consequence of, any actual or alleged violations of or non-compliance with any laws or regulations governing taxes, social security contributions, **Pollution, Pollutants** or employee wages; or
- (iv) fines or penalties considered uninsurable under the law.

This Paragraph 2.9 shall not apply to any civil fines or penalties levied or imposed: (i) within the jurisdiction of; or (ii) pursuant to the laws of, the United States of America or its territories and/or possessions.

2.10 SWEDISH TAX PAYMENT ACT- SKATTEBETALNINGSLAGEN

The **Insurer** will pay on behalf of any **Director or Officer** taxes determined to be owed by such **Director or Officer**, in his or her respective **Insured** capacity, according to Skattebetalningslagen (SFS 1997:483) 12th Chapter, paragraph 6, arising from a **Claim** made against such **Director or Officer** alleging, either: (i) a **Wrongful Act** of such **Director or Officer** in his or her capacity as such; or (ii) a **Wrongful Act** committed by an **Employee** of the **Company** with regard to the failure to pay such taxes; provided, however, that this coverage shall not include:

- (i) taxes determined to be owed by a **Director or Officer** in connection with any intentional, criminal or fraudulent acts committed by such **Director or Officer**; or
- (ii) taxes which the **Company** is financially able to pay; or
- (iii) taxes considered uninsurable under the law.

SECTION 3 DEFENCE COSTS, SETTLEMENTS AND ALLOCATION

- 3.1 It shall be the duty of the **Insured(s)** against whom a **Claim** is made to take all reasonable steps to defend such **Claim** and not to do anything to prejudice the position of the **Insurer**. The **Insurer** shall have no duty to defend any **Claim** made against any **Insured**.
- 3.2 With respect to any **Claim** as may potentially be covered by this Policy, (i) the **Insurer** shall have the right to be provided with all such information concerning such **Claim** as the **Insurer** shall reasonably require; (ii) the **Insurer** shall be kept fully informed as to all matters relating to or concerning the investigation, defence or settlement of any such **Claim** and shall have the right to receive copies of all relevant documentation relating thereto; and (iii) the **Insurer** shall have the right to effectively associate with the **Insureds** and the **Company** in the defence, investigation and the negotiation of any settlement of any **Claim**.
- 3.3 In the event of any dispute regarding whether or not to contest any legal proceedings which may be brought against any **Insured**, the **Insured**, the **Company** and **Insurer** may use the alternative dispute resolution procedure detailed in Section 11 of this Policy. If legal proceedings are contested, then the **Insured** and the **Company** shall provide all such information and assistance as is reasonably required to those persons representing them.
- 3.4 The **Insurer** will make payments of **Defence Costs** and **Investigation Costs** to the **Insureds** as and when such **Defence Costs** or **Investigation Costs** fall due, but in all events no later than ninety (90) days after the receipt, review of full details and acceptance by the **Insurer** of such **Defence Costs** or **Investigation Costs**. Any payments of **Defence Costs** or **Investigation Costs** to any **Insureds** that have been made by the **Insurer** shall be repaid to the **Insurer** by the person or entity to whom such payments have been made in the event that any such person or entity shall not be entitled under this Policy to the payment of such **Financial Loss**.

The **Insureds** shall not admit or assume any liability, enter into any settlement agreement, consent to any judgement, or incur any **Defence Costs** or **Investigation Costs**, and no legal representative shall be retained to defend any **Insureds**, without the prior written consent of the **Insurer**, such consent not to be unreasonably withheld or delayed. Only those settlements, consent judgements, **Defence Costs** and **Investigation Costs** that have been consented to by the **Insurer** shall be recoverable as **Financial Loss** under the terms of this Policy. The **Insurer's** consent shall not be unreasonably withheld or delayed, provided, that, as a condition, the **Insurer** shall be entitled to effectively associate in the defence, the prosecution, investigation and the negotiation of any settlement of any **Claim** that involves or appears reasonably likely to involve the **Insurer**.

Notwithstanding the foregoing paragraph and the definition of **Defence Costs**, if the **Insurer's** written consent cannot reasonably be obtained in a timely manner by the **Insureds** or the **Company** before **Defence Costs** are incurred with respect to a **Claim**, the **Insurer** shall then have the right to give retroactive approval for such **Defence Costs** with respect to such **Claim**, up to, in the aggregate for all **Insureds**, ten (10) percent of the **Limit of Liability**.

In addition and notwithstanding any of the foregoing paragraphs in this Paragraph 3.4, if all **Insured** defendants are able to dispose of all **Claims** which are subject to one **Deductible** (inclusive of all **Defence Costs** and all **Investigation Costs**) for an amount not exceeding the applicable **Deductible**, then the **Insurer's** consent shall not be required for such disposition.

- 3.5 Accordingly, with respect to: (i) **Defence Costs** jointly incurred by; (ii) any joint settlement entered into by; and/or (iii) any judgement of joint and several liability against any **Company**, and/or any **Insured** and/or any person or entity not an **Insured** under this Policy in connection with any **Claim**, any such **Company** and any such **Insured Persons** and the **Insurer** agree to use their best efforts to determine a fair and proper allocation of the amounts as between any such **Company**, any such **Insured Person**, such other person or entity and the **Insurer**.

In the event that any **Claim** involves both covered matters and matters or persons not covered under this policy, a fair and proper allocation of any **Defence Costs**, judgements and/or settlements shall be made between the **Company**, the **Insured Person** and the **Insurer**.

SECTION 4 CREATION AND ACQUISITION OF SUBSIDIARY COMPANIES DURING THE PERIOD OF INSURANCE

- 4.1 Any entity (other than a **Financial Institution**), whether created or acquired, that becomes a **Subsidiary Company** during the **Period of Insurance** of this Policy and any directors and officers (or equivalent executive or management position) thereof, shall be **Insureds** under this Policy with respect to **Claims** (or with respect to **Subsidiary Companies**, only **Securities Claims**) for **Wrongful Acts** occurring after the date such entity became a **Subsidiary Company** and while such entity remains a **Subsidiary Company**, subject to Paragraph 4.2 below.
- 4.2 The **Insurer** may, at its sole discretion, also agree, in writing, after the presentation of all appropriate information to provide cover for such new **Subsidiary Company** for **Wrongful Acts** occurring prior to the date of acquisition. With regard to such cover for prior acts the **Insurer** reserves the right to vary the terms of this Policy and the prior acceptance of and subsequent compliance with each and every varied term by the **Insureds** shall be a condition precedent to indemnity under this paragraph for such prior **Wrongful Acts**.
- 4.3 In respect of any **Financial Institution Subsidiary Company** acquired or created during the **Period of Insurance** cover may, at **Insurer's** sole discretion, be extended upon the conditions that; within ninety (90) days of it becoming a **Subsidiary Company**, the **Policyholder** shall notify the **Insurer** in writing of the creation or acquisition of such entity, provide the **Insurer** with full underwriting information as the **Insurer** may require, and agree to any additional premium and/or amendment of the provisions of this Policy required by the **Insurer** relating to such **Subsidiary Company**. Further, such coverage as shall be afforded to such new **Subsidiary Company** shall only be for **Wrongful Acts** occurring after the date such entity became a **Subsidiary Company** and while such entity remains a **Subsidiary Company** conditional upon the **Policyholder** paying when due any additional premium required by the **Insurer** relating to such new **Subsidiary Company**.

SECTION 5 DEDUCTIBLE AND COINSURANCE

- 5.1 Separate applicable **Deductibles** are set out in Item 5 of the Schedule for **Financial Loss** that arises out of:
- (a) **US Claim**;
 - (b) **Securities Claim**;
 - (c) **Claim** (other than a **US Claim** or **Securities Claim**).

Each such **Deductible** applies to **Financial Loss** of: (i) the **Insured Persons** that the **Company** has indemnified, has agreed to indemnify or is permitted or required to indemnify pursuant to law, contract or agreement; and (ii) the **Company**.

The **Insurer** shall be liable only for the amount of **Financial Loss** that exceeds the applicable **Deductible** as specified in the Schedule. The **Deductible** is not part of the **Insurer's** liability for **Financial Loss**. The **Deductible** is to be borne by the **Company** and shall remain uninsured.

A single **Deductible** shall apply to all **Financial Loss** arising from any **Claim** or series of **Claims** arising from one **Wrongful Act** or from a series of **Wrongful Acts** which are connected causally with another or which is by any means inter-related or inter-connected.

- 5.2 Notwithstanding Paragraph 5.1 above, if the **Company** fails to indemnify the **Insured Persons** to the fullest extent permitted or required by law, contract or agreement for any reason, the **Insurer** will pay such **Financial Loss** on behalf of the **Insured Persons**, without prior deduction of the applicable **Deductible**. In such event, however, the **Insurer** shall be entitled to obtain reimbursement from the **Company** for all payments made by the **Insurer** that would not have been made had the indemnity been provided by the **Company**, unless the **Company** fails to indemnify the **Insured Persons** due to financial insolvency.

SECTION 6 LIMIT OF LIABILITY (FOR ALL FINANCIAL LOSS - INCLUDING DEFENCE COSTS AND INVESTIGATION COSTS)

- 6.1 The **Limit of Liability** as stated in Item 3 of the Schedule shall be the **Insurer's** maximum liability, in the aggregate, payable under this Policy for all: (i) covered **Financial Loss** (including **Defence Costs**) arising from all **Claims** made against all **Insureds** under this Policy during the **Period of Insurance** and all **Extended Reporting Periods** (if applicable); and (ii) **Investigations Costs** incurred in connection with an investigation, hearing or enquiry for which a **Director or Officer** was legally required to attend during the **Period of Insurance** and all **Extended Reporting Periods** (if applicable).. The **Limit of Liability** shall apply over and above the applicable **Deductible**.
- 6.2 The **Limit of Liability** for any **Extended Reporting Period** shall be part of, and not in addition to, the **Limit of Liability** for the **Period of Insurance**.
- 6.3 Further, a **Claim** which is made subsequent to the **Period of Insurance** or any **Extended Reporting Period** (if applicable) which, pursuant to Paragraph 10.1 of this Policy, is considered made during the **Period of Insurance** or any **Extended Reporting Period** (if applicable) shall also be subject to the one aggregate **Limit of Liability** stated in Item 3 of the Schedule.
- 6.4 The **Limit of Liability** shall not include the **Non-Executive Director Excess Limit of Liability**.
- 6.5 **Defence Costs** and **Investigation Costs** are not payable by the **Insurer** in addition to the **Limit of Liability**. **Defence Costs** and **Investigation Costs** are part of **Financial Loss** and as such are subject to the **Limit of Liability** for **Financial Loss**.
- 6.6 Where more than one **Claim** arises from one **Wrongful Act** or from a series of **Wrongful Acts** which are connected causally with another or which is by any means inter-related or inter-connected they shall be deemed to be a single **Claim** notwithstanding the number of claims that have been made (a "**Claims Series**") and such single **Claim** shall be attributed solely to the **Period of Insurance** or the **Extended Reporting Period** (if applicable) during which the first **Claim** of such **Claims Series** was first made.
- 6.7 The **Sub-Limit of Liability** as stated in Item 4(a) of the Schedule shall be the **Insurer's** maximum liability, in the aggregate, payable under this Policy for all **Defence Costs** under Paragraph 2.5.3 of the Policy. The **Sub-Limit of Liability** as stated in Item 4(b) of the Schedule shall be the **Insurer's** maximum liability, in the aggregate, payable under this Policy for all **Investigation Costs** under Paragraph 2.8 of the Policy. Both **Sub-Limits of Liability** stated in Item 4 shall be part of and not in addition to the **Limit of Liability** of this Policy.

SECTION 7 CHANGE IN CONTROL

If during the **Period of Insurance** a change of control occurs with the result that:

1. any person, entity or group:
 - 1.1 acquires more than fifty (50) percent of the **Policyholder's** share capital; or
 - 1.2 acquires the majority of the voting rights in the **Policyholder**; or
 - 1.3. assumes the right to appoint or remove the majority of the board of directors (or equivalent position) of the **Policyholder**; or
 - 1.4 assumes control pursuant to written agreement with other shareholders over the majority of the voting rights in the **Policyholder**;
 - 1.5 merges with the **Policyholder**, such that the **Policyholder** is not the surviving entity; or
2. a trustee in bankruptcy, receiver, liquidator, conservator, rehabilitator (or similar official or person) is appointed for the **Policyholder**;

(hereinafter "**Change in Control**")

then the cover provided by this Policy shall only apply in respect of **Wrongful Acts** occurring prior to the effective date of such **Change in Control**. The **Policyholder** shall give written notice to the **Insurer** of such **Change in Control** as soon as reasonably practicable. Notwithstanding the effect on cover caused by such a **Change in Control** there shall be no entitlement to cancellation of this Policy by any party hereto and the entire original premium for this Policy shall be deemed to have been fully earned as of the date of the **Change in Control**.

SECTION 8 DEFINITIONS

For the purposes of this Policy:

- 8.1 **Approved Person** shall mean any natural person employed by the **Company** to whom the Financial Services Authority has given its approval to perform one or more of controlled functions 1-20 for a **Company** pursuant to Section 59 of the Financial Services Markets Act of 2000.
- 8.2 **Bodily Injury** shall mean mental or emotional distress, bodily injury, sickness, disease or death of any person including any consequential loss resulting therefrom.
- 8.3 **Claim** shall mean:
 - 8.3.1 a written demand for compensation, monetary damages or non-monetary relief served or brought by a **Third Party**; or
 - 8.3.2 a civil proceeding, suit or counter-claim commenced by the service of a claim form or similar pleading; or
 - 8.3.3 a formal notice of a criminal proceeding; or
 - 8.3.4 a formal notice of an arbitration or mediation proceeding;
 - 8.3.5 a formal administrative or regulatory proceeding commenced by the service on any **Insured** of a notice of charges, formal investigative order or similar document against any **Insured**; or
 - 8.3.6 a formal criminal, administrative or regulatory investigation, hearing or enquiry, commenced by any regulator, government body, government agency or official trade body of an **Insured Person** once such **Insured Person** is identified in writing by such investigating authority as a person against whom a criminal, administrative or regulatory proceeding may be commenced;

An investigation, hearing or enquiry as described in this Paragraph 8.3.6 shall be deemed to be first made when the **Insured Person** is first so identified or so served.

8.3.7 Any request to extend the operation of or waive any statute of limitations or contractual time-bar.

The term “**Claim**” shall include a **Securities Claim** and an **Employment Claim**.

8.4 **Clean Up Costs** shall mean expenses (including but not limited to legal and professional fees) incurred in testing for, monitoring, cleaning up, removing, containing, treating, neutralising, detoxifying or assessing the effects of **Pollutants**.

8.5 **Company** shall mean:

8.5.1 the **Policyholder**;

8.5.2 any **Subsidiary Company** of the **Policyholder**; and

8.5.3 any foundation or charitable trust solely controlled or sponsored by the **Policyholder** or any **Subsidiary Company** thereof; provided that this definition shall not include any pension or superannuation fund, trust or scheme.

8.6 **Corporate Manslaughter Proceeding** shall mean a formal criminal proceeding against a **Director or Officer** of the **Company** for involuntary manslaughter (including constructive manslaughter or gross negligence manslaughter) in their capacity as such for the **Company** and directly related to the business of the **Company**.

8.7 **Deductible** shall mean the amount stated in Item 5 of the Schedule that shall be the responsibility of each **Insured** or the **Company**, as applicable, to pay in respect of each claim under the Policy for **Financial Loss**.

8.8 **Defence Costs** are part of **Financial Loss** and shall mean reasonable and necessary fees, costs, charges and expenses, other than remuneration payable to any **Insured Persons** or **Employees** of any **Company**, cost of their time or costs or overhead of any **Company**, incurred with the written consent of the **Insurer**, such consent not to be unreasonably withheld or delayed, in the investigation, defence, adjustment, settlement or appeal of any **Claim** made or brought against any **Insured**.

Defence Costs shall also include reasonable and necessary fees, costs, charges and expenses of any accredited expert retained through defence lawyers approved in writing by the **Insurer** on behalf of the **Insureds** to prepare an evaluation, report, assessment, diagnosis or rebuttal of evidence in connection with the defence of a **Claim**.

Defence Costs shall not include **Investigation Costs**.

8.9 **Director or Officer** shall mean: (i) any natural person who is a past, present or future director, officer, management committee member, member of the board of managers, trustee or governor of the **Company** duly elected or appointed pursuant to the laws and the by-laws (or equivalent in any other country); (ii) any natural person who is a de facto **Director or Officer** or **Shadow Director** of the **Company**; (iii) any **Employee** of the **Company** who is the corporate general counsel (or equivalent position) of the **Policyholder**; (iv) any **Director or Officer** defined in 8.9.(i)-(iii) above who is or was a member of the **Company's** internal audit committee, internal compensation committee, or any other internal committee of and for the **Company**; (v) any **Approved Person**; and (vi) any natural person duly appointed by the **Subsidiary Company** as a liquidator or administrator in a voluntary winding-up of the **Subsidiary Company**.

The term **Director or Officer** shall also include any natural person who created, founded and/or incorporated the **Company**, in their capacity as a such creator, founder or incorporator.

- 8.10 **Employee** shall mean a natural person while in the regular service of the **Company** in the ordinary course of the **Company's** business and whom the **Company** compensates by salary, wages and/or commissions and has the right to govern, instruct and direct in the performance of such service.

The definition of **Employee** shall not include independent contractors.

- 8.11 **Employment Claim** shall mean a **Claim** (including a proceeding/investigation/charge brought by or before the US Equal Employment Opportunity Commission or similar local, state or government authority) which is brought and maintained by or on behalf of any past, present, future or prospective **Employee** of the **Company** against any **Insured Person** based on any actual or alleged wrongful dismissal, discharge or termination of employment, employment related misrepresentation, violation of employment discrimination laws (including workplace harassment), wrongful failure to promote, wrongful discipline, wrongful deprivation of a career opportunity, negligent evaluation, invasion of privacy, employment related defamation or employment related infliction of emotional distress.

- 8.12 **Extended Reporting Period** shall mean the relevant period of cover arising or offered under either of Paragraph 2.1.1, 2.1.2 or 2.1.4 hereof.

- 8.13 **Financial Institution** shall mean any bank including any merchant or investment bank, finance company, insurance or reinsurance company (other than a captive owned by the **Policyholder**), mortgage bank, savings and loan association, building society, credit union, stockbroker, investment trust, asset management company, fund manager or any entity established principally for the purpose of carrying on commodities, futures or foreign exchange trading or any other similar entity.

- 8.14 **Financial Loss** shall mean:

8.14.1 damages (including pre and post judgement interest awarded on a covered judgement and plaintiff's legal fees awarded on a covered judgement) that any **Insured** becomes legally liable to pay;

8.14.2 **Defence Costs** incurred; and

8.14.3 **Investigation Costs**.

Financial Loss (other than **Defence Costs**) does not include taxes (other than as stated in Section 2.10), social security contributions, fines or penalties imposed by law (other than as stated in Section 2.9) or the multiplied portion of any damage award or punitive, exemplary or aggravated damages, damages that are uninsurable under the law pursuant to which this Policy shall be construed, or **Clean Up Costs**.

Notwithstanding the foregoing in 8.14, for all **Claims**, other than **Employment Claims**, **Financial Loss** shall specifically include punitive, exemplary, aggravated and multiple damages awards, provided that the enforceability of this paragraph shall be governed by such applicable law that most favours coverage for such punitive, exemplary, aggravated and multiple damages, provided that such applicable law has a substantial connection or relationship to the relevant **Insureds**, to the **Company** or to the **Claim** giving rise to such damages.

- 8.15 **Insured** shall mean:

8.15.1 any **Insured Person**; and

8.15.2 any **Company**.

- 8.16 **Insured Person(s)** shall mean any:

8.16.1 **Director or Officer**;

8.16.2 **Outside Entity Executive**;

8.16.3 **Employee** of the **Company** who is the Risk Manager (or equivalent position) of the **Policyholder**;

- 8.16.4 **Employee** in a managerial or supervisory capacity for the **Company**; and
- 8.16.5 **Employee** of the **Company**, other than a **Director or Officer**, in such capacity on behalf of the **Company**, including whilst acting as a lawyer on behalf of the **Company**: (i) for any **Securities Claim** or **Employment Claim**; or (ii) for all other **Claims**, but with respect to (ii) only if and as long as such **Claim** is also made, and is continuously maintained, against a **Director or Officer**.

Insured Persons shall not include any agent, contractor, legal or other advisor, consultant, external auditor, or compulsory liquidator, administrator or receiver of the **Company**.

- 8.17 **Investigation Costs** are part of **Financial Loss** and shall mean reasonable and necessary fees, costs, charges and expenses (other than remuneration payable to any **Insured Persons** or **Employees** of any **Company**, cost of their time or costs or overhead of any **Company**), incurred with the written consent of the **Insurer**, such consent not to be unreasonably withheld or delayed, by or on behalf of an **Insured Person** directly in connection with such **Insured Person** preparing for and attending an investigation, hearing or enquiry as described in Paragraph 2.8 of this Policy.
- 8.18 **Limit of Liability** shall mean the amount stated in Item 3 of the Schedule which shall be the **Insurer's** maximum liability, in the aggregate, payable under this Policy, subject to the terms and conditions of Section 6 of this Policy.
- 8.19 **Non-Executive Director Excess Limit of Liability** shall mean the **Limit of Liability** as stated in Item 7(a) of the Schedule which shall be the **Insurer's** maximum liability, in the aggregate, payable under this Policy for all **Financial Loss** arising from all **Claims** made under this Policy during the **Period of Insurance** against any single **Non-Executive Director**, pursuant to the terms and conditions of cover under Paragraph 2.6 of this Policy. The **Non-Executive Director Excess Limit of Liability** shall be a separate limit of liability for each **Non-Executive Director** and applicable only to that **Non-Executive Director**.

The **Non-Executive Director Excess Limit of Liability** shall not be part of and shall be in addition to the **Limit of Liability** of this Policy. In all events, all **Non-Executive Director Excess Limits of Liability** shall be subject to the **Aggregate Non-Executive Director Excess Limit Liability** stated in Item 6(b) of the Schedule which shall be the maximum liability in the aggregate payable under this Policy for all **Financial Loss** arising from all **Claims** made against all **Non-Executive Directors**.

- 8.20 **Non-Executive Director** shall mean any natural person serving as a **Director** of the **Policyholder** at the inception of the **Period of Insurance** who is not also an **Officer** or **Employee** of the **Company**. The term **Non-Executive Director** shall also include any natural person who begins serving as a **Non-Executive Director** of the **Policyholder** during the **Period of Insurance**.
- 8.21 **Outside Entity** shall mean:
- 8.21.1 any not-for-profit entity;
 - 8.21.2 any for-profit entity in which the **Company** has an equity ownership interest, but not greater than fifty (50) percent equity ownership interest;

but, excluding any: (i) **Subsidiary Company**; (ii) **Financial Institution**; or (iii) entity whose **Securities** are traded on a primary, secondary or other market in the United States of America or its territories or possessions; unless such **Financial Institution** or entity is specifically listed as an **Outside Entity** in an endorsement attached to this Policy.

- 8.22 **Outside Entity Executive** shall mean any **Director, Officer** or **Employee** of the **Company** whilst serving or acting in his or her capacity as a director or officer (or equivalent executive or management position in any other country) of an **Outside Entity** at the **Company's** specific direction and request.
- 8.23 **Period of Insurance** is that period of time shown in Item 2 of the Schedule to this Policy including any extension thereto agreed in writing by the **Insurer**.
- 8.24 **Policyholder** shall mean the legal entity designated in Item 1 of the Schedule.
- 8.25 **Pollution** shall mean
- 8.25.1 the actual, alleged or threatened generation, transportation, discharge, emission, dispersal, release, escape, treatment, storage or disposal of **Pollutants**; or
 - 8.25.2 any governmental regulation, order, direction or request to test for, monitor, clean up, remove, contain, treat, detoxify or neutralise **Pollutants** or any action taken in contemplation or anticipation of any such regulation, order, direction or request, or any voluntary decision to do so.
- 8.26 **Pollutants** shall mean any solid, liquid, gaseous irritant or contaminant, including smoke, vapour, soot, fumes, acids, alkalis, chemicals, toxic mold or any thermal irritant or contaminant, ionising radiation or radioactivity from any nuclear fuel and waste (waste includes, but is not limited to, nuclear waste or materials which are intended to be or have been recycled, reconditioned or reclaimed) and any other similar substance of any kind or nature whatsoever including electromagnetic fields, asbestos, asbestos products and any noise.
- 8.27 **Property Damage** shall mean any damage to or destruction of any property or loss of use of such property, and any consequential loss resulting therefrom.
- 8.28 **Proposal** shall mean any information and/or statements or materials requested by the **Insurer**, or supplied to the **Insurer** by or on behalf of the **Company** or of any **Insured Person** (either before or during the **Period of Insurance**), any proposal form completed and signed by the **Policyholder** for this Policy and any previous policy issued by the **Insurer** for which this Policy is a replacement or renewal (including any attachments thereto, information included therewith or incorporated therein), and the financial statements and annual reports of the **Company**.
- 8.29 **Securities** shall mean any bond, debenture, note, share, stock or other equity or security for debt which is issued or given by the **Company**, and will include any certificate of interest or participation in, receipt for, warrant or other right to subscribe to or to purchase, voting trust certificate relating to, or other interest in any of the foregoing items.
- 8.30 **Securities Claim** shall mean a **Claim** that:
- 8.30.1 is brought by a security holder of a **Company**:
 - 8.30.1.1 in his, her or its capacity as a security holder of such **Company**, with respect to his, her or its interest in **Securities** issued by the **Company**; or
 - 8.30.1.2 on behalf of or in the name of a **Company** (in the form of a shareholder “derivative action” or its equivalent) against an **Insured**; or
 - 8.30.2 is brought by any government, federal, state, or provincial agency that regulates the purchase or sale or offer to purchase or sell securities and alleges that a **Company** or any of its **Insured Persons** violated a government, federal, state, provincial, local or foreign securities law or a rule or regulation promulgated under such securities law, including but not limited to the Financial Services and Markets Act 2000, United States Securities Act of 1933 (as amended) and the United States Securities Exchange Act of

1934 (as amended), whether or not in connection with the purchase, sale or offer to purchase or sell securities issued by the **Company**, but, with regard to Paragraph 1.3 of this Policy, only if and so long as such **Securities Claim** against the **Company** is also made, and is continuously maintained, against a **Director or Officer**.

- 8.31 **Shadow Director** shall mean any natural person who as a consequence of being a director, officer or **Employee** of the **Company** is deemed a shadow director as defined in Paragraph 741 of the Companies Act of 1985, of any **Company**.
- 8.32 **Sub-Limit of Liability** shall mean a limit of **Insurer's** liability under this Policy which is within and forms part of, and is not in addition to, the **Limit of Liability** defined in Paragraph 8.18 above.
- 8.33 **Subsidiary Company** shall mean any entity in which the **Policyholder**:
- 8.33.1 holds directly or indirectly more than 50% of the voting rights; or
 - 8.33.2 appoints a majority of the board of directors (or equivalent in any other country); or
 - 8.33.3 has the right, pursuant to a written agreement with other shareholders, to appoint a majority of the board of directors (or equivalent in any other country).
- 8.34 **Third Party** shall mean any person or entity other than the **Company** or an **Insured**.
- 8.35 **US Claim** shall mean any **Claim** brought or commenced, in whole or in part: (i) within the jurisdiction of; or (ii) pursuant to the laws of, the United States of America or Canada or their territories and/or possessions.
- 8.36 **US Securities Claim** shall mean any **Securities Claim** brought or commenced, in whole or in part: (i) within the jurisdiction of; or (ii) pursuant to the laws of, the United States of America or Canada or their territories and/or possessions.
- 8.37 **Wrongful Act** shall mean actual, alleged or attempted breach of duty, breach of statutory duty, breach of trust, breach of warranty of authority, neglect, error, misstatement, misleading statement, or any other wrongful acts or omissions committed or attempted by or allegedly committed or attempted by:
- 8.37.1 any **Insured Person** whilst acting in his or her respective capacity on behalf of the **Company** or any matter claimed against such **Insured Person** solely by reason of his/her status as such;
 - 8.37.2 any **Insured Person** whilst acting in the capacity as a director or officer (or in an equivalent executive or management position in any other country) of an **Outside Entity** at the **Company's** specific direction and request;
 - 8.37.3 the **Company**, but only with respect to a **Securities Claim**.

SECTION 9 EXCLUSIONS

The **Insurer** shall not be liable under this Policy to make any payment for **Financial Loss** (including **Defence Costs**) in connection with any **Claim** made against any **Insured**, or **Investigation Costs**:

- 9.1 arising from, based upon, attributable to or as a consequence of:
- 9.1.1 any **Insured** having gained in fact any profit or advantage to which he, she or it had or has no legal entitlement; or
 - 9.1.2 any intentionally dishonest or fraudulent act committed by an **Insured**;
 - 9.1.3 any criminal act committed by any **Insured**; provided that this exclusion shall not apply to **Defence Costs** incurred by an **Insured Person** in connection with a **Corporate Manslaughter Proceeding**;

Exclusions 9.1.1, 9.1.2 and 9.1.3 shall not apply (and **Defence Costs** shall be advanced), unless and until it is determined by a written admission by an **Insured**, a judgement or other final adjudication in the underlying action against an **Insured** or in a separate action or proceeding, that such **Insured** had no legal entitlement to such profit or advantage or that such **Insured** committed such intentionally dishonest act, fraudulent act or omission or criminal act;

- 9.2 alleging, arising from, based upon, attributable to or as a consequence of:
 - 9.2.1 any official examination, enquiry, investigation or other proceedings ordered or commissioned at the behest of a legally empowered body, initiated prior to or pending at the date specified in Item 8 of the Schedule; or
 - 9.2.2 any litigation, suit, **Claim**, arbitration or mediation initiated prior to or pending at the date specified in Item 8 of the Schedule; or litigation, suit, arbitration or mediation alleging or deriving from the same or essentially the same facts as alleged in such prior or pending litigation, suit, **Claim**, arbitration or mediation;
- 9.3 alleging, arising from, based upon, attributable to or as a consequence of any claim or circumstance existing prior to the **Period of Insurance** that has been reported under any directors and officers or management liability policy of which this Policy is a renewal or replacement or which it may succeed in time;
- 9.4 for **Property Damage** and/or **Bodily Injury** except that cover shall be provided for mental anguish or emotional distress in connection with any **Employment Claim**; provided, further, however, that the exclusion for **Bodily Injury** shall not apply to **Defence Costs** incurred by an **Insured Person** in connection with a **Corporate Manslaughter Proceeding**;
- 9.5 alleging or arising from **Pollution**; except as stated in Paragraph 2.5 of this Policy;
- 9.6 for the violation of or infringement of any responsibilities, obligations or duties imposed by any statute, regulation, act, provisions or common law concerning pension, profit sharing or employee benefit programmes or social compensation plans arising under any government, federal, provincial, state or local statutory or common laws, including the United States ERISA (and any amendments thereto) and any violation of any responsibilities, obligations or duties whilst acting in the capacity of trustee (or similar position) of any pension or superannuation trust, plan or scheme operated by or at the behest of the **Company** for the benefit of its **Employees**;
- 9.7 when such **Claim** is brought by, on behalf or at the instigation of the **Company** or any **Director or Officer**; provided, however, this Exclusion 9.7 shall not apply to:
 - 9.7.1 a non-US **Claim** brought by:
 - (i) an **Insured Person**;
 - (ii) the **Company** against an **Insured Person**;
 - 9.7.2 a **Claim** brought or maintained by a liquidator, receiver or administrative receiver, (or the equivalent in any other Country), either directly or derivatively on behalf of the **Company** without the solicitation, voluntary assistance or active participation of any **Director or Officer**; or
 - 9.7.3 a derivative action brought in the name of the **Company** by one or more persons who are not **Directors or Officers** and who bring and maintain the **Claim** without the solicitation, voluntary assistance or active participation of any **Director or Officer**; or
 - 9.7.4 an **Employment Claim** brought by an **Insured Person**; or

- 9.7.5 a **Claim** brought by or at the instigation of any **Insured Persons** if such **Claim** results from a covered **Claim** brought by any **Third Party** and the **Third Party** could have brought the **Claim** directly against an **Insured Person** not named in the independent **Claim** (including any cross claim/third party claim for indemnity); or
 - 9.7.6 a **Claim** brought by any former **Insured Person** of the **Company**; or
 - 9.7.7 **Defence Costs** incurred by an **Insured Person**.
- 9.8 alleging or arising from the **Wrongful Act** of: (i) any **Insured Person** of any **Subsidiary Company**; or (ii) the **Subsidiary Company**, committed prior to such entity becoming a **Subsidiary Company** or after such entity ceases to be a **Subsidiary Company**;
- 9.9 brought in the form of a **US Securities Claim**.

No **Wrongful Act** of an **Insured** shall be imputed to any other **Insured Persons** for the purpose of determining the applicability of exclusion 9.1 of this Policy; save that only those **Wrongful Acts** committed by any past, present or future Chief Executive Officer, Chief Operating Officer, Chief Financial Officer, General Counsel or Chief Legal Counsel (or equivalent) of the **Company** shall be imputed to the **Company** for the purposes of determining the applicability of any of the foregoing exclusion 9.1 of this Policy to indemnity under Paragraph 1.3 hereof.

SECTION 10 CONDITIONS

10.1 NOTIFICATION

The **Company** or the **Insured Persons** shall, as a condition precedent to any liability of the **Insurer** under this Policy, give written notice to the **Insurer** of:

- (i) any **Claim** made against an **Insured**; or
- (ii) any investigation, hearing or enquiry pursuant to Paragraph 2.8 of this Policy,

as soon as is reasonably practicable after the **Company's** Risk Manager, General Counsel, Chief Legal Counsel or equivalent position first becomes aware of such **Claim** or such investigation, hearing or enquiry, but in all events no later than six months after the expiry of the **Period of Insurance** or the **Extended Reporting Period** (if applicable).

Written notice shall include but not be limited to a description of the **Claim**, the nature of the alleged or potential damage, the names of the actual or potential claimants and the date and manner in which the **Company** or **Insured Persons**, as the case may be, first became aware of the **Claim**.

If during the **Period of Insurance** a **Company** or an **Insured** shall become aware of any circumstances which may reasonably be expected to give rise to a **Claim** being made against an **Insured** and shall give written notice to the **Insurer** of those circumstances (such notice to comprise the **Wrongful Act** allegations anticipated and the reasons for anticipating such a **Claim**, with full particulars as to dates, persons and entities involved) then a **Claim** which is subsequently made against such **Insured** and reported to the **Insurer** which alleges, arises out of, or is based upon or attributable to such circumstances, or alleges any **Wrongful Act** which is the same as or related to any **Wrongful Act** anticipated in those reported circumstances, shall be considered made at the time such notice of those circumstances was received by the **Insurer**.

Written notice hereunder shall be given in writing to the Insurer named in Item 11 of the Schedule at the address indicated in Item 10 of the Schedule, and be effective from the date of receipt by the Insurer at the above address.

10.2 SUBROGATION

Upon any payment of or towards any **Claim** the **Insurer** shall be entitled to assume conduct of all rights of recovery available to any **Insured Persons** or the **Company** and all reasonable assistance shall be rendered to the **Insurer** in the prosecution of such rights by such **Insured Persons** or the **Company**, including, but not limited to, trying to recoup from the **Company** any **Deductible** paid by the **Insurer** pursuant to Section 5 of this Policy. In no event, however, shall the **Insurer** exercise its rights of subrogation against an **Insured Person** under this Policy unless it is determined by an admission, a final judgement or other adjudication in the underlying action or in a separate action or proceeding that such **Insured Person** had obtained an illegal profit or advantage or committed an intentionally dishonest act or fraudulent act or omission or a criminal act.

10.3 SEVERABILITY

In granting cover under this Policy the **Insurer** has relied upon the **Proposal** which forms the basis of this contract of insurance and shall be considered as incorporated in and constituting part of this Policy.

In respect of the declarations, statements and financial information of the **Proposal**:

10.3.1 no statement in the **Proposal**, made by any **Insured** or knowledge (including knowledge of any misrepresentation or non-disclosure with regard to the **Proposal**) possessed by any **Insureds** shall be imputed to any other **Insured Persons** for the purpose of determining the availability of cover under this Policy;

10.3.2 the statements in the **Proposal** made by and the knowledge (including knowledge of any misrepresentation or non-disclosure with regard to the **Proposal**) possessed by an **Insured Person** shall be imputed to the **Company** for the sole purpose of determining if coverage is available under coverage Paragraph 1.2 of this Policy with respect to **Claims** against such **Insured Person**, but shall not be imputed to the **Company** with respect to **Claims** against other **Insured Persons** for the purpose of coverage under Paragraph 1.2 of this Policy;

10.3.3 only the statements in the **Proposal** form made by, and the knowledge (including knowledge of any misrepresentation or non-disclosure with regard to the **Proposal**), possessed by any past, present or future Chief Executive Officer and/or Chief Financial Officer (or equivalent executive or management position) of the **Company** shall be imputed to the **Company** for the purposes of indemnity under Paragraph 1.3 hereof.

The **Insurer** further agrees that it shall not seek to rescind or avoid the Policy with respect to coverage under Paragraph 1.1 of this Policy for any **Insured Person** who did not make any wrongful statement or did not have knowledge of any wrongful statement or misrepresentation or non-disclosure with regard to the **Proposal**.

10.4 OTHER INSURANCE

If a claim under this Policy would, but for the existence of this Policy, be insured by any other valid and collectable directors and officers liability or management liability policy or indemnity, employment practices liability insurance policy or general liability insurance policy, the **Insurer** shall only be liable for any amount beyond that collectable under such other policy.

10.5 APPLICABLE LAW

The interpretation of this Policy is governed by and shall be construed in accordance with the laws of Sweden. Any dispute shall be subject to the jurisdiction of the courts of Sweden subject to the operation of Section 11 hereof.

10.6 PLURALS AND TITLES

The **Proposal**, this Policy, its Schedule and any endorsements are one contract in which, unless the context otherwise requires:

- (i) headings are descriptive only, not an aid to interpretation;
- (ii) singular includes the plural, and vice versa;
- (iii) the male includes the female and neuter;
- (iv) all references to specific legislation include amendments to and re-enactments of such legislation and similar legislation in any jurisdiction in which a **Claim** is made; and
- (v) references to positions, offices or titles shall include their equivalents in any jurisdiction in which a **Claim** is made.

10.7 LATE ARISING EXTENSIONS

If during the **Period of Insurance** the **Insurer** develops a standard endorsement providing enhancements of coverage to its Directors and Officers or Management Liability or Indemnity policy form in the Country where the **Policyholder** is domiciled as indicated in Item 1 of the Schedule and such endorsement is to be made available to all **Insureds** of the **Insurer** in such Country for no additional premium, then the **Policyholder** shall have the right to the benefit of such new coverage enhancement endorsement, subject to all underwriting information or particulars as the **Insurer** may require, from the date of such availability.

10.8 ORDER OF PAYMENTS

In the event of **Financial Loss** arising from a **Claim** for which payment is due under the provisions of this Policy, then the **Insurer** shall in all events:

- (a) first, pay **Financial Loss** for which coverage is provided under Coverage 1.1 of this Policy; then
- (b) only after payment of **Financial Loss** has been made pursuant to Paragraph 10.8(a) above, with respect to whatever remaining amount of the **Limit of Liability** is available after such payment, pay such other **Financial Loss** for which coverage is provided under Paragraph 1.2 or 1.3 of this Policy.

The bankruptcy or insolvency of any **Company** shall not relieve the **Insurer** of any of its obligations to prioritize payment of covered **Financial Loss** under this Policy pursuant to this Paragraph 10.8.

10.9 CANCELLATION

This Policy may not be cancelled by the **Insurer**, except for non-payment of premium.

10.10 TERRITORIAL SCOPE

Coverage shall extend to **Claims** made and **Wrongful Acts** occurring anywhere in the world.

SECTION 11 ARBITRATION

- 11.1 Any dispute or claim arising out of or in connection with this Policy, in particular (but not limited) as to its validity, amendment or termination, as well as claims in tort, shall, to the exclusion of ordinary courts, be referred to and finally settled by arbitration.

The arbitral tribunal shall consist of three arbitrators. Each party shall appoint an arbitrator and the arbitrators thus appointed shall before commencing the arbitration appoint a third arbitrator, who shall be the chairman of the tribunal.

The place of arbitration shall be in Stockholm, Sweden.

The arbitrators shall determine the matters of dispute in accordance with the laws of Sweden.

A party who fails during the arbitral proceedings to object within a reasonable time to any deviation from provisions of the arbitration agreement or other rules applicable to the proceeding shall be deemed to have waived his right to invoke such irregularity.

When a vote is taken, that opinion shall prevail which has received more votes than any other opinion. If such a majority is not attained the opinion of the chairman shall prevail.

The arbitral tribunal shall decide in the award which amounts of compensation are due to the arbitrators. The parties are jointly and severally liable for the payments of such sums. The losing party shall be ordered to pay such compensation as well as the costs of the other party unless the circumstances call for a different result.

In other respects the arbitral proceedings shall be subject to the provisions of the Swedish Act on arbitration in force at the time of reference.

- 11.2 The validity of Article 11.1 may not be contested on the grounds that the insurance contract is, in whole or in part, not valid, or that Article 11.1 refers to a dispute that has not yet arisen.

Should Article 11.1 be void, the effectiveness of the Policy shall not otherwise be affected.

Endorsement 1 - AMENDED SECTION 1.2

In consideration of the premium charged, it is hereby understood and agreed that the Section 1.2 is deleted in its entirety and replaced by the following:

- 1.2 The **Insurer** will pay on behalf of the **Company** any indemnity payable to any **Insured Person** which the **Company** is legally obliged to make for such **Financial Loss** as arises from or is a consequence of any **Claim** first made against such **Insured Person** during the **Period of Insurance** or the **Extended Reporting Period** (if applicable) by reason of a **Wrongful Act**.

ALL OTHER TERMS, CONDITIONS AND LIMITATIONS REMAIN UNCHANGED.

Endorsement 2 - AMENDED SECTION 2.4.3

In consideration of the premium charged, it is hereby understood and agreed that the Section 2.4.3 is deleted in its entirety and replaced by the following:

2.4.3 this extension of cover shall not apply to **Financial Loss** with respect to any **US Claim** made by, on behalf of or at the instigation of any other director or officer (or equivalent executive or management position in any other country) of the **Outside Entity** or the **Outside Entity** itself for a **Wrongful Act** arising out of an **Insured Person** serving as an **Outside Entity Executive** of such **Outside Entity**, other than:

1. a **Claim** brought or maintained by a liquidator, receiver or administrative receiver, (or the equivalent in any other country), either directly or derivatively on behalf of the **Outside Entity** without the solicitation, voluntary assistance or active participation of the **Outside Entity** or its directors or officers (or equivalent executive or management position in any other country); or
2. a derivative action brought in the name of the **Outside Entity** by one or more persons who are not directors or officers (or equivalent executive or management position in any other country) of the **Outside Entity** and who bring and maintain the **Claim** without the solicitation, voluntary assistance or active participation of the **Outside Entity** or its directors or officers (or equivalent executive or management position in any other country); or
3. an employment practices **Claim** brought by a natural person; or
4. a **Claim** brought by any former directors or officers (or equivalent executive or management position in any other country) of the **Outside Entity**; or
5. a **Claim** brought by or at the instigation of any director or officer (or equivalent executive or management position in any other country) if such **Claim** results from a covered **Claim** brought by any **Third Party** and the **Third Party** could have brought the **Claim** directly against an **Insured Person** not named in the independent **Claim** (including any cross claim/third party claim for indemnity);
6. **Defence Costs** incurred by an **Outside Entity Executive**.

ALL OTHER TERMS, CONDITIONS AND LIMITATIONS REMAIN UNCHANGED.

Endorsement 3 – EXTENSION 2.11 - EXTRADITION COSTS

In consideration of the premium charged, it is hereby understood and agreed that the following extension 2.11 is added to the policy.

If any **Insured Person** receives during the **Period of Insurance** or the **Extended Reporting Period** an **Extradition Claim** which is part of, and results directly from, a **Claim** that is covered by this policy, the **Insurer** will pay on behalf of any **Insured Person**, where permitted by law, **Extradition Costs**.

Extradition Costs shall mean reasonable and necessary legal fees, costs and expenses incurred by an **Insured Person** with the prior consent of the **Insurer** to obtain legal advice or to bring or defend proceedings including by way of judicial review or by way of other challenge to the political executive's decision to order an **Insured Person's** extradition from the jurisdiction of the United Kingdom and to pursue appeals including to the European Court of Human Rights.

Extradition Claim means a formal request, claim, warrant for arrest or other proceedings pursuant to the provisions of the United Kingdom Extradition Act 2003 or any replacement legislation in the United Kingdom or similar legislation in any other jurisdiction.

The term **Financial Loss** shall include **Extradition Costs**.

All terms, conditions, exclusions and limitations in the Policy shall apply to the coverage provided by this endorsement.

ALL OTHER TERMS, CONDITIONS AND LIMITATIONS REMAIN UNCHANGED.

Endorsement 4 – EXTENSION 2.12 - REPUTATIONAL RECOVERY COSTS

In consideration of the premium charged, it is hereby understood and agreed that the following extension 2.12 is added to the policy.

2.12 Reputational Recovery Costs

The **Insurer** will pay **Reputational Recovery Costs** on behalf of any **Director or Officer** due to a **Claim** covered under this policy, provided that such claim is first made against a **Director or Officer** during the **Period of Insurance** and notified to the **Insurer** in writing according to Section 10.1, except for and to the extent that the **Company** has indemnified the **Director or Officer** for such **Reputational Recovery Costs**.

The term **Reputational Recovery Costs** means the reasonable fees and expenses payable to outside public relations professionals incurred by a **Director or Officer** with the **Insurer's** prior written consent in order to mitigate damage to the **Director or Officer's** reputation due to a covered **Claim**, as objectively established by media reports or other publicly available third-party data.

ALL OTHER TERMS, CONDITIONS AND LIMITATIONS REMAIN UNCHANGED.

Endorsement 5 - PROSECUTION COSTS

The **Insurer** will pay, where permitted by law, on behalf of any **Insured Person** such **Prosecution Costs** of each **Insured Person** to bring or defend proceedings in his national court or to appeal to seek to obtain the discharge or revocation of a **Judicial Order** entered during the **Period of Insurance** imposing:

- (a) confiscation, assumption of ownership and control, suspension or freezing of rights of ownership of real property or personal assets of such **Insured Person**;
- (b) a charge over real property or personal assets of such **Insured Person**;
- (c) a temporary or permanent prohibition on such **Insured Person** from holding the office of or performing the function of a **Director or Officer**;
- (d) restriction of such **Insured Person's** liberty to a specified domestic residence or an **Official Detention**;
- (e) deportation of an **Insured Person** following revocation of otherwise proper, current and valid immigration status for any reason other than such **Insured Person's** conviction of a crime.

Solely for the purposes of this endorsement the following additional definitions shall apply:

Judicial Order shall mean:

- (i) an interim or interlocutory judicial order; or
- (ii) with respect to any proceeding concerning the deportation of any **Insured Person**, any judicial order;

entered against an **Insured Person** in connection with a **Claim** against such **Insured Person** that is covered under an insurance cover of this policy.

Official Detention shall mean confinement of an **Insured Person** in secure custodial premises, operated by or on behalf of a governmental or judicial agency in connection with a **Claim** against such **Insured Person** and either without charge or without a judicial finding of culpability or liability in or for that **Claim**.

Prosecution Costs shall mean reasonable and necessary legal fees, costs and expenses, incurred by an **Insured Person** with the prior consent of the Insurer, to bring or defend legal proceedings.

The maximum limit of the **Insurer's** liability for all **Prosecution Costs** in the aggregate combined under this policy shall be USD 1,000,000. The **Sublimit of Liability** shall be part of and not in addition to the **Limit of Liability** of this Policy.

The term "**Financial Loss**" shall include **Prosecution Costs**.

All terms, conditions, exclusions and limitations in the Policy shall apply to the coverage provided by this endorsement.

ALL OTHER TERMS, CONDITIONS AND LIMITATIONS REMAIN UNCHANGED.

Endorsement 6 - CIVIL OR BAIL BOND EXPENSE

Where an **Insured Person** incurs **Civil or Bail Bond Expense**, as defined hereafter, during the **Period of Insurance** directly related to a **Claim** in respect of which they are entitled to cover under the Policy to which this Endorsement attaches, the **Insurer** will pay on behalf of that **Insured Person** such **Civil or Bail Bond Expense** incurred.

The **Civil or Bail Bond Expense** insured under this Endorsement shall be limited to the fee or premium (and only that which is available at reasonable commercial rates) necessary to obtain such a bond or other similar form of guarantee for the period of no more than 12 months, in respect of obligations as to a specific security or collateral placed upon the **Insured Person** by a civil or criminal court in connection with any covered **Claim**; and excluding any form of actual security or collateral itself.

Any payment(s) made by **Insurers** under this Endorsement shall be limited to the sum of USD 100,000 per individual and the sum of USD 1,000,000 in the aggregate, and shall form part of and not be in addition to the **Limit of Liability** of this Policy.

The term **Financial Loss** shall include **Civil or Bail Bond Expenses**.

All terms, conditions, exclusions and limitations in the Policy shall apply to the coverage provided by this endorsement.

ALL OTHER TERMS, CONDITIONS AND LIMITATIONS REMAIN UNCHANGED.

Endorsement 7 - AMENDED SECTION 8.5 and 8.16

In consideration of the premium charged, it is hereby understood and agreed that definition 8.33 is deleted in its entirety and replaced by the following:

8.5 **Company** shall mean:

- 8.5.1 the **Policyholder**;
- 8.5.2 any **Subsidiary Company** of the **Policyholder**; and
- 8.5.3 any foundation or charitable trust solely controlled or sponsored by the **Policyholder** or any **Subsidiary Company** thereof; provided that this definition shall not include any pension or superannuation fund, trust or scheme.

The definition of **Company** shall not include any “Nämnder” or “Förvaltningar” but only the “Aktiebolag” that are owned by Göteborgs stad.

8.16 **Insured Person(s)** shall mean any:

- 8.16.1 **Director or Officer**;
- 8.16.2 **Outside Entity Executive**;
- 8.16.3 **Employee** of the **Company** who is the Risk Manager (or equivalent position) of the **Policyholder**;
- 8.16.4 **Employee** in a managerial or supervisory capacity for the **Company**; and
- 8.16.5 **Employee** of the **Company**, other than a **Director or Officer**, in such capacity on behalf of the **Company**, including whilst acting as a lawyer on behalf of the **Company**: (i) for any **Securities Claim** or **Employment Claim**; or (ii) for all other **Claims**, but with respect to (ii) only if and as long as such **Claim** is also made, and is continuously maintained, against a **Director or Officer**.

Insured Persons shall not include any agent, contractor, legal or other advisor, consultant, external auditor, or compulsory liquidator, administrator or receiver of the **Company**. Nor shall it include any employee of a “Nämnd” or “Förvaltning” except when such person works in a “Aktiebolag” that is owned by Göteborgs Stad and then the person is only insured for it’s managerial work in that “AB”.

ALL OTHER TERMS, CONDITIONS, AND EXCLUSIONS REMAIN UNCHANGED.

Endorsement 9 – DELETED SECTION 11 - ARBITRATION

In consideration of the premium charged, it is hereby understood and agreed that the whole Section 11 is deleted in its entirety.

ALL OTHER TERMS, CONDITIONS AND LIMITATIONS REMAIN UNCHANGED.

Endorsement 10 – AMENDED SECTION 8.14 – FINANCIAL LOSS

In consideration of the premium charged, it is hereby understood and agreed that the Section 8.14 is deleted in its entirety and replaced by the following:

8.14 **Financial Loss** shall mean:

8.14.1 All amounts which an **Insured** or an **Insured Person** is legally obliged to pay;

8.14.2 **Defence Costs** incurred; and

8.14.3 **Investigation Costs**.

Financial Loss (other than **Defence Costs**) does not include taxes, social security contributions, fines or penalties imposed by law or the multiplied portion of any damage award or punitive, exemplary or aggravated damages, damages that are uninsurable under the law pursuant to which this Policy shall be construed, or **Clean Up Costs**.

Notwithstanding the foregoing paragraph, for all **Claims**, other than **Employment Claims**, **Financial Loss** shall specifically include punitive, exemplary, aggravated and multiple damages awards, provided that the enforceability of this paragraph shall be governed by such applicable law that most favours coverage for such punitive, exemplary, aggravated and multiple damages, provided that such applicable law has a substantial connection or relationship to the relevant **Insureds**, to the **Company** or to the **Claim** giving rise to such damages.

ALL OTHER TERMS, CONDITIONS AND LIMITATIONS REMAIN UNCHANGED

ENDORSEMENT 11 – AMENDED SECTION 2.1.4 – LIFE-TIME ERP

In consideration of the premium charged, it is hereby understood and agreed that the Section 2.1.4 is deleted in its entirety and replaced by the following:

2.1.4 Lifetime ERP for Retired/Resigned Directors and Officers

The **Insurer** will provide an unlimited **Extended Reporting Period** for any **Director or Officer** who has resigned or retired all of their position(s) as **Director and Officer** with the **Company** during the **Period of Insurance** of: (i) this Policy; or (ii) any other directors and officers insurance Policy issued by the **Insurer** to the **Policyholder** of which this Policy is a continuous renewal, if this Policy is not renewed or replaced or where such renewal or replacement does not specifically provide cover for such **Directors and Officers**.

This Extension will not apply to **Indemnifiable Financial Loss** or to any **Directors or Officers** who resigned or retired their positions with the **Company** by reason of or after a **Change in Control**. There is no additional premium for this extension.

For the purpose of this endorsement **Indemnifiable Financial Loss** shall mean **Financial Loss** of the **Insured Person** which the **Company** has indemnified or is permitted, required, entitled to indemnify or is not prohibited from indemnifying, unless the **Company** fails or refuses to indemnify the **Insured Person** due to **Financial Impairment**.

ALL OTHER TERMS, CONDITIONS, AND EXCLUSIONS REMAIN UNCHANGED.

ENDORSEMENT 12 – EMERGENCY COSTS

In consideration of the premium charged, it is hereby understood and agreed that the following endorsement is added to the policy:

Emergency costs

If the insurer's written consent cannot reasonably be obtained before **Defence Costs** or **Investigation Costs** are incurred with respect to any **Claim**, the insurer will give retrospective approval for such costs of up to, in the aggregate, SEK 2,000,000.

ALL OTHER TERMS, CONDITIONS AND LIMITATIONS REMAIN UNCHANGED

Endorsement 13 – AMENDED SECTION 9.4

In consideration of the premium charged, it is hereby understood and agreed that the Section 9.4 is deleted in its entirety and replaced by the following:

9.4 for **Property Damage** and/or **Bodily Injury** except that cover shall be provided for mental anguish or emotional distress in connection with any **Employment Claim**; provided, further, however, that the exclusion for **Bodily Injury** shall not apply to **Defence Costs** incurred by an **Insured Person**;

ALL OTHER TERMS, CONDITIONS AND LIMITATIONS REMAIN UNCHANGED

Endorsement 14 – SANCTIONS CLAUSE

Notwithstanding any other terms under this agreement, no insurer shall be deemed to provide coverage or will make any payments or provide any service or benefit to any insured or other party to the extent that such cover, payment, service, benefit would violate any applicable trade or economic sanctions law or regulation.

ALL OTHER TERMS, CONDITIONS AND LIMITATIONS REMAIN UNCHANGED

TU Dnr: 234/2018

Tjänsteutlåtande gällande Verksamhetsplan och budget för Boplats Göteborg AB 2019

Verksamhetsplanen och budgeten 2019 är framtagen med det antagandet att Kommunstyrelsens beslut den 28 november 2018 om att godkänna Stadsledningskontorets och Stadshus AB:s förslag till ägardirektiv även kommer att godkännas av Kommunfullmäktige.

Planen för 2019 bygger därför på att verksamheten kommer att omstruktureras i och med att Boplats Göteborg blir en kommunal bostadsförmedling som övertar förmedlingsverksamheten från hyresvärdarna. Det betyder att företaget kommer att rekrytera mer personal och även leta nya lokaler för att få plats för verksamheten.

I nuläget är flera av kostnaderna som kan hänföras till omstruktureringen okända om ligger utanför budgeten. Hit hör framförallt kostnader för anskaffning av en **ny lokal**, en eventuell anpassning av lokalen samt inflyttning. Boplats måste återkomma med en kompletterande budget när dessa kostnader blir kända. Det kan också tillkomma kostnader för eventuell konsult hjälp i samband med omstruktureringen.

Kostnaderna för rekrytering av ny personal och it-kostnader är dock med i budgeten för 2019.

Den administrativa avgift som de bostadssökande betalar i nuläget (100 kr per år) ersätts i och med beslutet av en köavgift. Nivån på köavgiften är ännu inte behandlad av kommunfullmäktige. I antagandet för budget 2019 utgår Boplats från att en köavgift inför s 1 april 2019 och att avgiften fastställs till 300 kr per år inkl moms. Hur många av de cirka 234 000 medlemmarna som kvarstår är okänt. Budgeten bygger på ett antagande om att 2/3 väljer att stå kvar som betalande bostadssökande.

Dessa osäkerheter till trots väljer Boplats Göteborg att lägga en verksamhetsplan och budget enligt de nya ägardirektiven eftersom vi bedömer sannolikheten som hög att de kommer att gälla.

Såväl verksamhetsplan som budget 2019 kommer att presenteras för den nya bolagsstyrelsen som tillträder i mars 2019.

Boplats Göteborg föreslår att styrelsen godkänner bifogade verksamhetsplan och budget för 2019.

Göteborg den 10 december 2019

Maria Meyer-Martins, vd
Boplats Göteborg AB

Verksamhetsplan och budget för Boplats Göteborg 2019



Version 1.1: 26 november 2018

Status: Behandlas i styrelsen 2018-12-11

<i>Dokumentnamn</i>	Verksamhetsplan för Boplats Göteborg AB 2019
<i>Beslutad av</i>	Styrelsen för Boplats Göteborg AB
<i>Gäller för</i>	Boplats Göteborg AB
<i>Diarienummer</i>	xx
<i>Datum, paragraf för beslut</i>	Styrelsemöte 2018-12-11 § xx, Styrelsen för Boplats Göteborg AB
<i>Dokumentsort</i>	Plan
<i>Giltighetstid</i>	2019
<i>Senast reviderad</i>	2018-11-26
<i>Dokumentansvarig</i>	Maria Meyer-Martins, vd Boplats Göteborg AB
<i>Bilagor</i>	Budget för Boplats Göteborg AB 2019

1. Bakgrund

Nettoinflyttningen till Göteborg är fortsatt hög och de som har fått kontrakt på allmännyttans lägenheter under 2018 har som minst haft 4,7 år i kötid. Den genomsnittliga kötiden har legat kring 6,7 år och runt 4 år för de privata hyresvärdarna. Det är fortsatt hög efterfrågan även på nybyggda lägenheter, men de högre hyresnivåerna innebär att det varit möjligt att få ett kontrakt efter betydligt färre dagar för nyproducerade lägenheter utanför Göteborg. För framtiden måste Boplats tillsammans med hyresvärdarna planera uthyrningen lång tid i förväg för att säkerställa att lägenheterna blir uthyrda i god tid före inflyttning.

Den 28 november fattade Kommunstyrelsen i Göteborgs Stad beslut om nya ägardirektiv för Boplats Göteborg vilka bland annat innebär att Boplats ska fungera som en kommunal bostadsförmedling och finansieras av köavgifter från de bostadssökande och intäkter från övriga försäljningsintäkter.

Enligt tidigare beslut i kommunfullmäktige 2017 skall Boplats Göteborgs verksamhetsområde sträcka sig till kommuner inom den funktionella arbetsmarknadsregionen. Ägardirektiven utgår från att bostadsfrågan ses utifrån ett regionalt perspektiv och att en ökad samverkan med omkringliggande kommuner ska fortskrida.

Boplats som förmedlare

Enligt beslutet i Kommunstyrelsen kommer Boplats under 2019 att ta över förmedlingen av AB Framtidens externa uthyrning och förbereda för att sköta den interna uthyrningen fr o m 2020. Omställningen innebär att Boplats måste se över vilka regler som ska gälla för att uthyrningen ska ske så effektivt som möjligt. Boplats kommer också att rekrytera nya medarbetare som ska sköta förmedlingen. Troligen kommer därmed kundtjänst att få fler ärenden och en ökning av antalet medarbetare kommer att ske under året.

Nya utmaningar för Göteborgs bostadsmarknad

Det blir en utmaning är att erbjuda de privata hyresvärdarna en förmedlingstjänst som de uppfattar som effektiv och lönsam, så att de väljer att fortsätta att annonsera sina lägenheter på boplats.se. Flera hyresvärdar har redan deklarerat att de tänker välja andra marknadsplatser om "antalet dagar på Boplats" blir det enda sättet att rangordna de inkomna ansökningarna, efter det att de lagt in vilka villkor som ska gälla för att man ska kunna ansöka om lägenheten.

Annonser från privatpersoner

Arbetet med att uppmuntra privatpersoner att hyra ut delar eller hela sin bostad har fortgått och kommer att fortsätta så länge bostads-marknaden är så ansträngd att tjänsten fyller en funktion utifrån ett samhällsperspektiv. Förutsättningen är dock att Boplats hittar en finansiering av den delen av verksamheten.

2. Boplats Göteborgs nya ägardirektiv

Det kommunala ändamålet*

Enligt det nya ägardirektivet ska Boplats Göteborg AB vara "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 bostads-sökande.

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.

* Diarienummer: 0098/17, Stadshus AB

"Förslag till ägardirektiv och bolagsordning för Boplats Göteborg AB"

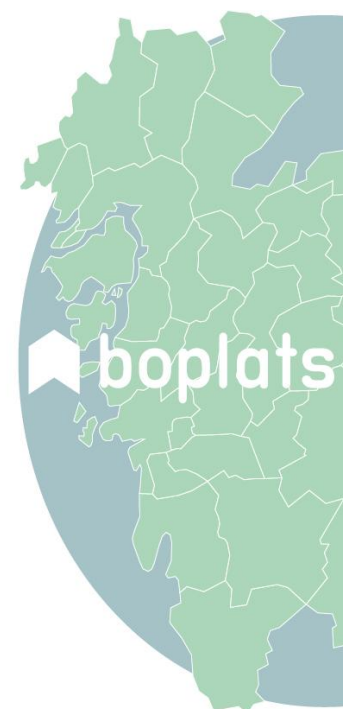
3. Vision

År 2030 bor och arbetar 1,75 miljoner människor i en **integrerad arbets- och bostadsmarknad** i Västsverige med Göteborg som nav. Arbetsmarknaden och bostadsmarknaden hänger ihop och det är lika enkelt att söka bostad i hela Göteborgsregionen som det är i övriga storstadsregioner i Sverige.

Boplats uppfattas som en modern bostadsförmedling och har ett samlat utbud av hyresrätter i hela regionen. De bostadssökande behöver inte längre stå i flera olika köer och betala flera olika köavgifter beroende på vilken kommun i regionen de vill flytta till. De hittar hela bostadsutbudet på boplats.se och betalar en köavgift för hela regionen.

Boplats tjänster uppfattas som prisvärda. Var och en kan lätt bedöma sina chanser att få hyra en bostad i olika delar av regionen. Såväl de **allmännyttiga** som **privata** hyresvärdarna i regionen har lämnat sin uthyrning till Boplats och är nöjda med den förmedlingsservice Boplats erbjuder dem. Genom att alla hyresrätter förmedlas enhetligt så har rörligheten på bostadsmarknaden ökat så att människor lätt kan flytta för att få jobb.

I den mån tillgången på lägenheter med förstahandskontrakt fortfarande är begränsad, så kan boplats.se erbjuda privatpersoner att annonsera uthyrning av rum i egen bostad, andrahandslägenheter eller villor/Attefallshus. Genom en god samverkan mellan såväl privata som allmännyttiga hyresvärdar i regionen kan även andrahandsmarknaden ske på ett tryggt sätt. Hyresvärdarna har god uppsikt över vilka lägenheter som annonseras ut för uthyrning i andra hand på boplats.se. Samtliga användare av boplats.se upplever att Boplats genererar en samhällsnytta i och med att bostadsbeståndet utnyttjas fullt ut och genom att andrahandsmarknaden blir mer transparent. De som hyr ut hela eller delar av sin bostad får en intäkt som de kan använda till annat.



Affärsmässig samhällsnytta

Rätten till bostad

Rätten till bostad är grundlagsstadgad i Sverige. I Regeringsformens första kapitel kan man läsa att det allmänna särskilt ska trygga rätten till hälsa, arbete, bostad och utbildning. Varje kommun ställs inför olika utmaningar när det gäller att trygga sina medborgares tillgång till bostad, och har därför anammat olika strategier för att lösa frågan. Det handlar bland annat om hur man förvaltar kommunalt ägda bostadsfastigheter och om kommunen ska verka för nyproduktion av bostäder, samt på vilket sätt detta i så fall ska ske. Det handlar också om hur lediga bostäder fördelas.

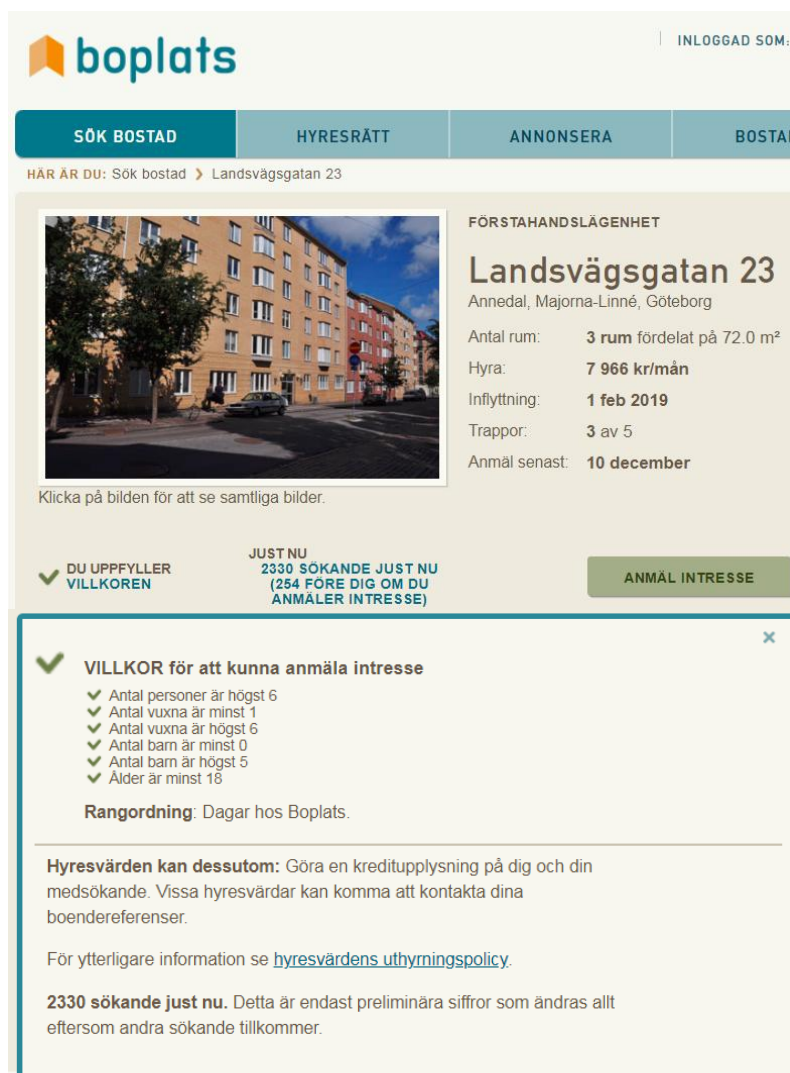
När det gäller hyresbostäder sätts hyrorna i förhandlingar mellan hyresmarknadens parter. I framförallt de större städerna råder det ett stort efterfrågeöverskott på hyresbostäder. I Göteborg är det inte sällan ett par tusen personer som söker en och samma lägenhet. Eftersom det inte blir någon budgivning som på bostadsrättsmarknaden, måste andra principer styra över vem som får kontrakt på en viss lägenhet.

Det är här Boplats kommer in i bilden. Boplats verkar för att *lägenheter kan fördelas på ett öppet och tydligt sätt och de inkomna intresseanmälningarna rangordnas efter de bostadssökandes kötid.*

Privata såväl som kommunala värddar som syns på Boplats skapar förtroende, eftersom de hyr ut sina lägenheter genom en gemensam plattform. Detta ligger i såväl samhällets som i de enskilda företagens intresse.

Möjligheten att lägga villkorsmallar gör att rangordning på Boplatsdagar fungerar för alla.

Tydliga villkor som gäller för att få hyra en bostad och rangordning efter kötid innebär att medborgarna är informerade om vad som gäller. Alla som vill får chansen att vara med och konkurrera om kontrakten, givet att de uppfyller hyresvärdens villkor. Varje lägenhet är publicerad i minst 48 timmar på boplats.se



boplats | INLOGGAD SOM:

SÖK BOSTAD | HYRESRÄTT | ANNONSERA | BOSTAD

HÄR ÄR DU: Sök bostad > Landsvägsgatan 23

FÖRSTAHANDSLÄGENHET

Landsvägsgatan 23
Annedal, Majorna-Linné, Göteborg

Antal rum: **3 rum** fördelat på 72.0 m²
Hyra: **7 966 kr/mån**
Inflyttning: **1 feb 2019**
Trappor: **3 av 5**
Anmäl senast: **10 december**

Klicka på bilden för att se samtliga bilder.

DU UPPFYLLER VILLKOREN | JUST NU 2330 SÖKANDE JUST NU (254 FÖRE DIG OM DU ANMÄLER INTRESSE) | ANMÄL INTRESSE

VILLKOR för att kunna anmäla intresse

- ✓ Antal personer är högst 6
- ✓ Antal vuxna är minst 1
- ✓ Antal vuxna är högst 6
- ✓ Antal barn är minst 0
- ✓ Antal barn är högst 5
- ✓ Alder är minst 18

Rangordning: Dagar hos Boplats.

Hyresvärdens kan dessutom: Göra en kreditupplysning på dig och din medsökande. Vissa hyresvärdar kan komma att kontakta dina boendereferenser.

För ytterligare information se [hyresvärdens uthyringspolicy](#).

2330 sökande just nu. Detta är endast preliminära siffror som ändras allt eftersom andra sökande tillkommer.

Attraktivt för hyresvärderna tryggt för bostadssökande

Ett av målen med Boplats IT-system är att det ska vara möjligt för så många hyresvärdar som möjligt att anlita Boplats förmedlingstjänster. De ska finna det *attraktivt, effektivt och långsiktigt lönsamt* att anlita Boplats för sin uthyrning.

Information

Det finns troligtvis ingen annan aktör i Göteborgsregionen som har en så komplett bild av marknaden för hyresrätter som Boplats har. Med ett kommunalt ägarintresse kan informationen användas för att *upplysa medborgarna* och ge dem en neutral inblick i

bostadsmarknaden. *Detta minskar i sin tur tidsåtgången för informationssökande för den enskilde*, och bidrar till en medvetenhet när det gäller bostadsfrågor.

Service till medborgarna – alla har rätt att söka bostad – Boplats ska göra det möjligt

Webbplatsen är den primära servicefunktionen och under målet är att den ska bli allt mer användarvänlig, så att de bostadssökande känner sig trygga med att använda de digitala tjänsterna.

Det är ofrånkomligt att många medborgare har behov av *personlig hjälp* med att till exempel fylla i sina profiluppgifter, beräkna sin inkomst, som ligger till grund för hyresvärdarnas villkor, och anmäla intresse på lägenheter. Servicen erbjuds i dels på medborgarkontoren i samarbete med Boplats samt i Boplats egna lokal såväl som på telefon och via ett frågeformulär på hemsidan.

Köavgiften höjs

Den årliga administrativa avgiften för att söka lägenhet på Boplats kommer under året att ersättas av en köavgift som ska beslutas av kommunfullmäktige och baseras på självkostnadsprincipen. Eftersom Boplats ska sköta förmedlingen av lägenheterna kommer kostnaderna att flyttas över från hyresvärdarna till de bostadssökande som därmed ska betala en högre avgift.

En förutsättning för att de bostadssökande ska vara beredda att betala en högre avgift är att det finns gott om lägenheter att söka.

Kostnaden för att ta fram ett transparent IT-system är initialt höga, men ju fler som använder sig av systemet desto lägre blir kostnaden per användare. En låg marginalkostnad för en fler nya användare innebär att det skulle vara lönsamt att utöka Boplats upptagningsområde så att fler hyresvärdar och bostadssökande delar på kostnaderna.

Samverkan för medborgarnas bästa nytta

Vitsen för de bostadssökande är att de hittar hela utbudet på en och samma annonsplats och att de bara behöver betala en avgift för att kunna söka lägenheter i hela den lokala arbetsmarknadsregionen om kommunerna inom arbetsmarknadsregionen samverkar. Varje kommun skulle kunna fortsätta att tillhandahålla en lokal service till sina invånare även om Boplats tillhandahåller förmedlingstjänsterna.

4. Förhållningssätt – trovärdighet, innovation och serviceglädje

Boplats Göteborg ska kännetecknas av:

- Trovärdighet
- Innovation
- Serviceglädje

Trovärdighet. I varje lägenhetsannons ska anges vilka krav hyresvärdarna ställer på sina framtida hyresgäster och rangordnas efter kötid. De bostadssökande ska under uthyrningsprocessens gång se vilken "plats" de har så att de kan bedöma sina chanser att få den aktuella bostaden. Boplats Göteborg ska säkerställa att uppgifter om kunder, samarbetspartners och leverantörer hanteras i enlighet med den nya dataskyddsförordningen. Samtliga hyresvärdar vars lägenheter förmedlas av Boplats ska teckna ett nytt avtal för detta under 2019. Hyresvärdarna känna sig trygga med den service de får av Boplats.

Innovation – Boplats ska kontinuerligt utveckla sina arbetsprocesser så att de ökar kundnyttan och blir mer effektiva. Omvärldsbevakningen ska öka. Vi ska hitta metoder för att ta emot och implementera nya idéer från såväl kunder som medarbetare.

Serviceglädje. Såväl bostadssökande som hyresvärdar ska uppleva att de fått trovärdiga svar på sina frågor och att de är välkomna till Boplats. De ska uppleva att Boplats medarbetare lyssnar på dem. Oavsett vilken av medarbetarna på Boplats kunden talar med, ska servicen hålla en jämn kvalitetsnivå.

5. Riskanalys

Risk	Konsekvens	Sannolikhet	Konsekvens	Risk	Åtgärd	Ansvarig
Boplats riskerar att bli en bostadsförmedling med enbart ett lokalt utbud av bostäder från kommunala hyresvärdar, trots en stor regional efterfrågan.	Privata hyresvärdar väljer andra marknadsplatser eftersom de inte vill välja sina hyresgäster efter egna policies. Färre lägenheter annonseras på <i>boplats.se</i> och de bostadssökande tycker inte att det är värt att fortsätta vara med.	4	4	16	Erbjuda hyresvärdarna en förmedlingstjänst med hög service. Marknadsföra tjänsterna.	Chef Marknads- och förmedlingsavdelningen
Boplats verksamhet går med förlust.	Kostnaderna för att bedriva bostadsförmedling är högre än intäkterna från köavgifterna. En stor del av de bostadssökande väljer att sluta betala. Højningen av avgiften och långa kötider gör att färre tycker det är värt att stå kvar som bostadssökande. Sämre kundunderlag till hyresvärdarna. Sämre möjligheter att utveckla de digitala tjänsterna.	4	4	16	Kommunicera behovet av att Boplats beviljas stöd under en övergångsperiod. Samverka med bostadsförmedlingar för att dela på fasta kostnader. Kommunicera värdet av att vara med på Boplats.	VD VD Chef Marknads- och förmedlingsavdelningen
Vi når inte alla våra medlemmar med information om viktiga förändringar.	Kunderna riskerar att missförstå verksamheten och upplever en rättsosäkerhet och tappar förtroendet för Boplats. Boplats kundtjänst får merarbete i form av utredningar och kundärenden.	3	4	12	Ny funktion för utskick av mail och ny hemsida med mobil som standard.	Kommunikationssstrateg (ordf. redaktionsrådet) som beställare. It-avdelningen som genomförare.
Hyresvärdarna blir missnöjda med servicen för att uthyrningsprocessen drar ut på tiden.	Flera bostadssökande söker "allt" och tackar sedan nej, när det visar sig att de sökt en lägenhet som inte passar deras behov.	4	3	12	Ta fram regler som styr bostadssökandes beteende så att andelen nej- och ej-svar minskar.	VD och chef för marknads- och uthyrningsavdelningen
Bostadssökande lider skada av att någon obehörig får tillgång till deras uppgifter/konton.	Det finns bostadssökande som är registrerade på Boplats utan att deras närmaste vet om det. Om deras identitet röjs kan de lida skada.	2	5	10	Kontinuerligt arbete med uppföljning av rutiner i kundtjänst.	Kundtjänst med "kontroll" från Säkerhetsansvarigs sida.
Inloggningsuppgifter med hög behörigheter kommer i felaktiga händer.	IT-systemet kan skadas eller manipuleras.	2	5	10	Kontinuerligt arbete med uppföljning av rutiner i kundtjänst. Införande av tvåfaktorausautentisering.	It-chef med "kontroll" från Säkerhetsansvarigs sida. It-avdelningen
Boplats brister i att följa den nya dataskyddsförordningen.	Bolagets anseende skadas. Boplats och hyresvärdar riskerar böter. Privatpersoner lider skada.	2	5	10	Kontinuerligt arbete med uppföljning av rutiner på hela Boplats.	"Kontroll" från Säkerhetsansvarigs sida.
Alla medlemmar förstår inte hur Boplats fungerar och förlorar sina ködagar av misstag = Alla får inte en rättssäker service.	Många medlemmar har svårt att förstå hur Boplats fungerar och förlorar sina dagar på grund av att de inte förstått när eller hur de ska betala sin köavgift. Detta beror på att alla inte har samma förmåga att ta till sig digitala tjänster och inte förstår svenska språket tillräckligt bra.	2	5	10	Införande av ny hemsida med mobil som standard. Kontinuerligt se över	Kommunikationssstrateg (ordf. redaktionsrådet) som beställare. It-avdelningen

					regler och deras efterlevnad.	som genomförare. Kundtjänst.
Brist på resurser i form av personal med rätt kompetens, gör att vi inte blir klara med omvandlingen till bostadsförmedling i tid.	Boplat får inte tag på rätt kompetens och därför drar uthyrningen ut på tiden. Vakanser hos hyresvärdar.	3	3	9	Påbörja rekryteringen av förmedlare i god tid.	VD och Chef för Marknads- och uthyrningsavdelningen.
Intern IT-support klarar inte av att leverera i den omfattnings som krävs.	Verksamheten blir lidande.	3	3	9	Ingå avtal med Intraservice eller annan leverantör.	It-schef med hjälp av inköpsansvarig
Flera med nyckelkompetens försvinner från Boplats samtidigt.	Det tar tid att rekrytera nya medarbetare och sätta in dem i verksamheten, som kan "halta" haltar under tiden.	3	3	9	Arbeta med dokumentation av processer och rutiner och manualer.	VD samt Respektive avdelningschef.
Boplats it-leverantör förlänger inte avtalet eller kan inte fortsätta leverera och vi får ett stort avbräck i it-leveranserna.	Om nyckelpersoner slutar blir det svårare att underhålla och utveckla IT-systemet. 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 att vidareutveckla systemet.	2	4	8	Påbörja upphandling av ny leverantör eller konkurrensutsättning i god tid innan befintligt avtal går ut. Fortsätta arbetet med en god dokumentation av systemet.	VD och It-chef It-chef.
Bolaget hittar inte en ny lokal som behövs för ökat antal anställda.	Ingen plats för personal. Tillfälliga arrangemang blir dyra. Verksamheten blir lidande.	3	2	6	Påbörja efterforskningar efter ny lokal i god tid. Leta efter andra lösningar under tiden.	VD
Kunder blir aggressiva i kundtjänst och utsätter medarbetarna för hot och våld.	Personal upplever arbetsmiljön som otrygg och riskerar att drabbas av allvarlig fysisk eller psykisk skada.	1	5	5	Kontinuerligt arbete med utbildning i kundtjänst och kontroll av att rutiner följs.	Kundtjänstchef Säkerhetsansvarig.
Risk att någon tar sig in i it-systemet och kan läsa eller ändra kod.	Personer vars uppgifter röjs kommer till skada. Systemet hackas och förstörs.	1	5	5	Införa tvåfaktorauslösnings för höga behörigheter. Regelbundna penetrationstester.	It-chef Säkerhetsansvarig.

6. Boplats syfte och mål 2019

Syftet med Boplats Göteborg (Boplats) är att erbjuda alla som söker en bostad inom Göteborgs arbetsmarknadsregion en **transparent förmedling av allmännyttiga och privatägda hyresrätter med förstahandskontrakt.**

Hyresvärdarna ska vara så nöjda med Boplats förmedlings-service att de **väljer** att förmedla sina lägenheter genom **Boplats** "trots att" intresseanmälningarna ska rangordnas efter kötid.

De **bostadssökande** tycker att det är **värt att betala** en högre **avgift** för att få ta del av Boplats tjänster.

Boplats mål för 2019	Nuläge 30 nov 2018	Mål 2019	Ansvarig
Vi ska behålla så många hyresvärdar som möjligt så att vi kan erbjuda de bostadssökande ett stort utbud av lägenheter inom hela den funktionella arbetsmarknadsregionen.	76 hyresvärdar	60 hyresvärdar	Marknads- och förmedlings-avdelningen
Allmännyttans lägenheter i Göteborg och Mölndal förmedlas av Boplats.	3 709 lägenheter annonseras	3 500 lägenheter annonseras och 50% av dem förmedlas	Marknads- och förmedlings-avdelningen
Privata hyresvärdar väljer att fortsätta annonsera via Boplats.	3 097 lägenheter	2 000 lägenheter annonseras och 50% av dem förmedlas	
Tjänsten med privatannonser ska förbättras och vi ska hitta finansiering för den verksamheten.	887	1 000	Marknads- och förmedlings-avdelningen
Boplats ska informera om bostadsmarknaden i stort och om nyproducerade och planerade bostäder.	29 utställare och 1 700 besökare på BoNytt 2018	32 utställare och 2 000 besökare på BoNytt 2019	Marknads- och förmedlings-avdelningen

En majoritet av de bostadssökande väljer att vara kvar som medlemmar på Boplats och är nöjda med den service som Boplats erbjuder.	237 640 medlemmar	200 000 medlemmar	Marknads- och förmedlingsavdelningen Redaktionsrådet Kundtjänst It-avdelningen
Alla medborgarna ska erbjudas en likvärdig service och en tydlig och samordnad information från Boplats via webb, mail, chat, telefon och kundmottagning. De som besökt Boplats ska uppleva att de har fått den hjälp de förväntade sig eller att de fått hjälp så att de kan fortsätta att söka lägenhet på egen hand.	Ej mätt 2018.	Mäts igen 2019 i april	Kundtjänst
Kommunikationsmål 2019	Nuläge 30 nov 2018	Mål 2019	Ansvarig
Boplats.se. Webbplatsen skall innehålla all information som boplats medlemmar och övriga intressenter behöver för att använda Boplats tjänster. Den skall använda klarspråk, vara tillgänglighetsanpassad och normkritisk. Boplats.se skall vara en informationskälla för bostadsföretagen, Göteborgs Stad, press och media genom att tillhandahålla information, analyser och statistik från Boplats verksamhet samt om bostadsmarknaden i enlighet med Boplats ägardirektiv. Boplats.se skall ha hög synlighet på internet genom att använda sökmotoroptimering.	Enligt Nanna Nilssons, GU, examensuppsats tycker 30% att kösystemet är otydligt.	En stor majoritet skall förstå kösystemet.	Kommunikationsstrateg Kundtjänst + Marknad
Media. Vi skall aktivt jobba för att synas i press och media via pressmeddelanden och presskontakter. Pressmeddelanden görs löpande när det gäller större evenemang, statistik (varje kvartal), nya bostadsbolag eller områden samt nyheter rörande Boplats verksamhet.		Alla pressmeddelanden ska få genomslag	Kommunikationsstrateg Kundtjänst + Marknad
Medborgare. Göteborgarna skall ha god kännedom om Boplats Göteborg. Detta sker genom att aktivt samarbeta med Göteborgs Stad via de olika kontakter som finns med medborgarna, via media kontakter (se ovan) samt aktiv marknadsföring och levande digitala kanaler i sociala media. Boplats skall arbeta aktivt för att öka medvetenheten om boplats tjänster hos ungdomar och seniorer.	Ej mätt 2018. Plattformsarbetet påbörjat med verksamhetsansvarige när det gäller boendekonsultgivning inom Göteborgs stad.	Kontakt med de som talar om bostadssökande i Göteborgs Stad. De skall ha en korrekt bild av hur Boplats fungerar. Käändedom (se Marknad)	Kommunikationsstrateg + Kundtjänst + Marknad

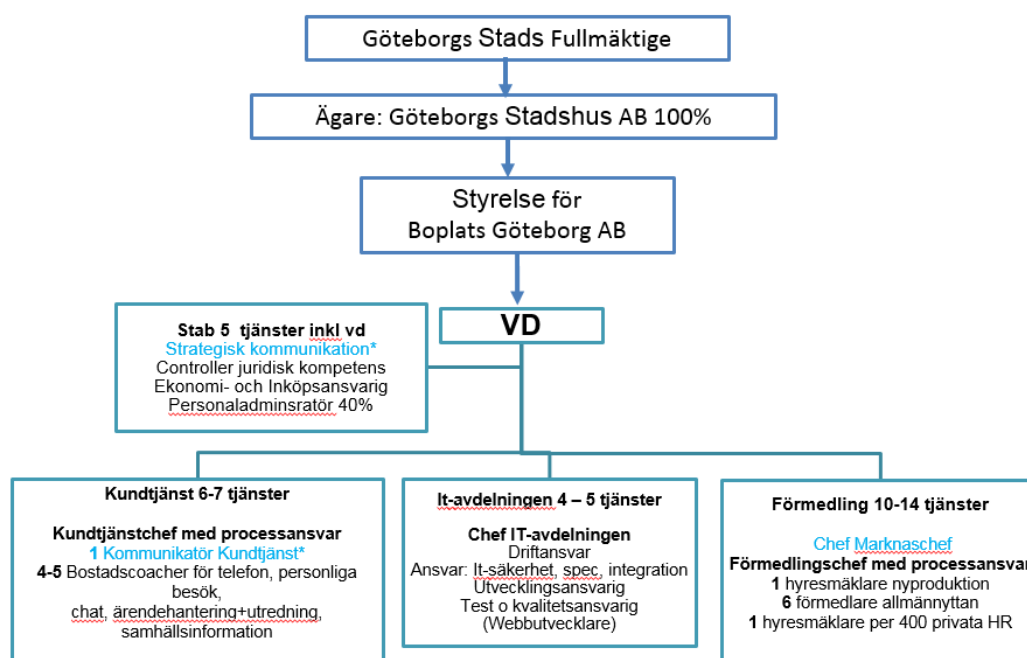
Mål hänförliga till förutsättningarna för att bedriva verksamheten	Nuläge 30 nov 2018	2019	Ansvarig
Boplats it-system ska stödja och effektivisera affärsverksamheten. Se till att prioriteringar sker i så hög grad som möjligt enligt den utvecklingsstrategi som beslutas av Marknadssystemets förvaltningsstyrgrupp. Alla avsteg från utvecklingsstrategin ska vara dokumenterade.	Förvaltningsmodell beslutad	Förvaltningsmodell implementerad i sin helhet	IT-avdelningen
Boplats Göteborgs it-system ska ha en hög teknisk tillgänglighet och inga oplanerade driftsavbrott.	0,0211% nedtid i procent t o m 26 nov 2018	Boplats Marknadssystem har en oplanerad nedtid på max 0,01 %	Driftsansvarig IT-avdelningen
IT säkerhet - våra system ska uppfylla de krav på informationssäkerhet som ställs i lagar, föreskrifter Göteborgs stads policies. Vi ska ha väl kända rutiner för att upprätthålla en hög säkerhet.	Några rekommendationer återstår	För varje rekommendation ska en åtgärd vara genomförd eller en motivering till en annan lösning.	IT Säkerhetsansvarig
Ta fram en likabehandlingsplan för en bostadsförmedling.	Behov inventerat	Godkänd och implementerad.	VD, Stab
Ta fram en regelverk för en bostadsförmedling.	Behov inventerat	Godkända och implementerade.	VD, Stab, Förmedlingsavdelning

Ekonomiska mål	Nuläge 31 okt 2018	2019	
Boplats ska finansieras helt genom köavgifter och övriga försäljningsintäkter och ge ett ekonomiskt resultat som säkerställer möjligheten att vidareutveckla och effektivisera verksamheten genom utveckling av digitala tjänster.	Prognos 228 tkr i resultat	Behov av koncernbidrag Cirka 6,5 mkr	VD
Försäljningsintäkterna från Boplats arrangemang av events och särskilda projekt ska bära sina kostnader fullt ut.	Prognos 2,8 mkr	2,5 mkr	Marknadsavdelningen

Personalmål	Nuläge 2018	2018	Ansvarig
Medarbetarna upplever att de är delaktiga i och välinformerade om verksamheten och att deras kompetens och idéer tas tillvara.	Mätt i oktober 2018 4,1 poäng i snitt	Max 5 poäng i snitt	Respektive verksamhetschef
Medarbetarna upplever att de har en god fysisk och psykosocial arbetsmiljö.	Mäts 2018 3,7 poäng i snitt	Max 5 poäng i snitt	Respektive verksamhetschef
Osakliga löneskillnader mellan män och kvinnor ska upphöra och statistik tas fram för att följa lönenivåer och löneutveckling för kvinnor respektive män.	Boplats följer upp lönerna internt.	Boplats följer upp lönerna internt.	VD

Exempel på en bostadsförmedlings organisation

Om Göteborgs Kommunfullmäktige fattar beslut om de nya ägardirektiven för Boplats kommer organisationen att behöva förändras och efter att en MBL-förhandling gjorts kan den nya organisationen fastställas. En tänkt struktur bygger så långt det är möjligt på den nuvarande och skulle kunna se ut enligt nedan:



Redaktionsråd för intern och extern kommunikation leds av [Kommunikationsstrateg](#).

Ägare

Boplats Göteborg AB ägs från och med 1 januari 2019 till 100% av Göteborgs Stadshus AB.

Företagsledning och stab

VD leder arbetet där administrationen sker av lednings och uppföljningsarbetet. VD och staben tar fram verksamhetsplaner och budgetar och följer upp dem. I staben finns följande tjänster En kommunikationsstrateg med ansvar för strategisk kommunikation, informationssäkerhet och genomförande av GDPR, dokumenthanteringsplan och arkivfrågor. Ekonomi- och personaladministrationen samt inköp ligger också i staben liksom hantering av diariet.

Även utredningsarbete sker i staben, men den tjänsten är vakant och kommer att tillsättas efter att beslut har tagits om nya direktiv och finansiering för Boplats. För närvarande sköter VD en del av utredningsarbetet.

Kundtjänst – ansvarar för processen för de bostadssökande

Kundtjänst ansvarar för service till de bostadssökande genom mail, chat, ärendehanteringssystem, telefon och via personliga besök i lokalen. Telefonsupporten är för närvarande utlagd på Göteborgs stads kontaktcenter. Kundtjänst hanterar och utreder synpunkter och klagomål från sökande. Kundtjänst arbetar också med information inom Göteborgs stads organisation t ex medborgar-, socialkontor och etableringsenheten och deltar i samordningen av kommunikation om bostadsfrågor. Anställda på övriga avdelningar på Boplats deltar i kundtjänstarbetet cirka 1 pass i veckan.

Kundtjänst är kravställare utifrån de bostadssökandes perspektiv på it-systemet och kommer med förslag till förändringar i systemet och ansvarar också för att specificera kraven med hjälp av utsedd person inom it-avdelningen.

Marknads- och förmedlingsavdelningen

Marknads- och förmedlingsavdelningen har det övergripande ansvaret för såväl förmedlingen av hyresrätter, som att boplats.se är fyllt av hyresrätter med förstahandskontrakt och privatrum och andrahandslägenheter samt övrig annonsering på boplats.se. Detta sker genom uppsökande verksamhet till potentiella hyresvärdar och privatpersoner samt övriga annonsörer. Lika viktigt är att underhålla relationerna med redan befintliga kunder genom uppsökande verksamheter, event och support. Marknadskommunikationen av dessa event ansvarar marknadschefen för.

Förmedlingschefen är kravställare på it-systemet utifrån hyresvärdarnas / (företags-) annonsörernas perspektiv och skall specificera sina krav med hjälp av utsedd person inom it-avdelningen.

Marknadschefen ansvarar också för olika projekt t ex privatrum till internationella studenter och större kundevenemang.

It-avdelningen support, drift, underhåll och vidareutveckling

It-avdelningen ansvarar för drift och underhåll av Boplats it-system så att it-systemen effektiviserar Boplats verksamhet på ett säkert sätt. Tillsammans med Boplats leverantörer ska it-avdelningen supporta, underhålla och utveckla Boplats nya system i dialog med Boplats två kravställare utifrån Boplats kunder – bostadsföretagen och bostadssökarna. It-avdelningen ansvarar för att säkerställa kapaciteten, kvaliteten och säkerheten i samtliga system som Boplats använder.

It-avdelningen tar emot supportfrågor som är it-relaterade och ansvarar för att fel och brister åtgärdas inom en rimlig tidsrymd.

Utvecklingen av it-systemet leds av utvecklingsansvarige och utvecklingen av nya funktioner drivs av marknads- och förmedlingsavdelningen och kundtjänst som specificeringar sina krav på önskade förändringar i it-systemet. It-avdelningen ansvarar för att all dokumentation som behövs tas fram

innan uppdraget skickas vidare till systemleverantören för utveckling.

Boplats säkerhetsansvarige arbetar på it-avdelningen och ansvarar för att Boplats har rätt infrastruktur för att upprätthålla erforderlig säkerhet i it-systemet. It-avdelningen har även det övergripande ansvaret för vilka andra it-system som boplats personal har tillgång till och ansvarar för att rätt personer har tillgång till rätt system, med rätt behörighet under rätt tidsrymd. It-avdelningen ansvarar för alla användartester av förändringar i it-systemet samt att regressionstester genomförs innan nya versioner driftsätts i produktionen.

Resurser i form av budget

2019 års budget baseras på att den administrativa avgiften om 100 kr inkl moms per år övergår i en köavgift från och med 1 april 2019. Givet att erforderliga beslut fattas höjs avgiften till förslagsvis 300 kr per år inkl moms. Boplats räknar med att minst 1/3 av de bostadssökande, särskilt de med en kötid kortare än 3 år kommer av avsluta sina medlemskap. Driftsbidragen kommer helt att upphöra från och med 2019, men eftersom det tar tid att förändra verksamheten och en höjning av avgifter behöver ett år för att slå igenom kommer Boplats att vara i behov av koncernbidrag år 2019 och troligen även 2020. Kostnaderna för en nödvändig flytt till nya lokaler och övriga utgifter som har med omvandlingen av verksamheten att göra är kräver en finansiering av ägaren.

Vidareutvecklingen av IT-systemet under 2019 kommer att prioritera åtgärder för att möta ökade krav på användarvänlighet för de bostadssökande och den förändringar i syfte att effektivisera förmedlingsprocessen.

Budget 2019

		Budget beslutad i styrelsen 26 okt 2017	Budget
INTÄKTER (Exkl moms) kkr	Bokslut		
	2017-12-31	2018	2019
Försäljningsintäkter, kkr			
Övriga försäljningsintäkter	3 151	3 260	2 460
Årsmedlemsavgift (100 kr avgift inkl moms t o m 31 mars därefter 300 kr inkl moms) Antas: 1/3 slutar betala	15 075	16 000	23 970
S:a Försäljningsintäkter	18 226	19 260	26 430
Driftbidrag	8 053	6 031	6 717
Summa Intäkter	26 279	25 291	33 147
KOSTNADER, kkr	Bokslut	Budget beslutad i styrelsen 26 okt 2017	Budget
	2017-12-31	2018	2019
Lokalkostnader	1 067	1 391	1 421
Hyra anläggningstillgångar	35	65	65
Förbrukningsinventarier	212	365	365
Resekostn. hotell, konf, etc	31	100	105
PR & reklam	862	1 200	1 200
Övriga försäljningskostnader	39	65	65
Kontorsmaterial & trycksaker	99	110	112

Telekom. & postbefordran	1 207	1 365	1 230
Företagsförsäkring & riskkostnad	28	50	52
Förvaltningskostnader	73	300	330
Övriga externa tjänster	8508	8950	10 775
Böcker tidskrifter mm	34	65	65
Personalkostnader	9 530	10 786	16 862
Övriga personalkostnader	254	300	500
Summa rörelsekostnader	21 945	25 112	33 147
Rör. resultat före avskr.	4 334	179	0
Avskrivning enligt plan			
Avskrivning (it-syste på 5 år)	-2 755	0	0
Rör.resultat efter avskr.	1 579	179	0
Finansiella intäkter & kostnader	-21	0	0
Rör.resultat f. boksl.disp.	1 558	179	0
Bokslutsdispositioner			
Återföring av periodiseringsfond	150	60	4
Omföring av perfond 25%	-855	-45	0
Just från fg år			
Resultat före skatt	853	194	4
Periodens bolagsskatt	565	43	0
Årets resultat	288	152	4

Investeringsbudget

Investeringar kommer att krävas i samband med att Boplats behöver en flytta till en ny lokal under år 2019. Vad som behöver göras och omfattningen därav beror på vilka alternativa lokaler som finns att hyra inom Göteborgs Stad. Samtliga åtgärder i IT-systemet tas som direkta kostnader eftersom IT-säkerhet anses vara färskvara.

Fastighetskontoret januari 2019 (inte färdigställt)



Göteborgs
Stad

Avsiktsförklaring om anskaffning av bostäder i Göteborg



*Avsiktsförklaringen tydliggör parternas samarbete
för att minska hemlösheten i Göteborg*

Innehåll

Avsiktsförklaring om anskaffning av bostäder	3
Bakgrund.....	3
Syfte	3
Samarbetsområden	3
Parter	4
Göteborgs Stad	4
Anskaffning av bostäder	4
Förebyggande arbete mot hemlöshet.....	5
Organisation	5
Tolkning och tillämpning av riktlinjer för bostadsanskaffning.....	6
Uppföljning och analys	6
Kommunikation.....	6
Markanvisning.....	6
Bilaga 1 – Samarbetsavtal om anskaffning av bostäder	8
Bilaga 2 – Riktlinjer för bostadsanskaffning	10
Bilaga 3 – Anskaffning och anvisning av bostadsanpassade lägenheter till personer med funktionsnedsättning.....	11

Avsiktsförklaring om anskaffning av bostäder

Bakgrund

Tillgången till bostäder är av stor betydelse såväl för samhället som för den enskilde. Bostaden svarar för trygghet liksom för möjlighet till arbete, delaktighet och inflytande. För barn innebär bostaden en möjlighet till goda uppväxtvillkor och en bra start i livet. En trygg och stabil bostadssituation är därmed en förutsättning för en rad faktorer som tillsammans påverkar den enskilde och familjers livssituation och hälsa men som också bidrar till ett socialt hållbart samhälle.

Bostadsmarknadens parter och Göteborgs Stad samarbetar därför sedan 1982 om anskaffning av bostäder till de hushåll som av medicinska eller sociala skäl inte kan tillgodose sitt behov av bostad på egen hand. I detta arbete ingår också som målsättning att så snart som möjligt åstadkomma en normalisering av bostadsförhållandena och korta tiden i hemlöshet.

Samverkan förutsätter ett gemensamt förhållningssätt där bostaden utgör grunden i de insatser som behövs för att skapa goda levnadsförhållanden för den enskilde. En nödvändig förutsättning för att trygga tillgången på bostäder för målgruppen är ett gott samarbete mellan bostadsmarknadens aktörer och kommunen.

Syfte

Syftet med samarbetet kring bostadsanskaffning är att minska hemlösheten i Göteborg. Detta görs genom att skapa en god tillgång på lägenheter för de hushåll som av sociala eller medicinska skäl har särskilda behov av bostad. Dessa behov innebär att hushållet inte på egen hand kan ordna en bostad eller att hushållet utifrån sin situation har behov av en snabbare bostadslösning än andra sökande.

Avsiktsförklaringen tydliggör parternas gemensamma målsättning med samarbetet. Den innefattar en beskrivning av parternas roller och ansvar samt på vilket sätt och i vilka former som kommunala och privata bostadsbolag samarbetar med kommunen om anskaffning av bostäder till målgruppen. I avsiktsförklaringen anges också vad kommunen kan erbjuda för att främja en god tillgång på lägenheter.

Samarbetsområden

Avsiktsförklaringen innebär samverkan på en rad områden, såsom bostadsanskaffning för särskilda grupper och förmedling av bostadsanpassade lägenheter. Ett flertal riktade satsningar och projekt har tidigare genomförts inom ramen för samarbetsavtalet, varav några har permanentats.

Bostadsbolagen och Göteborgs Stad har också samarbetat kring bostadsanskaffning för nyanlända som omfattas av bosättningslagen. Också andra särskilda satsningar kan komma att bli aktuella och avtalets parter förbinder sig att så långt som möjligt medverka till lösningar av situationer som kan komma att uppstå i framtiden.

Parter

Bakom denna avsiktsförklaring står Förvaltnings AB Framtiden, Fastighetsägarna i Göteborg Första Regionen, Rikskooperationen i Göteborg genom HSB:s och Riksbyggens lokala organisationer, Hyresgästföreningen i Västra Sverige, Boplats Göteborg AB samt Göteborgs Stad.

Göteborgs Stad

Fastighetskontoret, tillsammans med berörd stadsdelsförvaltning och Social resursförvaltnings etableringsenhet (nedan stadsdelsförvaltningarna), ansvarar för kommunens åtaganden enligt denna avsiktsförklaring.

Fastighetsnämnden har det övergripande ansvaret för samordningen av kommunens boende-sociala frågor. Fastighetskontoret ansvarar också för bedömningen av förtur i de enskilda ärendena samt förvaltar hyresavtal fram till överlåtelse av dessa.

Stadsdelsnämnderna i Göteborg svarar för kommunens skyldigheter utifrån Socialtjänstlagen. Denna lag tillförsäkrar den enskilde en skälig levnadsnivå där biståndet ska stärka individens förutsättningar till ett självständigt liv. Stadsdelsnämnderna har därför möjlighet att remittera hushåll för bostadsanskaffning. Stadsdelsnämnden har också uppföljningsansvar för de kommunala kontrakten och svarar för stödinsatser om det framkommer omständigheter som tyder på att hyresförhållandet inte fungerar.

Fastighetskontoret tillsammans med stadsdelsförvaltningarnas socialtjänst ansvarar för att andrahandshyresgästen är väl införstådd med vad hyreslagstiftningen ställer för krav på hyresgästen. Frågor om det ekonomiska ansvaret för kostnader som kan uppstå i samband med enskilda hyresförhållanden regleras mellan fastighetskontoret och stadsdelsnämnderna genom en generell borgensförbindelse.

Anskaffning av bostäder

Kommunala kontrakt - fastighetskontoret som mellanhyresvärd

Möjligheten till bostadsanskaffning för särskilda grupper gäller hushåll som av medicinska eller sociala skäl inte kan tillgodose sitt bostadsbehov på egen hand - eller som utifrån sin situation har behov av en bostad snabbare än andra bostadssökande. Förutsättningen är alltid att hushållet bedöms kunna klara ett boende inom det ordinarie bostadsbeståndet med eller utan stöd. Huvudregeln är att bedömningen sker efter ett remissförfarande där socialtjänsten föreslår hushåll för prövning av fastighetskontoret.

Fastighetskontoret förvaltar lägenheten och säkerställer därmed ett tryggt hyresförhållande för bostadsbolagen genom att påta sig ansvar för juridik och eventuella processfrågor kring avtalet samt ansvar för hyresbetalningar och andra kostnader som kan komma att uppstå. Arbetet med kommunala kontrakt innebär att fastighetskontoret tecknar ett förstahandsavtal på en bostadslägenhet för att sedan hyra ut denna i andrahand till ett enskilt hushåll. De hushåll som inlett sitt boende med fastighetskontoret som mellanhyresvärd ska ges möjlighet till ett förstahandskontrakt när det är klarlagt att hyresgästen iakttagit god hyressed under 18 månader.

Anskaffning och anvisning av bostadsanpassade lägenheter till personer med funktionsnedsättning

För att trygga tillgången till bostadsanpassade lägenheter till hushåll med sådant behov meddelar bostadsbolagen fastighetskontoret när en lägenhet som har anpassats med stöd av Lagen om bostadsanpassningsbidrag 2018:222, blir ledig. Efter remiss från stadsdelsförvaltning eller sjukvården och därpå följande prövning av fastighetskontoret, kan lägenheten förmedlas vidare till ett hushåll vars behov motsvaras av den befintliga anpassningen. Sjukvården har möjlighet att remittera hushåll med behov av anpassad bostad och där bostadsbolagen uthyrningspolicy medger ett förstahandsavtal direkt med hushållet.

Förebyggande arbete mot hemlöshet

Parterna åtar sig att arbeta aktivt med det vräkningsförebyggande arbetet. Det är därför viktigt att parterna inleder samverkan redan i ett tidigt skede för att öka förutsättningarna för hushåll att behålla sin bostad. Att minska antalet vräkningar minskar också antalet hushåll som behöver förtur till bostad och behovet av bostäder utanför den ordinarie bostadsmarknaden. Alla möjligheter som hyreslagen och detta avtal lämnar bör användas i detta arbete.

Möjligheten för bostadsbolagen att erbjuda hyresgästen ett korttidsavtal under en begränsad tid (3-6 månader) bör undersökas. Efter visad skötsamhet kan korttidsavtalet återgå till det vanliga hyreskontraktet. Därutöver finns möjligheten till ett andrahandsavtal, så kallat kommunalt kontrakt, vilket innebär att fastighetskontoret hyr ut lägenheten till samma hyresgäst med kommunalt kontrakt och med möjlighet att åter teckna ett förstahandsavtal efter visad skötsamhet. Detta kan endast prövas av fastighetskontoret i de fall bostadsbolagen kan påvisa att misskötsamheten är styrkt och av så allvarig grad av det finns grund för uppsägning enligt hyreslagen. Det är bostadsbolagen och stadsdelarna tillsammans som tar initiativet för ett kommunalt kontrakt under en period. I sådana fall tar stadsdelsförvaltningen fram en särskild arbetsplan och ansvarar för stöd till hushållet.

Stadsdelsförvaltningarna ansvarar för ett effektivt och samordnat förebyggande arbete och för att de rutiner som staden upprättat följs.¹

I de kommunala kontrakten måste bostadsbolagen tidigt informera fastighetskontoret om det finns tecken som visar att hyresförhållandet inte fungerar så att kommunens olika stödinsatser snabbt ska kunna aktiveras. Störningsjouren i Göteborg AB erbjuder enskilda bostadsbolag såväl som kommunen olika former av stöd vid störningar hela dygnet och ett särskilt avtal reglerar möjligheten att ta del av dessa tjänster.

Organisation

Ledningsgrupp för bostadsförsörjning för särskilda grupper

Ledningsgruppen representeras på ledningsnivå av personer från stadsdelssektorn, stadsledningskontoret, stadsbyggnadskontoret, lokalförvaltningen, lokalsekretariatet, social resursförvaltning, fastighetskontoret, Störningsjouren AB, Fastighetsägarna GFR och Boplatz Göteborg AB. Ledningsgruppens uppgift är att samordna bostadsförsörjningsfrågor för särskilda grupper med svårigheter att komma in på den ordinarie bostadsmarknaden. Ledningsgruppen beslutar kring policy, samverkansfrågor och andra frågor av principiell natur utifrån avsiktsförklaringen och samarbetsavtalet. I förekommande fall efter förslag från Bogrupper, se nedan. I Ledningsgruppen sker uppföljning av resultat och samarbete utifrån avsiktsförklaringen och de samarbetsavtal som träffats mellan bostadsbolagen och fastighetskontoret.

¹ Göteborgs Stads riktlinjer för att förebygga avhysningar av hushåll med barn, <https://goteborg.se/wps/portal?uri=gbglnk%3a20150410-1147>

Bogrupp

Bogruppen är en operativ grupp med representation från stadsdelssektorn, stadsledningskontoret, social resursförvaltning och fastighetskontoret. Bogruppen svarar för frågor som rör samordning, utbud och behov. Bogruppen svarar också för beredning av strategiska frågeställningar till Ledningsgruppen och har också beslutanderätt i operativa frågor. Vid tveksamhet om en frågas operativa eller principiella karaktär ska denna hänskjutas till Ledningsgruppen.

Referensgrupp

I referensgruppen ingår representanter för de kommunala och privata bostadsbolagen som tecknat samarbetsavtal, stadsdelarnas socialtjänst, fastighetskontoret, Hyresgästföreningen, Störningsjouren AB samt Boplatz Göteborg AB. I referensgruppen ges möjlighet till erfarenhets- och informationsutbyte. Genom referensgruppen lämnas också möjlighet att påverka avtalets praktiska tillämpning och utveckling av formerna för samarbetet. Gruppen kan också bereda förslag i frågor av principiell natur för fortsatt hantering i Ledningsgruppen. Fastighetskontoret är sammankallande och ansvarar för mötenas genomförande samt redovisning och uppföljning av fastighetskontorets arbete utifrån avtalet.

Tolkning och tillämpning av riktlinjer för bostadsanskaffning

Operativa frågor om tolkning av tillämpningsföreskrifterna för bostadsanskaffning avgörs av fastighetskontoret. I frågor som rör klargörande eller förändring av riktlinjerna för bostadsanskaffning och som inte kan anstå till ordinarie Styr- eller Ledningsgruppsmöten, äger fastighetskontoret genom avdelningschef rätt att fatta ett interimistiskt beslut.

Uppföljning och analys

Fastighetskontoret bedömer inför varje år behovet av lägenheter för målgruppen och ansvarar för uppföljning och åiterrapportering till parterna och ledningsgruppen. Uppföljningen ska så långt som möjligt omfatta alla lägenheter som ställts till kommunens förfogande. Åiterrapportering till fastighetsnämnden ska ske en gång per år. I *Samarbetsavtalet* framgår vilka kommunala och privata bostadsbolag som tecknat avtal. Parterna ansvarar gemensamt för kvalitetssäkring av samarbetet och för att syftet med detta uppnås.

Kommunikation

Parterna åtar sig att informera internt och externt om kommunens boendesociala arbete och verka för att fler bostadsbolag tecknar *Avtal om samarbete om anskaffning av bostäder*. Stadsdelsförvaltningarnas socialtjänst, fastighetsägarna och fastighetskontoret har behov av att regelbundet diskutera avtalens tillämpning och samarbetsformer. Fastighetskontoret ansvarar för att regelbundet kalla till träffar med ansvariga handläggare hos bostadsbolagen och stadsdelarnas socialtjänst. Fastighetskontoret ansvarar för uppdatering av den webbaserade plattformen *Boendeportalen* som innehåller information om avtalet.

Markanvisning

Byggaktörens förmåga och vilja till socialt ansvarstagande är av stor betydelse vid markanvisning. Som villkor för markanvisningen ska fastighetsnämnden kunna kräva att byggaktören upplåter specialbostäder för olika kategorier. Fastighetsnämnden ska också kunna kräva att byggaktören upplåter lägenheter till hushåll med särskilda behov. Detta ska kunna ske antingen genom den avsedda nyproduktionen eller i byggaktörens övriga befintliga bestånd. Ett fullföljt *Samarbetsavtal om anskaffning av bostäder till särskilda grupper* innebär delaktighet och ett aktivt ansvarstagande för ett hållbart Göteborg. Vid markanvisning på kommunal mark kommer detta att utgöra ett av kriterierna i fastighetsnämndens ställningstagande om markanvisning.

Göteborg januari 2019

Göteborgs Stad

Förvaltnings AB Framtiden

Fastighetsägarna i Göteborg Första regionen

HSB Göteborg

Riksbyggen Göteborg

Hyresgästföreningen i region Västra Sverige

Boplats Göteborg AB

Bilaga 1 – Samarbetsavtal om anskaffning av bostäder

Syfte

Göteborgs Stad, HSB:s och Riksbyggens lokala organisationer, Boplats Göteborg AB, Hyresgästföreningen Västra Sverige, Fastighetsägarna i Göteborg första regionen samt Förvaltnings AB Framtiden har tecknat en *Avsiktsförklaring för samarbete om bostadsanskaffning för särskilda grupper*, vilken omfattar hushåll som av medicinska eller sociala skäl har hinder att på egen hand etablera sig på bostadsmarknaden eller utifrån sin situation har behov av bostad snabbare än andra sökande.

Parter

Parter i detta avtal är Göteborgs Stad genom sin fastighetsnämnd och bostadsbolaget NN. Fastighetsnämnden är i verkställighet av detta avtal företrätt av fastighetskontoret.

Nedanstående *Samarbetsavtal om anskaffning av bostäder* klargör på vilket sätt och under vilka former bostadsbolaget NN och Göteborgs Stad samarbetar om bostadsanskaffning.

Partenas åtaganden

Bostadsbolaget NN

Bostadsbolaget NN åtar sig att enligt de grunder som framgår av avtalet:

- ☐ årligen ställa lägenheter till fastighetskontorets förfogande, alternativt att:
- ☐ under avtalsperioden 20 - 20 ställa lägenheter till fastighetskontorets förfogande, alternativt att:
- ☐ under år 20 ställa lägenheter till fastighetskontorets förfogande, alternativt att:
- ☐ annat, nämligen .

För bostadsbolaget

För fastighetskontoret

Ort och datum

Ort och datum

Underskrift

Underskrift

Bostadsbolaget

1. Anvisar lägenheten genom verksamhetssystem som administreras av kommunen. En jämn fördelning över staden eftersträvas vid anvisning av lägenheter.
2. Meddelar fastighetskontoret i ett tidigt skede om boendet inte fungerar. Om andrahandshyresgästen använt lägenheten i strid mot bestämmelserna §§ 24 och 25, 12 kap JB åligger det fastighetsägaren att dokumentera störningar och vidta de åtgärder som föreskrivs i sådana fall, till exempel skriftlig varning och underrättelse till fastighetskontoret.
3. Meddelar fastighetskontoret när en lägenhet som har anpassats med stöd av Lagen om bostadsanpassningsbidrag 2018:222, blir ledig. Lägenheten anvisas av fastighetskontoret till hushåll som har behov av den befintliga anpassningen (se bilaga 3).

Den hyresgäst som har inlett hyresförhållandet med ett kommunalt kontrakt ska efter att ha iakttagit god hyressed under 18 månader ges möjlighet att teckna förstahandsavtal med respektive bostadsbolag. Vid överlåtelse ska olika former av ersättningar, exempelvis försörjningsstöd, jämföras med arbetsinkomst. Eventuella skulder ska inte påverka möjligheten till överlåtelse.

Fastighetskontoret

1. Bedömer om skäl till förtur föreligger efter remiss från socialtjänsten eller sjukvården (se bilaga 2).
2. Tecknar ett andrahandsavtal med hyresgästen efter att ett förstahandsavtal har upprättats mellan bostadsbolaget och fastighetskontoret
3. Ansvarar tillsammans med stadsdelsförvaltningen för att hyresgästerna är införstådda med de krav på skötsamhet som ställs i hyreslagstiftningen.
4. Ansvarar för hyresinbetalningarna till bostadsbolaget samt för inflyttnings- och utflyttningsbesiktningar.
5. Agerar tillsammans med stadsdelsförvaltningen om problem uppstår i boendet.
6. Säger skyndsamt upp andrahandshyresavtalet om bostadsbolaget kan påvisa allvarlig misskötsamhet från andrahandshyresgästen och har vidtagit åtgärder i form av skriftlig varning och underrättelse till fastighetskontoret. Vid mycket allvarliga incidenter kan hyresavtalet sägas upp direkt.
7. Ansvarar för att driva ärenden om avhysning i domstol eller hyresnämnd.
8. Följer upp inför överlåtelse till förstahandsavtal hur hyresförhållandet har fungerat.
9. Återlämnar lägenheten till bostadsbolaget när en hyresgäst avflyttar efter uppsägning om annat inte särskilt avtalats.

Stadsdelsförvaltningen och social resursförvaltning

1. Ansvarar tillsammans med fastighetskontoret för att hyresgästerna är införstådda med de krav på skötsamhet som ställs i hyreslagstiftningen.
2. Följer upp hyresförhållandet utifrån en individuell plan. Ett första hembesök genomförs inom tre månader räknat från inflyttning i lägenheten.
3. Ansvarar för ett väl fungerande stöd till hyresgäster i så kallade F100-lägenheter (gäller ej social resursförvaltning).
4. Agerar tillsammans med fastighetskontoret om problem uppstår i boendet och ansvarar för att vräkningsförebyggande stödinsatser sätts in vid behov.

Bilaga 2 – Riktlinjer för bostadsanskaffning

Fastighetskontoret bedömer de remisser som inkommer från stadsdelsförvaltningarnas socialtjänst, social resursförvaltnings etableringsenhet och sjukvården. Genom bedömningen säkerställs att hushållets situation överensstämmer med de riktlinjer för bostadsanskaffning som anges nedan.

Bedömningen ska också beakta att bostadsanskaffningen används effektivt ur ett kommungemensamt perspektiv, med den enskildes bästa i fokus och med särskild hänsyn till barns behov. Remissen ska undertecknas av remittenten och en person ur det hushåll som remissen avser. Ett ärende om bostadsanskaffning utgår om hushållet tackar nej till ett skäligt erbjudande.

1. Medicinskt eller socialt förtursskäl ska finnas.
2. Hushållet ska ha uppehållstillstånd och vara folkbokfört i Göteborgs kommun.
3. Hushållet kan inte på egen hand söka och erhålla en bostad - eller har ett omedelbart behov av bostad som inte kan tillgodoses genom sökvägar inom den ordinarie bostadsmarknaden.
4. Hushållet ska omgående kunna ta anvisad bostad i alla delar av Göteborg.
5. Goda boendereferenser för de senaste 12 månaderna ska finnas för hushåll med tidigare bakgrund av missbruk och för hushåll som under de senaste fem åren visat missköt-samhet i tidigare hyresförhållande. Undantag från boendereferenser gäller för hyresgäst som får lägenhet med kommunalt kontrakt genom Bostad först¹ eller F100², eftersom detta är verksamheter som ger omfattande stöd för att hyresgästen ska klara ett självständigt boende.

Undantag av visst område

Undantag av visst område kan medges om remittenten bedömer att det finns starka skäl för detta. Sådana skäl kan vara utsatthet för våld eller tidigare missbruk i ett visst område. För undantag av fler än ett område ska behovet styrkas också av annan lämplig intygsgivare som har god kännedom om hushållets situation.

Undantag från folkbokförd i Göteborgs kommun

Göteborg samverkar nationellt med att öka möjligheten för hushåll utsatta för våld i nära relationer att byta bostadsort. Detta innebär att personer som Göteborg tar emot kan ha behov av lägenhet med kommunalt kontrakt men är folkbokförda på annan ort.

Stora barnfamiljer – 11 personer eller fler

Bostäderna förmedlas av fastighetskontoret efter remiss från socialtjänsten. Någon prövning av sociala eller medicinska förtursskäl görs inte eftersom behovet avser en bostad som familjen,

¹ Bostad först innebär att personer med missbruk eller psykisk ohälsa och lång tid i hemlöshet får en lägenhet med kommunalt kontrakt och omfattande stöd från social resursförvaltning eller idéburen organisation. Efter en provotid om 18 månader har hyresgästen möjlighet att överta hyreskontraktet till eget kontrakt.

² F100 innebär att personer med funktionsnedsättningar som är i behov av stöd i hemmet i form av boendestöd, hemtjänst eller personlig assistans får en lägenhet med kommunalt kontrakt. Efter en provotid om 18 månader har hyresgästen möjlighet att överta hyreskontraktet till eget kontrakt.

utifrån sin storlek, inte kan söka på den öppna bostadsmarknaden. AB Framtidens uthyrningspolicy är vägledande vid bedömning av vad som avses med en stor barnfamilj. Hushållet avstår från besittningsskydd under hela boendetiden och någon överlåtelse av hyresavtalet sker inte. Familjen får hyra lägenheten så länge behovet kvarstår.

Referensboende

Ett referensboende ska ge förutsättningar för hushållet att visa att de krav som ställs på hyresgäster på den ordinarie bostadsmarknaden är uppfyllda, se Hyreslagen (JB 12 kap). Syftet med referenslägenhet är att den boende/hyresgästen ska kunna få referenser för att kunna få kommunalt hyreskontrakt eller hyreskontrakt på den öppna bostadsmarknaden. För att motsvara detta förutsätts att:

- Bostadslägenheten är belägen i flerbostadshus och upplåts med stöd av Hyreslagen.
- Hushållet ansvarar för hyresinbetalningarna, undantaget hushåll där förvaltare eller God man är utsedd.
- Referensgivaren följer upp boendet regelbundet och med utgångspunkt från det ansvar som vilar på hyresgästen enligt Hyreslagen.

Boendereferenser ska styrkas med intyg från den som ansvarar för referensboendet och innehålla uppgifter om att hyran betalats, att lägenheten sköts och att hushållet inte stört övriga hyresgäster. Hushållet ska ha skött sig utifrån de regler och normer som gäller på bostadsmarknaden.

Bilaga 3 – Anskaffning och anvisning av bostadsanpassade lägenheter till personer med funktionsnedsättning

Lägenheter som anpassats med bostadsanpassningsbidrag ska motsvara följande krav:

- Belägen nivåfritt i markplan eller tillgång till hiss med plats för rullstol. Hissen ska kunna nås utan att gå upp för trappor eller trappsteg.
- För anpassningar som inneburit ombyggnad av kök eller badrum gäller att:
 - kök ska vara helt eller delvis anpassat med höj/sänkbara enheter och/eller knäfritt.
 - badrum ska innehålla duschplats utan kanter och passagemått om minst 70 cm.

Lägenheter som inte har anpassats med bostadsanpassningsbidrag men som i övrigt är tillgängliga och funktionella ska motsvara följande krav:

- Belägen nivåfritt i markplan eller tillgång till hiss med plats för rullstol. Hissen ska kunna nås utan att gå upp för trappor eller trappsteg.
- Badrum:
 - passagemått om minst 70 cm.
 - golvytan ska medge en svängradie om minst 120 cm.
 - duschplats utan kanter, alternativt att badkaret kan lyftas ut för att skapa duschplats utan kanter. Fastighetsägaren avgör om väggar och golv tål att vattenbegjutas.

Kommunen, genom fastighetskontoret, ska ersätta fastighetsägaren för eventuella hyresförluster under den tid det tar att anvisa lägenheten till annan hyresgäst eller meddela att kommunen inte kommer att anvisa lägenheten. Fastighetskontoret har dock rätt att inom tio arbetsdagar och utan kostnad återlämna lägenheten till fastighetsägaren om det bedöms att den inte är lämplig att anvisa.

Diarienummer: 228/2018

Redovisning av uppdrag från Göteborgs stads fullmäktige angående ny avgift för bostadskö hos Boplats Göteborg med kostnadsanalys samt av uppdraget om hur Boplats kan presentera hyresvärdar som vill synas på boplats.se.

Förslag till beslut i styrelsen för Göteborgs Stadshus AB [Kommunstyrelsen och Kommunfullmäktige]

Att fastställa årsavgiften för att stå i bostadskö hos Boplats Göteborg AB till 300 kr inkl. moms från och med den 1 april 2019.

Att fastställa att möjligheten för privata hyresvärdar att synas på boplats.se tillgodoses genom nedanstående förslag till lösning.

Sammanfattning

En högre avgift behövs för att finansiera det utökade uppdrag som föreslagna ägardirektiv för bolaget innebär. Beräkningen grundar sig på det förslag som Stadshus AB:s styrelse fattade beslut om den 27 augusti 2018.

Finansieringen av bolagets verksamhet kommer att påverkas av två faktorer som gör beräkningen osäker:

- Inkomsterna kommer att påverkas av hur många bostadssökande som stannar kvar i kön då avgiften höjs och antalet lägenheter troligen blir väsentligt lägre.
- Kostnaderna för verksamheten kommer att påverkas av hur många privata hyresvärdar som kommer att förmedla sina lägenheter hos Boplats under de nya ägardirektiven.

Det förväntade ekonomiska resultatet är oerhört känsligt för hur många medlemmar som väljer att vara kvar. Vi gör ett antagande om att en höjning från 100 kr till 300 kr per år är den högsta nivå som de bostadssökande kan acceptera. Beräkningen bygger på att en tredjedel av de bostadssökande inte förnyar sitt medlemskap i och med denna höjning.

Fastighetsägarna Göteborg Första Regionen har meddelat att deras medlemmar inte längre kommer att använda Boplats utan förmedla lägenheterna på annat sätt, med samtidigt konstaterar utredningen att privata aktörer i stor utsträckning använder sig av liknande bostadsförmedlingar i

Stockholm och Malmö. Denna osäkerhet gör att behovet av personal för den delen av verksamheten, som idag utgör nästan hälften, är svår att uppskatta.

Det ekonomiska resultatet varierar beroende på hur stora intäkterna av köavgifterna blir och hur många lägenheter som kommer att förmedlas, vilket påverkar hur många anställda som behövs för att genomföra förmedlingsuppdraget.

Bakgrund

Boplats Göteborg AB startade verksamheten 1994 som en marknadsplats och hösten 2004 introducerade Boplats sitt första IT-system med en kunddatabas, som redan vid slutet av året hade 23.000 registrerade bostadssökande. Boplats ägde inte det första systemet utan hade licensens till ett standardsystem som gjordes om för att passa Boplats behov.

Nytt IT-system upphandlades 2011

Under tidsperioden 2010–2011 meddelades att leverantören skulle byta plattform och sluta ge support till den gamla. Att gå över till en ny plattform skulle ha inneburit att betala alla förändringar i standardsystemet ytterligare en gång. Samtidigt hade hyresvärdarna efterfrågat en större flexibilitet i utvecklingen av systemets funktioner och inom Göteborgs Stad kom frågan om ökad transparens för de bostadssökande upp på agendan. 2011 gav kommunstyrelsen Stadsledningskontoret i uppdrag att utreda huruvida Boplats Göteborg skulle bli en bostadsförmedling.

Samtidigt började Boplats förbereda en upphandling av ett nytt system, som kunde erbjuda den transparens som kommunfullmäktige efterfrågade och där Boplats skulle ha full kontroll över utvecklingen av systemet för att erhålla den flexibilitet som efterfrågades.

Boplats system är unikt i den bemärkelsen att alla hyresvärdar själva har en egen arbetsarea i systemet och självständigt administrerar sin uthyrning. Systemet har en stor uppsättning villkor för att tillgodose så många hyresvärdars behov som möjligt.

Eftersom finansieringen var en viktig fråga startade Boplats upphandlingen med villkoret att erforderliga beslut skulle fattas av kommunstyrelsen och kommunfullmäktige.

När Boplats gjorde en budget inför upphandlingen 2011 hade Boplats hunnit få 126 361 registrerade användare och Boplats gjorde bedömningen att med en avgift om 100 kr, skulle drygt en 1/3 av de bostadssökande välja att inte vara kvar. Budgeten grundades då på 80 000 betalande medlemmar.

Kommunfullmäktige fattade beslut år 2012 om att Boplats skulle fortsätta att fungera som en marknadsplats för de privata bostadsföretagen, men fungera som en bostadsförmedling för de kommunala bostadsföretagen i Göteborg, som måste rangordna alla sökande efter antal dagar på Boplats. För samtliga hyresvärdar skulle det gälla att uthyrningen skulle vara transparent, dvs att villkoren för att kunna hyra en lägenhet ska visas i annonsen. De privata hyresvärdarna hade möjlighet att själva välja hur de ville rangordna intresseanmälningarna till sina annonserade lägenheter. Finansieringen av Boplats Göteborg skulle fortsatt bli gemensam för alla användare – de bostadssökande, Göteborgs Stad och bostadsföretagen.

Våren 2012 fattade kommunfullmäktige beslut om att Boplats skulle få ta ut en avgift från de bostadssökande om 100 kr/år inkl. moms. Kommunfullmäktige åberopade "ett allmänt stadgande i

kommunallagen, 8 kap 3 b §, som ger en kommun rätt att ta ut en avgift för tjänster som den tillhandahåller. Dessa måste då tas ut enligt självkostnadsprincipen.

Det nya systemet levererades i december 2013 och i slutet av maj 2014 migrerades de cirka 167 000 aktiva medlemmarna till det nya systemet.

108 029 sökanden valde att betala den administrativa avgiften om 100 kr för år 2014, vilket överensstämde väl med den ursprungliga prognosen.

I slutet av 2014 avslutades utvecklingsprojektet och systemet överlämnades till systemförvaltning.

Kostnad för att driva Boplats Göteborg som en kommunal bostadsförmedling

De största kostnaderna utgörs av:

- Förvaltning och vidareutveckling av Boplats IT-system
- Personalkostnader
- Lokalkostnader

Förvaltningskostnad för Boplats IT-system

Att äga ett IT-system är förknippat med en löpande förvaltningskostnad. Förändringen att gå mot ett IT-system som var transparent för de bostadssökande visade sig vara en stor omställning för bostadsföretagen. Flera nya funktioner utvecklades som förenklade hyresvärdarnas arbete: data om vem som tilldelats kontrakt exporterades till hyresvärdarnas fastighetssystem och en mer avancerad logik för villkoren infördes så att hyresvärdarna kunde lägga företrädesvillkor och rangordna dem på olika sätt. För de bostadssökande introducerades SMS med betalningspåminnelser och nya betalningssätt. För att förenkla uthyrningen av kommande nyproduktion utvecklades en ny funktion för annonsering av grupperade lägenheter. Dessutom anpassades systemet efter nödvändiga processförändringar i Boplats verksamhet. Exempel på sådana förändringar är tidpunkter och antal aviseringar av betalning av den administrativa avgiften, införande av sanktioner vid för många nej- eller ej-svar inom en viss period samt möjlighet att annullera nej-svar. Möjligheter att spåra ändringar i systemet har också lagts till liksom verktyg att återställa "raderade dagar" då det visat sig att en bostadssökande har haft giltiga skäl till att inte betala. Till detta kommer även säkerhetsförbättringar i samband med införandet av Dataskyddsförordningen. Från och med att den nya verksamheten är igång räknar vi med att kostnaderna för att vidmakthålla IT-systemet ligger på samma nivå som tidigare.

Vidareutveckling av IT-systemet

Boplats kommer även behöva att, i enlighet med Göteborgs stads strategi för digitala kanaler och utveckling av e-samhället, fortsätta utveckla och anpassa IT-systemet. Målet är att systemet ska vara tillgängligt för alla på de plattformar där användarna finns med en fortsatt hög säkerhet samt erbjuda god transparens.

Vidareutveckling av ny funktionalitet utifrån krav från hyresvärdar och bostadssökande samt upprätthållande av systemets funktion med avseende på omvärldsförändringar, nya integrationer till följd av kommunala upphandlingar av t ex bankavtal och kreditupplysningar, säkerhetskrav och lagkrav med mera är en löpande kostnad för bolaget. Behovet av utveckling från externa konsulter kommer därför att ligga mellan 3-5 miljoner per år. Nedanstående diagram visar hur vi i nuläget bedömer att kostnaderna kommer att utvecklas under de närmaste fem åren. Boplats räknar också med att de krävs ytterligare en rekrytering till IT-avdelningen för att Boplats ska ha tillräcklig kompetens för att kunna underhålla delar av webbplatsen i egen regi.

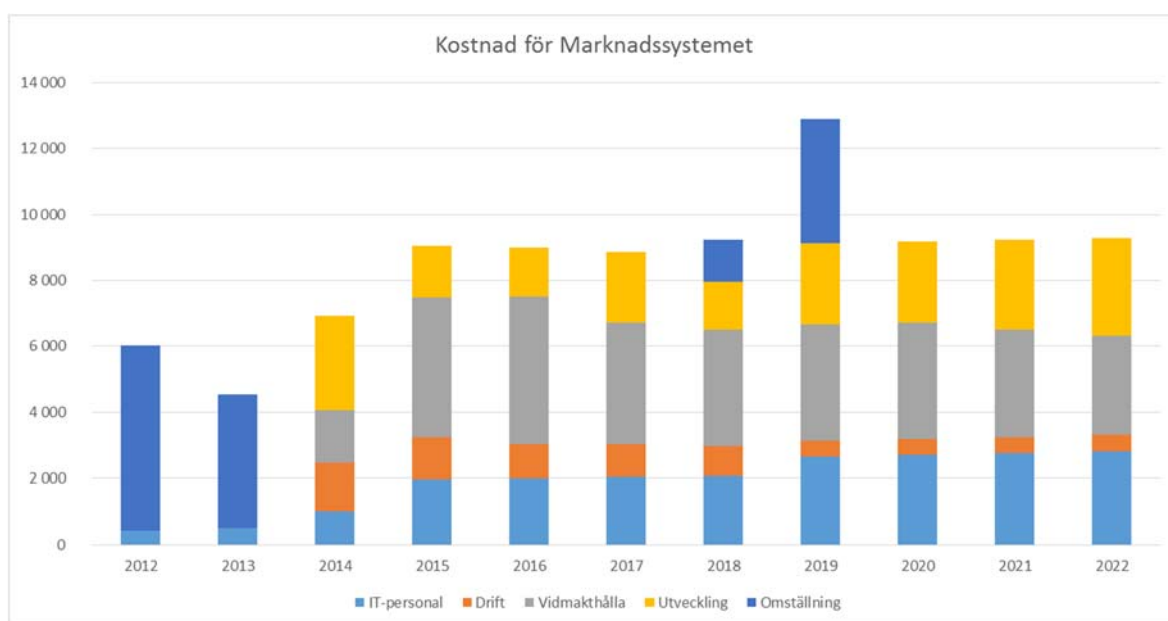


Bild 1. Historisk och beräknad kostnad för Boplats marknadssystemet.

Personalkostnad

Som bostadsförmedling kommer Boplats Göteborg att hantera den förmedling av lägenheter, som tidigare hanterats inom de allmännyttiga bostadsbolagen inom Framtidenkoncernen. Detta medför ökade personalkostnader och kostnader för anpassning och utveckling av bolagets IT-system.

Boplats kommer att behöva göra nyrekryteringar för att:

- säkerställa att bolaget följer stadens direktiv.
- kundtjänst ska ha tillräcklig bemanning för att ge god service enligt de nya direktiven.
- Boplats har bemanning för att administrera uthyrningen av de annonserade lägenheterna.

Behov av kundtjänstpersonal

Vi bedömer att vi kommer att få fler kundärenden i och med att vi får en förmedlande roll och för att vi även kommer att hantera AB Framtidens interna lägenheter enligt de föreslagna ägardirektiven. Inledningsvis räknar vi med sex personer i kundtjänst samt en kundtjänstchef.

Behov av bostadsförmedlare för lägenheter från AB Framtiden

Hur stor nyrekryteringen kommer att vara beror på hur många lägenheter som Boplats ska administrera uthyrningen för och hur långt man kan driva digitaliseringen av arbetet. Då Boplats ska sköta uthyrningen, bedömer vi att vi i snitt behöver 1 uthyrare per 400 –600 lägenheter per år beroende på hyresvärdens krav på kontroller. Vi grundar detta på erfarenheter från Stockholms Bostadsförmedling. Vårt mål är att effektivisera uthyrningen, så att varje uthyrare på sikt kan hantera fler lägenheter per år.

Boplats räknar med cirka 3 000 lägenheter att hyra ut från AB Framtiden, vilket troligen kräver fem (5) nya tjänster som bostadsförmedlare.

Internomflyttningen inom AB Framtidens bostadsbolag kommer troligen att uppgå till cirka 1 300 lägenheter per år, vilket innebär ytterligare två (2) tjänster, men dessa ska finansieras separat och då antar vi att de uthyrare som sköter AB Framtidens externa lägenheter även kan hantera en del intern uthyrning.

Behov av bostadsförmedlare för lägenheter från privata hyresvärdar

I det TU (Dnr 0958/14) som ligger till grund för beslutet om nya ägardirektiv för Boplats konstateras följande:

"Stadsledningskontorets bedömer att den framtida inriktningen för Boplats som föreslås i detta tjänsteutlåtande kan medföra en risk för att privata värdar i lägre utsträckning väljer att annonsera sina lägenheter via Boplats. Samtidigt visar erfarenheterna från motsvarande verksamheter i Stockholm och Malmö, vars verksamheter i stor uträkning liknar den föreslagna inriktningen beträffande Boplats, att det går att leverera en tjänst som efterfrågas även av privata fastighetsägare."

När det gäller antalet förmedlade lägenheter från de privata hyresvärdarna, så är det i nuläget omöjligt att göra någon bedömning av hur många som kommer att hanteras av Boplats i framtiden. Det kan vara allt från 0 till cirka 3 500 lägenheter, beroende på vilken tjänst de privata hyresvärdarna väljer. Vi räknar inledningsvis att vi får behålla färre än 1 000 lägenheter från de privata hyresvärdarna varav majoriteten troligen är nyproducerade bostäder. Vi budgeterar för 1 tjänster per 400 lägenheter för att förmedla de privata hyresvärdarnas lägenheter.

Det exakta behovet av personal som ska förmedla bostäder är svårt att bedöma och därför kommer rekryteringen att ske gradvis.

Totalt rekryteringsbehov

Sammanfattningsvis beräknar vi att vi behöver rekrytera 14 personer till nuvarande personalstyrka på 14 personer så att det totala antalet anställda blir 28 personer. Detta beräknas ske under en ettårsperiod med start kvartal 2 år 2019 om beslut fattas under 2018. Planerna kommer att justeras beroende på hur inflödet av uthyrningsuppdrag utvecklas.

Tabell1. Uppskattning av anställningsbehov

Tjänster	Kommentar	Antal nyrekryteringar
----------	-----------	-----------------------

Controller eller liknande tjänst bl.a. för att säkerställa att bolaget följer Göteborgs stads direktiv.	-	1
Uthyrningschef	-	1
Uthyrare till allmännyttans externa lägenheter (AB Framtiden + övriga kommuner)	Baserat på ca 3 500 lägenheter	5 uthyrare
Uthyrare till allmännyttans internomflyttning	Baserat på ca 1 300 lägenheter	2 uthyrare
Uthyrare till lägenheter från privata hyresvärdar och allmännyttiga bostadsföretag utanför Göteborgs Stad	Omöjligt att bedöma i dagsläget.	1 uthyrare per cirka 400 lägenheter per år
Kundtjänstmedarbetare/ bostadscoacher	Totalt 7 medarbetare inkl en chef.	4 bostadscoacher

Total kostnad

Kostnaden för driften av Boplats exklusive personalkostnader och oberoende av antalet förmedlade lägenhetsvolymen beräknas till 20,9 mkr.

Kostnader för befintlig personal (2018):

10,8 mkr

För att ta över förmedlingen måste Boplats rekrytera fler medarbetare. Det är personalkostnaderna som kommer att påverkas av hur många lägenheter Boplats personal kommer att förmedla. I kostnaden för varje anställd förmedlare räknas 600 000 kr per år för bruttolön och arbetsredskap.

Allmännyttans externa uthyrning Uppskattad lönekostnad:

3,6 mkr

Förmedling av privata hyresvärdars lägenheter, lönekostnad per 400 lägenheter:

0,6 mkr

Kundtjänst cirka 4 nya tjänster (påverkas i viss mån av antal lägenheter och bostadssökande).

2,4 mkr.

Omställningskostnad

Under förutsättning att Boplats får nya ägardirektiv och blir en bostadsförmedling, räknar vi med en omställningskostnad för bland annat merarbete för rekrytering och utbildning av ny personal, profilerarbete, ny lokal och kostnader kan hänföras till en flytt samt införskaffande av datorer, med

mera. I nuläget vet vi inte vad omställningskostnaderna kommer att uppgå till, så därför ligger dessa kostnader helt utanför kalkylerna.

Intäkter för bostadsförmedlingen

Köavgift

Boplats föreslår en köavgift på 300 kr/år inkl moms. Antalet medlemmar som accepterar den nya köavgiften är osäkert och kommer troligen att variera med antalet lägenheter som det finns att söka. Antalet betalande och vilande bostadssökanden var den 31 augusti 2018: 232 000. Boplats tror att ett rimligt antagande kan vara att 2/3 accepterar den nya avgiften, som då beräknas på 155 000 betalande samt 1 000 nya medlemmar per månad.

Hur många bostadssökande kommer vara kvar om avgiften höjs?

I dagsläget är det inte mer än någon enstaka som har haft synpunkter på att den årliga avgiften om 100 kronor. Om avgiften höjs är det troligt att en del medlemmar kommer att välja att lämna Boplats. Huruvida de bostadssökande väljer att vara kvar beror med stor säkerhet även på hur många lägenheter som kommer att förmedlas via Boplats och hur aggressiv marknadsföringen till andra sajter kommer att bli. Ju fler hyresvärdar som blir kvar, desto större incitament att fortsätta vara med på Boplats.

I nedanstående diagram åskådliggörs hur stora intäkterna blir beroende på antal betalande bostadssökande och nivån på avgiften. Idag tar vi ut 100 kr/år inkl moms och har cirka 214 000 helårsbetalande medlemmar, vilket ger strax över 17 miljoner kr i intäkter 2018 (den lilla gröna pilen). Det är svårt att bedöma hur många som kommer att vara kvar som betalande. Då avgiften infördes 2014 "försvann" mer än 1/3 av de bostadssökande. Om vi skulle få samma scenario igen innebär det att cirka 77 000 av 232 000 sökande slutar betala och cirka 156 000 blir kvar det första året efter höjningen, vilket ger cirka 37 mkr i intäkter då avgiften slagit igenom fullt ut. Om man höjer avgiften 1 april 2019 har det slagit igenom 31 mars 2020.

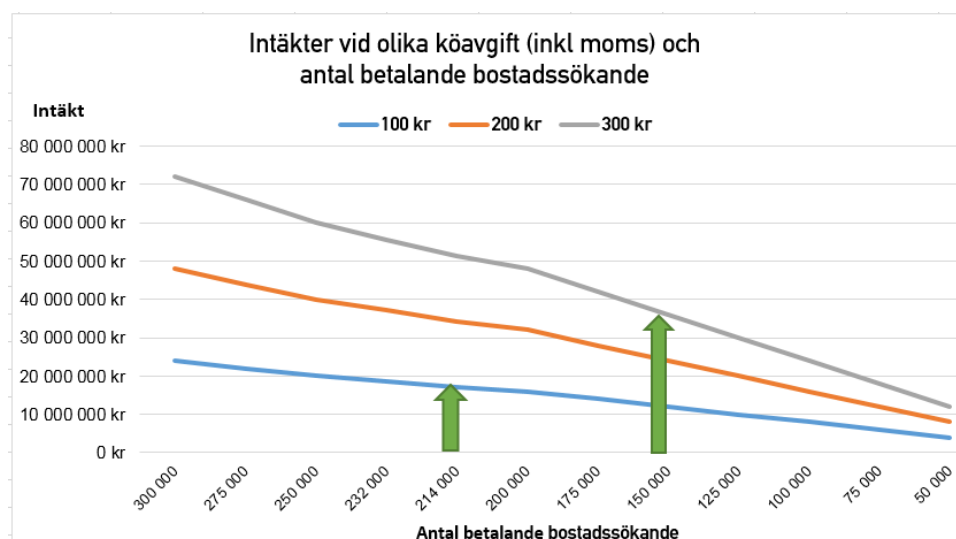


Bild 2. Intäkter vid olika avgifter och antal bostadssökande.

Idag har boplats ca 232 000 medlemmar och cirka 214 000 betalar under hela året 2018. Om 156 000 bostadssökande kvarstår som helårsbetalande behöver de betala blir 300 kr inklusive moms per år. (För budget 2019 se Bilaga 1 och budget 2020 Bilaga 2.)

Datum för införandet av ny avgift

Avgiftshöjning får inte fullt genomslag förrän året efter införandet av den nya avgiften då medlemmar betalar sitt medlemskap utspritt över kalenderåret. Då verksamheten skall finansieras av köavgifter är det nödvändigt att höjningen sker i så god tid som möjligt innan förändringarna av verksamheten genomförs.

Datum för förändringen föreslås till 1 april 2019 givet att beslut fattats om ägardirektivet i Kommunfullmäktige senast i november 2018 och att eventuella förluster täcks av koncernbidrag från Stadshus AB. Om beslutet om ägardirektiven fattas senare så förskjuts tidplanen.

Övriga försäljningsintäkter

Övriga försäljningsintäkter beräknas till 1 650 000 kr då vi antar att vi kommer att förlora en del intäkter bl.a. från kommunala bostadsföretag utanför Göteborg i och med att tjänsten blir gratis för dem om de väljer att använda Boplats.

Behov av kontinuerlig anpassning av avgiften

Sammantaget innebär osäkerheten kring hur många hyresvärdar och bostadssökande som stannar kvar att avgiften troligen kommer att behöva justeras, upp och ned, under flera år framöver. Detta är även erfarenheten hos andra bostadsförmedlingar i landet.

Tabell över prognosticerat resultat vid olika lönekostnader och intäkter från köavgifterna 2020.								
Andel bostadssökande som accepterar den nya avgiften.	Antal bostadssökande som accepterar den nya avgiften.	Intäkt 2020 från köavgift	Lönekostnad vid antal förmedlade lägenheter					
			3 500 lgh	4 000 lgh	4 500 lgh	5 500 lgh	6 500 lgh	7 500 lgh
100%	232 000	55 680 000	19 381 124 kr	19 981 124 kr	20 581 124 kr	21 181 124 kr	23 144 096 kr	24 344 096 kr
90%	208 800	50 112 000	17 025 876	16 425 876	15 825 876	15 225 876	13 262 904	12 062 904
80%	185 600	44 544 000	11 457 876	10 837 876	10 257 876	9 657 876	7 694 904	6 494 904
75%	174 000	41 760 000	5 889 876	5 269 876	4 689 876	4 089 876	2 126 904	926 904
70%	162 400	38 976 000	3 105 876	2 485 876	1 905 876	1 305 876	-657 096	-1 857 096
65%	150 800	36 192 000	321 876	-278 124	-878 124	-1 478 124	-3 441 096	-4 641 096
60%	139 200	33 408 000	-2 462 124	-3 062 124	-3 662 124	-4 262 124	-6 225 096	-7 425 096
50%	116 000	27 840 000	-5 246 124	-5 846 124	-6 446 124	-7 166 124	-9 009 096	-10 209 096
40%	92 800	22 272 000	-10 814 124	-11 414 124	-12 014 124	-12 614 124	-14 577 096	-15 777 096
			-16 382 124	-16 982 124	-17 582 124	-18 182 124	-20 145 096	-21 345 096

Bild 3. Intäkter och kostnader vid varierande antal lägenheter och bostadssökande.

Övrigt uppdrag: hyresvärdar som vill synas på boplats.se

Boplats har fått i uppdrag av kommunfullmäktige att beskriva hur en tjänst skulle kunna se ut, där de privata hyresvärdarna kan synas på Boplats.

På Boplats webbplats finns redan idag en sida där de hyresvärdar som vill kan medverka med logga, hyperlänk och kontaktuppgifter. Denna lösning medför en för sammanhanget försumbar kostnad.



Bild 4. Exempel från boplats.se idag.

Olika Perspektiv

Barn- jämställdhets- och mångfaldsperspektivet

Enligt skrivningen i det föreslagna 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. Dessa verksamheter finansieras i huvudsak av köavgifter, som ligger mellan 200 kr och 300 kr per år, från de bostadssökande.

Stockholms och Uppsalas bostadsförmedlingar har var sitt egna IT-system för annonsering och förmedling av lägenheter. Boplats Syd i Malmö och bostadsförmedlingen i Luleå köper en licens av ett befintligt system, som de vidareutvecklar tillsammans.

Tabell 2. Jämförelse av kostnader mellan olika bostadsförmedlingar

	Uppsala Bostadsförmedling	Boplats Göteborg	Stockholm Bostadsförmedling
Personalkostnader, IT-specialister inkl. arbetsgivaravgift, pension etc.	1 250 000	2 728 841	10 085 565
Konsulter Support och utveckling	3 000 000	5 000 000	3 935 475
Summa	4 250 000	7 728 841	14 021 040

Stockholms och Uppsalas bostadsförmedlingar har liksom Boplats Göteborg egenutvecklade system för annonsering och administration av uthyrningen. Boplats system driftsattes hösten 2014, Uppsala Bostadsförmedling driftsatte sitt system 1 juni 2016 och Stockholms Bostadsförmedling håller på att bygga om sitt IT-system. Alla tre systemen är därför i olika utvecklingsskeden, så det går inte att jämföra dem rakt av. Kostnader för driften av serverna till systemen och licenser för att använda viss programvara och tjänster som kreditupplysning, transfereringar av betalningar etc är inte med i jämförelsen. Avskrivningarna är inte heller med. Boplats Göteborgs IT-system är redan avskrivet fullt ut.



Boplats har färre egna IT-konsulter jämfört med Stockholm, men har istället högre kostnader för externa konsulter. Det som skiljer Boplats Göteborgs system från Stockholms och Uppsala är att Boplats har fler villkor inbyggda i systemet, vilket minskar arbetet med själva förmedlingen efter att intresseanmälningarna kommit in. I Boplats system kan alla hyresvärdar i dagsläget logga in och administrera sin uthyrning själva, vilket inte är möjligt i de andra två systemen.

	INTÄKTER (Exkl moms) kkr	Bokslut	Bokslut	Budget	Prognos
	Försäljningsintäkter, kkr	2017-11-30	2018-11-30	2018	10-dec-18
3011	Försäljn. kom.företag	33	33	40	40
3013	Annonsering nyproduktion	568	510	700	600
3014	Försäljning kranskommun	487	454	650	500
3015	Försäljning övriga	78	140	100	150
3019	Bannerförsäljning	89	98	250	100
3020	Event	667	725	700	725
3021	Marknadsanalyser	0	4	10	10
3024	Intäkter pin kod	8	9	10	10
3025	Intäkter vidare fakturering	75	20	0	0
3028	Årsmedlemsavgift	14 660	16 080	16 000	17 886
3030	Studentkampanj privatrum	402	400	400	400
3031	Intäkter projekt-privata rum	539	249	400	249
	S:a Försäljningsintäkter	17 606	18 722	19 260	20 670
	Driftbidrag				
3987	Kommunen; K-avtal	5 239	3 406	3 700	3 700
3988	Kom. bostadsför. K-avtal	1 381	1 381	1 501	1 501
3989	GFF; K-avtal	761	761	830	830
		7 381	5 548	6 031	6 031
	Summa Intäkter	24 987	24 270	25 291	26 701
	KOSTNADER, kkr	Bokslut	Bokslut	Budget	Prognos
	Lokalkostnader	2017-11-30	2018-11-30	2018	10-dec-18
5010	Lokalhyra	798	791	945	945
5020	Elektricitet	18	23	26	26
5060	Städning	144	143	220	180
5070	Lokalunderhåll, ändring rum	20	56	200	70
	Summa:	980	1 013	1 391	1 221
	Hyra anläggningstillgång				
5220	Hyra av inventarier	24	0	50	0
5222	Kommunleasing	10	8	15	10
	Summa:	34	8	65	10
	Förbrukningsinventarier				
5410	Kontorsmaskiner	0	9	0	10
5420	Möbler	0	6	50	50
5430	Datautrustning	80	42	200	200
5440	Inventarier övriga	24	47	70	70
5520	Underhåll av inventarier	5	0	25	0
5460	Förbrukningsinventarier	5	0	20	0
	Summa:	114	104	365	330

		Bokslut	Bokslut	Budget	Prognos
		2017-11-30	2018-11-30	2018	10-dec-18
	Resekostnader				
5800	Resekostn. hotell, konf, etc	26	56	100	60
	PR & reklam				
5910	Annonser	340	194	700	700
5940	Medverkan på mässor inkl utställ	155	98	200	200
5930-598	Informationsmaterial inkl. filmer	284	238	300	300
	Summa:	779	530	1 200	1 200
	Övriga försäljningskostnader				
6071	Representation	19	7	50	30
6072	Ej avdr. gill representation	7	4	15	5
	Summa:	26	11	65	35
	Kontorsmaterial & trycksaker				
6110	Kont.material	24	32	50	35
6150	Trycksaker t ex brevpapper o visi	70	18	60	20
	Summa:	94	50	110	55
	Telekom. & postbefordran				
6210	Telekommunikation	35	18	100	25
6211	Telefon växel, licens och startkos	0	0	100	0
6212	SMS-kommunikation	25	26	75	30
6230	Datakommunikation/PIN	900	535	300	600
6231	Datakommunikation/Adpro	0	348	490	350
6250	Porto	164	96	300	100
	Summa:	1 124	1 023	1 365	1 105
	Företagsförsäkring & riskkostnad				
6310-632	Företagsförsäkringar & Självrisk	22	4	30	5
6370	Kost för bevak och larm	6	8	20	10
	Summa:	28	12	50	15
	Förvaltningskostnader				
6420	Revisionsarvode	33	48	300	300
	Övriga externa tjänster				
6422	Övr. revisionsarvode Stadsrevisio	38	13	0	15
6540	Göteborgs stad, Intraservice	243	416	300	352
6542	E-works projekt kvalitet	64	0	0	0
6543	Office IT-partner Canmer	214	239	250	300
6544	Adwise Devisor	134	182	200	200
6546	Oops support nya datasystemet	4 369	5 139	5 000	6 000
6550	Konsultarvoden - Journalist + Fc	102	117	50	120
6552	Konsultarvode - Säkerhet, jurist	0	67	600	300
6551	Admin avgift 100 kr	474	500	850	850
6560-660	Övr. köpta tjänster (6570 +6600 +6560)	406	262	400	300
6590	Övrigt t ex utställningsjobb/Ever	404	159	500	200
6870	Kontaktcenter Gbg Stad	909	1 291	400	1 408
6871	Inhyrda kundmott.pers/AW	161	802	400	950
	Summa:	7 518	9 187	8 950	10 995

		Bokslut	Bokslut	Budget	Prognos
		2017-11-30	2018-11-30	2018	13-nov-18
	Övriga externa kostnader				
6970	Böcker, tidskrifter mm	15	26	40	30
6981-699	Div. övriga kostnader	13	5	25	6
	Summa:	28	31	65	36
	Personalkostnader				
1-7220,71	Löner och ersättningar	5 917	5 312	7 200	6 000
7230	Arvoden	152	163	300	300
7410	Pensionsförsäkr	747	880	850	964
1,7510-7	Soc. Avg. 31,42% , pension, löneskatt 0,024208 = 33,84%	1 906	1 722	2 436	2 150
	Summa:	8 722	8 077	10 786	9 414
610-769	Övriga personalkostnader	169	190	300	200
	Summa rörelsekostnader	19 675	20 340	25 112	24 976
	Rör. resultat före avskr.	5 312	3 930	179	1 725
	Avskrivning enligt plan				
7830	Avskrivning (it-syste på 5 år)	-2 066	0	0	0
	Rör.resultat efter avskr.	3 246	3 930	179	1 725
	Finansiella intäkter & kostnader				
8300	Ränteintäkter	0	0	0	0
8400	Räntekostnader	-2	-5	0	0
8423	Kostnader Skatteverket	-21	0	0	0
	Rör.resultat f. boksl.disp.	3 223	3 925	179	1 725
	Bokslutsdispositioner				
8810	Återföring av periodiseringsfond	0	0	60	60
	Omföring av perfond 25%	0	0	-45	-45
	Just från fg år				
	Resultat före skatt	3 223	3 925	194	1 740
8910	Periodens bolagsskatt	709	864	43	0
8990	Årets resultat	2 514	3 062	151	1 740

Balansrapport redovisning

2018-12-06
10:462012 Boplats Göteborg AB
556467-7390 Dali Cvijic

Sida 1

Transaktionsdatum=2018-01-01 - 2018-11-30

Preliminär ingående balans			
Konto	Ingående balans 2018-01-01	Periodens förändring 2018-01-01 - 2018-11-30	Utgående balans 2018-11-30
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillg.			
1010 Balanserade utgifter	0,00	0,00	0,00
1080 Data projekt Ver 1 imm anl	8 153 414,00	0,00	8 153 414,00
1081 Värdeinsknkning Data proj Ver 1	-8 153 414,00	0,00	-8 153 414,00
Summa Immateriella anl.tillg.	0,00	0,00	0,00
Maskiner och inventarier			
1221 Kontorsmaskiner	115 765,00	0,00	115 765,00
1222 Värdeinsknkning kontorsmaskiner	-115 765,00	0,00	-115 765,00
1223 Möbler	472 564,00	0,00	472 564,00
1224 Värdeinsknkning möbler	-482 264,00	0,00	-482 264,00
1225 Datautrustning	775 216,00	0,00	775 216,00
1226 Värdeinsknkning datautrustning	-775 216,00	0,00	-775 216,00
1227 Övriga inventarier	131 312,00	0,00	131 312,00
1228 Värdeinsknkning övriga inventar	-131 312,00	0,00	-131 312,00
1291 Konst och liknande tillgångar	9 700,00	0,00	9 700,00
Summa Maskiner och inventarier	0,00	0,00	0,00
Summa Anläggningstillgångar	0,00	0,00	0,00
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar			
1510 Kundfordringar	122 636,00	-28 492,00	94 144,00
1560 Kundfordringar koncern	608 719,00	-221 636,00	387 083,00
Summa kundfordringar	731 355,00	-250 128,00	481 227,00
Övriga kortfr fordringar			
1630 Avräkning skatter och avgifter	61,00	-61,00	0,00
1640 Skattefordringar	589 104,00	218 110,00	807 214,00
1650 Momsfordran	0,00	0,00	0,00
Övriga Kortfr.fordringar	589 165,00	218 049,00	807 214,00
Förutb.kostn och uppl intäkter			
1710 Förutbetalda hyreskostnader	215 847,00	76 375,00	292 222,00
1790 Övr förutbet kost upplup intäk	502 522,80	-125 323,00	377 199,80
Summa förutb kostn / uppl int	718 369,80	-48 948,00	669 421,80
Kassa och bank			
1910 Kassa	4 249,96	2 745,50	6 995,46
1969 Kommunkonto	21 085 230,50	937 733,74	22 022 964,24
Summa kassa och bank	21 089 480,46	940 479,24	22 029 959,70
Summa Omsättningstillgångar	23 128 370,26	859 452,24	23 987 822,50
Summa Tillgångar	23 128 370,26	859 452,24	23 987 822,50
Eget Kapital & Skulder			
Eget kapital			
2081 Aktiekapital	-700 000,00	0,00	-700 000,00

Balansrapport redovisning

2018-12-06
10:462012 Boplats Göteborg AB
556467-7390 Dali Cvijic

Sida 2

Transaktionsdatum=2018-01-01 - 2018-11-30

Preliminär ingående balans			
Konto	Ingående balans 2018-01-01	Periodens förändring 2018-01-01 - 2018-11-30	Utgående balans 2018-11-30
2086 Reservfond	-76 802,00	0,00	-76 802,00
2091 Balanserat vinst/förlust	-3 818 563,30	0,00	-3 818 563,30
2099 Årets resultat	-252 758,56	0,00	-252 758,56
Summa Eget kapital	-4 848 123,86	0,00	-4 848 123,86
2110 Periodiseringsfond 2010	-1 909 000,00	0,00	-1 909 000,00
Skulder			
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder & övriga			
2440 Leverantörsskulder	-1 608 445,86	383 331,19	-1 225 114,67
2460 Leverantörsskulder, koncern	-472 450,00	0,00	-472 450,00
Summa Leverantörsskulder	-2 080 895,86	383 331,19	-1 697 564,67
Skatteskulder			
2510 Skatteskulder	-954 100,00	389 558,00	-564 542,00
Summa Skatteskulder	-954 100,00	389 558,00	-564 542,00
Moms, särskilda punktskatter			
2610 Utgående moms	0,00	0,00	0,00
2640 Ingående moms	0,00	0,00	0,00
2650 Redovisningskonto för moms	-1 262 881,00	324 787,00	-938 094,00
Moms, särskilda punktskatter	-1 262 881,00	324 787,00	-938 094,00
Personalens skatter, avgifter			
2710 Personalskatt	-145 987,00	-13 694,00	-159 681,00
Summa Personalskatter, avgift	-145 987,00	-13 694,00	-159 681,00
Övriga kortfristiga skulder			
2897 Depositioner	-9 500,00	0,00	-9 500,00
Summa Övr kortfristiga skulder	-9 500,00	0,00	-9 500,00
Uppl kostn & förutbet intäkter			
2910 Upplupna löner	0,00	0,00	0,00
2920 Upplupna semesterlöner	-448 626,32	0,00	-448 626,32
2921 Soc avg semlön	-140 958,67	0,00	-140 958,67
2940 Upplupna lagstad sociala avg	-155 803,00	-25 961,00	-181 764,00
2990 Övr interimsskulder	-11 040 707,05	1 943 474,70	-9 097 232,35
2999 OBS-konto	-131 787,50	63 775,70	-68 011,80
Summa Uppl kostn & förutb int	-11 917 882,54	1 981 289,40	-9 936 593,14
Summa Kortfristiga skulder	-16 371 246,40	3 065 271,59	-13 305 974,81
Summa Skulder	-16 371 246,40	3 065 271,59	-13 305 974,81
Summa Eget Kapital & Skulder	-23 128 370,26	3 065 271,59	-20 063 098,67
Beräknat resultat	0,00	3 924 723,83	3 924 723,83

Risk	Konsekvens	Sannolikhet	Konsekvens	Risk	Åtgärd	Ansvärlig	Status	Kontroll genomförd	Ny riskbedömning 2018-12-10
Nyckelkompetenser kan sluta / försvinna.	Om nyckelpersoner slutar blir det svårare att underhålla och utveckla it-systemet.	4	4	16	Avsätta resurser för att förbättra arbetet med dokumentationen. Komplettera leverantörernas kompetens med egna utvecklare.	VD och IT-chef	En boplatstanställd jobbar med utveckling. Mycket arbete med dokumentation genomfört och är ständigt pågående.	2018-11-26	9
Boplat Göteborg blir bostadsförmedling med kötid.	Privata hyresvärdar väljer andra marknadsplatser och Boplats får lägenheter annonseras på boplats.se .	5	3	15	Ta fram en marknadsplan för att ta fram fördelarna med de tjänster Boplats kan erbjuda i egenskap av en förmedling. Besöka samtliga hyresvärdar för att diskutera fortsatt samarbete. Lagga upp färdiga mallar med villkor.	Marknadschef	Flera privata hyresvärdar annonserar på annan plats nu. Marknadsplan klar.	2018-11-26	20
De som har svårt att få bostad får det ännu svårare att komma fram "i kön".	Om marknadsplatsen splittras kommer många försätta att vara registrerade, men kommer att behålla sina "Dagar hos Boplats" även om de får en lägenhet hos en privathyresvärd som annonserar på andra marknadsplatser. De som bara har möjlighet att få en lägenhet hos allmännyttan kommer att ha svårare att komma fram "i kön".	5	3	15	Arbeta med att erbjuda hyresvärdarna en så god service att de väljer att fortsätta att annonsera sina lediga lägenheter på Boplats.	Marknadschef	Risken kvarstår men påverkar bolaget om medlemmarna väljer att sluta vara med på Boplats.	2018-11-26	
Hyresvärdarna tror att Boplats inte har medlemmar som kan efterfråga nyproduktion och använder andra kanaler för sin annonsering.	Boplats får färre lägenheter även när det gäller nyproduktion.	3	4	12	Vepor med Boplats logga på byggarbetsplatser. Seniormässor i stadsdelarna. Facebook annonsering som riktar till rätt målgrupp, stadsinfotavlor.	Marknadschef	Pågår kontinuerligt.		
Den pressade bostadssituationen medför att färre hyresrätter går till den ordinarie marknaden.	Färre lägenheter annonseras på boplats.se .	5	2	10	Bredda marknadsplatsen geografiskt. Öka arbetet med att få in fler privatannonser.	VD / Marknadschef	Pågår kontinuerligt.		
Kunder blir aggressiva i kundtjänst och medarbetarna upplever att de har en otrygg arbetsmiljö. I värsta fall utsätts medarbetarna för hot och våld.	Kunderna har fel förväntningar på vad Boplats kan hjälpa till med. Många blir desperata för att de inte har någon bostad. Deras frustration går ut över de som arbetar i kundtjänst. Kunderna har fel förväntningar på vad Boplats kan hjälpa till med.	2	5	10	Fortsätta med kommunikationen om vad Boplats kan erbjuda för tjänster. Repetera rutiner och utbildning för incidenthantering med jämna mellanrum. Utbildning för anställda vartannat år. Dags igen 2018.	Stab	Kommunikationen sker kontinuerligt. Utbildning genomförd. Säkerhetsansvarig utsedd.	2018-11-26	5

Bostadssökande lider skada av att någon obehörig får tillgång till deras uppgifter/konton.	Det finns bostadssökande som är registrerade på Boplats utan att deras närmaste vet om det. Om deras identitet röjs kan de lida skada.	2	5	10	Övergå till mobilt bank id eller liknande vid inloggning. Ändra rutiner i kundtjänst t ex när någon annan betalar för en bostadssökande.	It-chef Kundtjänst ansvarig	Säkrare lösenord införda. Rutiner i kundtjänst ändrade.	2018-11-26	10
Inloggningsuppgifter med höga behörigheter kommer i felaktiga händer.	It-systemet kan skadas eller manipuleras.	2	5	10	Förbättra säkerheten vid inloggning och införa t ex mobilt bank id för inloggning.	It-chef	Vi har minskat antal anställda med höga behörigheter. Tvåfaktorauktorisering ännu ej införd.	2018-11-26	10
Det finns ingen som kan jobba i kundtjänst på grund av oförutsedd frånvaro.	Om flera medarbetare blir sjuka samtidigt påverkar det arbetet i kundtjänst.	3	3	9	Vi har ett avtal med ManPower som kan bistå med vikarier på kort varse.	Kundtjänst ansvarig	Bytt till avtal med Acedemic Work. Dokumenterad	2018-11-26	Risken utgår.
Brister i kommunikationen mellan Boplats och Ops leder till en icke-optimal produkt	Boplats har ansvaret för såväl förvaltning som utveckling och måste ha kompetens att göra professionella kravspecifikationer.	2	4	8	Fortsätta det pågående kvalitetsarbetet.	Utvecklings ansvarig IT	Förbättrade arbetsrutiner och förvaltningsmodell införd.	2018-11-26	Risken utgår.
Leveranserna dåligt driftsatta ger problem i driften.	Nya releaser tar längre tid än vad man uppskattat och det sinkar verksamheten. Hyresvärdarna kan inte arbeta i systemet.	2	4	8	Fortsätta det pågående kvalitetsarbetet. Göra klart arbetet med automattestning. Strikta regler för att göra åtgärder i produktionsservern följs av ALLA.	It-chef	Förbättrat testarbete dock ej automattest. Avtal mellan Boplats, PIN och Ops o Devisor ang rutiner klart.	2018-11-26	8
Det fattas inga nya beslut om vad som ska gälla för Boplats verksamhet.	Nya hyresvärdar vill inte ansluta sig till Boplats och hyresvärdar som använder Boplats idag ser sig om efter andra marknadsplatser.	2	4	8	Boplats arbetar efter de direktiv som gäller. Vi kommunicerar med våra samarbetspartners vi är öppna, lugna och samlade.	VD och kommunikationsstrateg	Inväntar beslut i KF. Kommunikation sker kontinuerligt med Boplats intressenter och kunder.	2018-12-08	20

Rapport - Utvärdering av system för styrning, uppföljning och kontroll

Boplats Göteborg AB

Innehållsförteckning

1 Anvisning.....	4
1.1 Utgångspunkter.....	4
1.2 System och förhållningssätt.....	4
1.3 Effektivitet.....	5
1.4 Påståenden i mallen	5
1.5 Arbetsgång.....	5
2 Kommentarer till Frågor	6
2.1 Kultur.....	6
2.2 Planering och uppföljning	6
2.3 Riskbaserad styrning.....	7
2.4 Åtgärder och förbättringsarbete.....	8
3 Sammanfattande bedömning - Till Årsrapporten.....	9

Anvisning

Denna rapport är avsedd som stöd och underlag för förvaltningens/nämndens och bolagets/styrelsens egen utvärdering av system för styrning, uppföljning och kontroll (§24). Enligt anvisning i Årsrapport 2018 ska ni sammanfatta de viktigaste iakttagelserna från er utvärdering. Stadsledningskontorets utvärderingsmall med frågor som stöd har lagts in i en ny meny för checklistor i Stratsys. I avvaktan på att menyn färdigställs har vi skapat en rapport som hämtar in frågorna. Svaren som anges i rapporten sparas som historik i checklistan inför nästa års utvärdering. Vi kommer att informera mer om den nya menyn för checklistor under hösten 2018.

Färgerna som svarsalternativ är en del av checklistefunktionen i menyn. Ni kan välja att ta bort färgerna manuellt efter export till word.

Har ni frågor kring rapporteringsfunktionen ta kontakt med process- och systemförvaltare på intraservice

1 Anvisning

1.1 Utgångspunkter

Anvisning

Riktlinjen för styrning, uppföljning och kontroll ställer krav på att nämnd/bolagsstyrelse årligen lämnar en bedömning om systemet för styrning, uppföljning och kontroll fungerar på ett betryggande sätt. I en organisation där beslutanderätt och arbetsfördelning delegeras inom verksamheten innebär betryggande styrning, uppföljning och kontroll att nämnden/styrelsen kan förlita sig på att det system som finns för att planera, genomföra, följa upp och utveckla verksamheten ger en rättvisande och tillförlitlig bild. Nämnden/styrelsen kan då utan att själv delta i handläggning eller beslut ha kontroll över verksamheten.

Riktlinjen fastställer också att nämnder och styrelser årligen ska utvärdera sitt system för styrning, uppföljning och kontroll för att förbättra effektiviteten. Denna bedömningsmall är ett stöd för utvärderingen som ska kompletteras med iakttagelser från andra interna och externa uppföljningar och granskningar.

§24: Respektive nämnd/bolagsstyrelse ska årligen utvärdera och förbättra effektiviteten i systemet för styrning, uppföljning och kontroll. I detta arbete ingår att nämnd/bolagsstyrelse erhåller information och rapportering avseende resultat av såväl genomförda interna uppföljningar och utvärderingar som iakttagelser från extern revision och övrig tillsyn.

Som en del i kommunstyrelsens uppsiktsplikt ska respektive nämnd/bolagsstyrelse i samband med årsrapportens upprättande rapportera resultatet från utvärdering samt lämna en bedömning om systemet för styrning, uppföljning och kontroll fungerar på ett betryggande sätt.

1.2 System och förhållningssätt

Anvisning

System i det här sammanhanget är det ramverk av systematik, struktur och kultur som nämnden och förvaltningen eller styrelsen och bolaget använder sig av för att styra mot måluppfyllelse och fullgörande av uppdrag. Generellt sett brukar ramverk ha ett antal beståndsdelar som:

- Ledstjärnor för det som ska uppnås t.ex. vision, policy, mål, strategi, planer
 - Arbetssätt, arbetsformer, processer
 - Organisationsstruktur
 - Roller och ansvar, delegeringsordning och beslutsvägar
 - Rutiner, arbetsbeskrivningar
 - Mätssystem och mått
 - Stödsystem (IT, kompetensförsörjning, ekonomistyrning m.fl.)
 - Organisationskultur, värderingar, gemensamma förhållningssätt

Den sista punkten är särskilt viktig. Systemet för styrning, uppföljning och kontroll är helt beroende av organisationens och i synnerhet högsta ledningens förhållningssätt till det. Ledningens agerande måste stödja efterlevnaden av överenskomna arbetssätt och korrekt agerande överlag. Att motverka oegentligheter är en självklarhet.

1.3 Effektivitet

Anvisning

Det finns inte en allena rådande förklaring av vad ett effektivt system är. Denna bedömningsmall grundar sig på synen att ett effektivt system stärker organisationens förmåga att

- identifiera och prioritera det mest väsentliga (aktiviteter för måluppfyllelse, utvecklingsbehov, brister, risker)
- agera åtgärdsinriktat och komma tillrätta med grundorsaker till problem
- hålla en stringent linje i styrningen
- återföra information på ett effektivt sätt genom organisationens olika nivåer

1.4 Påståenden i mallen

Anvisning

Riktlinjen förenar krav från områdena intern styrning och kontroll och systematisk kvalitetsledning i den reguljära verksamhetsstyrningen. Bedömningsmallen omfattar ett antal påståenden som speglar dessa tre områden.

Varje påstående har tre svarsalternativ: styrka, tillräckligt effektiv hantering och förbättringsområde. Tillräckligt effektiv hantering syftar på att systemet med rimlig säkerhet ska säkerställa olika värden (se mer i riktlinjen) och att ambitionsnivån ska avvägas utifrån kostnad och nytta.

1.5 Arbetsgång

Anvisning

Nämnden/styrelsen är ansvarig för att utvärderingen görs och att resultatet rapporteras i årsrapporten. Eftersom nämnden/styrelsen förlitar sig på systemet för styrning, uppföljning och kontroll som förvaltning och bolag använder sig av, behöver förvaltnings-/bolagsledning ta huvudansvaret för att bedöma dess effektivitet i förhållande till påståendena. Avstämningen inför beslut i årsrapporten ger en möjlighet till dialog mellan nämnd/förvaltningsledning och styrelse/bolagsledning om hur systemet fungerar.

2 Kommentarer till Frågor

Anvisning

Frågorna i utvärderingsmallen är ställda till förvaltnings-/bolagsledning respektive nämnd/styrelse.

Kommentarer till respektive fråga utgör underlag för förvaltningens och bolagets egen utvärdering på nämnd/styrelsenivå.

Svarsalternativ och kommentarer till frågorna sparas i en checklista/utvärderingsmall som kommer att aktiveras för kontaktperson på förvaltnings och bolagsnivå som stöd för fortsatt utvärdering.

2.1 Kultur

Frågor	Svarsalternativ och kommentar
Ledningen på samtliga nivåer visar med sitt personliga agerande att det är en självklarhet att följa förhållningssätt, regelverk och överenskomna arbetssätt.	 Tillräckligt effektiv hantering Samtliga avdelningar arbetar med att utveckla sina rutiner.
Ledningen på samtliga nivåer har arbetssätt för att identifiera och skapa en medvetenhet om situationer där det finns risk för oetiskt eller oönskat beteende och vidtar åtgärder för att minska risken för att sådana händelser inträffar.	 Tillräckligt effektiv hantering Möjligheterna att göra något oetiskt är begränsade genom att allt loggas i it-systemet och att vissa behörigheter i systemet endast tilldelats personer som har behov av dem. Återstår att införa tvåfaktorauskräkning för användare av back-office systemet.
Ledningen på samtliga nivåer uppmuntrar till tidig och öppen dialog och verkar därmed för ett gott kommunikativt klimat i organisationen. Det som är betydelsefullt för medarbetarens arbete och förståelse för sammanhanget har en självklar plats i återkopplingen från ledningen.	 Styrka Ett arbete pågår i organisationen i syfte att förbättra kommunikationen mellan samtliga medarbetare. Mötestonen är redan nu öppen och det finns många förslag till förbättringar.

2.2 Planering och uppföljning

Frågor	Svarsalternativ och kommentar
Arbetsätt finns på plats för att nämnden/styrelsen ska erhålla relevant information för att kunna ta sitt ansvar i planeringen av verksamheten.	 Styrka Styrelsen tar del av internkontrollplaner, verksamhetsplaner och uppföljningar (Rappet fyra gånger per år) samt löpande information om verksamheten. Styrelsemötena planeras ett år i förväg. Cirka en vecka till två veckor före varje styrelsemöte diskuterar ArbetsUtskottet vilka ärenden som ska upp på agendan. Handlingarna skickas ut 1 vecka innan mötena.
Organisationen har systematiska arbetssätt för att identifiera och ta hänsyn till behov och förväntningar hos dem verksamheten riktar sig till. Informationen och insikterna arbetas in i planeringen för nästa period.	 Tillräckligt effektiv hantering Boplat har en ständig dialog med de bostadssökande genom mail och personliga besök. I den kontakten kan man ta reda på vilka förväntningar kunderna har. Kundundersökningar görs ungefär vart annat år.

Frågor	Svarsalternativ och kommentar
	När det gäller bostadsföretagen, så har marknadsavdelningen en kommunikation med uthyrarna hos de olika hyresvärdarna och får då input om vad som kan bli bättre. Undersökningar har genomförts vid ett par tillfällen, men sker inte systematiskt. Här finns en förbättringspotential.
Uppföljningen fokuserar på det som är väsentligt för att bedöma måluppfyllelse och förmåga att utföra grunduppdrag. Rapporteringen från uppföljningen från samtliga nivåer förmedlar på ett tydligt sätt de viktigaste slutsatserna.	 Styrka Boplats samlar all personal till planering och uppföljning en gång varje vår och en gång under hösten. Då följer man upp det som varit och sätter nya mål för verksamheten. Det som kan bli bättre är att införa en mer systematisk mätning av målen.
Organisationen håller en stringent linje i planering, genomförande, uppföljning och utveckling och påbörjar ny cykel med slutsatser och lärdomar från perioden innan.	 Styrka En del projekt återkommer varje år och där finns en systematisk genomgång av vad som ska bli bättre till nästa år. Ett sådant exempel är projektet med Studentrum, Projektet ihop med Räddningsmissionen om att uppmuntra privatpersoner att hyra ut rum samt BoNytt. Alla sprintar (utvecklingsinsatser i it-systemet) följs upp systematiskt och detta sker ungefär 1 gång i månaden.

2.3 Riskbaserad styrning

Frågor	Svarsalternativ och kommentar
Ledningen på samtliga nivåer arbetar aktivt med riskhantering utifrån lagar, verksamhetens mål, skyldigheter och uppdrag. Högsta ledningen har urskilt verksamhetens viktigaste risker och tagit fram en samlad riskbild.	 Tillräckligt effektiv hantering De största riskerna är identifierade och det handlar dels om it-systemets fortsatta förvaltning och utveckling. Här finns en medvetenhet om riskerna och en strategi för hur systemet ska tas om hand för att riskerna ska minska. Det finns också en risk att Boplats tappas flera hyresvärdar som kunder, vilket Boplats arbetar med. Dock kan Boplats inte påverka hyresvärdarnas beslut.
Utifrån den samlade riskbilden har organisationen tagit fram en internkontrollplan. Den innehåller ett urval områden, processer och moment som är viktiga att granska för att kunna bekräfta att redan beslutade åtgärder eller kontroller fungerar som det är tänkt.	 Styrka Ja riskanalysen är en naturlig del i verksamhetsplaneringen.
Utifrån den samlade riskbilden har organisationen tagit fram en åtgärdsplan som innehåller konkreta och realistiska åtgärder (utifrån vad som är påverkbart och vad som går att åstadkomma inom befintliga ramar) för att hantera väsentliga risker.	 Styrka Ja. Framför allt har en uppskattad budget tagits fram för de närmsta 5 åren vad gäller it-systemets fortlevnad.

2.4 Åtgärder och förbättringsarbete

Frågor	Svarsalternativ och kommentar
Arbetsätt för att hantera allvarliga avvikelser och brister utan dröjsmål är väl förankrade hos medarbetare och chefer. Brister och avvikelser som uppstår rapporteras t.ex. omgående till närmast överordnad eller motsvarande.	 Styrka Organisationen är liten och beslutsvägarna korta, vilket innebär att fel snabbt kan rättas till.
Ledningen på samtliga nivåer säkerställer att organisationen analyserar brister och problem för att förstå och åtgärda grundorsaken till att de uppstått. Högsta ledningen ser till att brister och problem som är särskilt allvarliga, som återkommer eller som förekommer inom flera verksamheter tas om hand i förbättringsarbetet.	 Styrka Samtliga medarbetare tänker utifrån en förbättringspotential för verksamheten. Dock måste de åtgärder som kräver resurser prioriteras.
Ledningen på samtliga nivåer säkerställer att förbättringsarbete och verksamhetsutveckling bedrivs utifrån behov och upplevelser hos dem verksamheten riktar sig till.	 Tillräckligt effektiv hantering Alla förbättringsåtgärder kan inte direkt hänföras till de bostadssökande eller till bostadsföretagen. Däremot har de en indirekt nytta av att Boplats t ex arbetar med säkerhetshöjande åtgärder vad gäller personuppgifter och annan känslig information.
Organisationen följer uppmärksamt utvecklingsarbete och förbättringar för att effekterna ska bli som det är tänkt. Syftet är att snabbt kunna justera eller komplettera åtgärderna för att få ut större nytta, men också att avsluta det som inte visar sig fungera så snart som möjligt.	 Förbättringsbehov, beskriv vilket Boplats behöver bli bättre på att följa upp att åtgärderna ger rätt effekt. Uppföljning görs, men arbetssättet med uppföljningar behöver "sätta sig i benmärgen" i organisationen.

3 Sammanfattande bedömning - Till Årsrapporten

Anvisning

Sammanfatta de viktigaste iakttagelserna från er utvärdering genom att redovisa era styrkor respektive förbättringsområden i förhållande till riktlinjens krav på systematik. (Anvisning i Årsrapport 2017)

Texten kopieras och klistras in under rubriken i Årsrapporten.

Boplats styrkor är medarbetarnas engagemang och önskan om att hela tiden förbättra verksamheten.

Risikanalyser görs dels i samband med verksamhetsplaneringen och därefter då ett nytt projekt startas.

De största riskerna gäller it-systemet eftersom det är en förutsättning att det fungerar tillfredsställande för hela verksamheten. Det görs risikanalyser löpande i de olika sprintarna (en gång per månad) och när it-systemet vidareutvecklas och underhålls.

Vid de flesta projekten i den övriga verksamheten t ex utställningar och förändringar av arbetetssättet eller omorganisation av verksamheten, börjar man att inventera riskerna. Förändringar i it-systemet som kan påverka kunderna riskbedöms också, så att man kan vara beredd att vidta vissa åtgärder, t ex ökad bemanning i kundtjänst eller en särskilds kommunikationsaktivitet.

Det finns en förbättringspotential när det gäller att göra en uppföljning av åtgärderna.