Kallelse

Styrelsen i Boplats Göteborg AB kallas till ordinarie styrelsemöte.

Datum och tid: 7 februari 2019, kl. 08.45
Plats: Boplats Göteborg, Rosenlundsplatsen 1

Dagordning

1. Mötets öppnande samt godkännande av dagordning.

   Styrelsen föreslås godkänna dagordningen.

2. Val av justerare.

   Styrelsen föreslås välja en justerare.

3. Föregående möte. (bilaga 1, s. 3)

   Styrelsen föreslås godkänna föregående styrelsemötes protokoll.

4. Avgivande av verksamhetsberättelse (s. 9-16), förvaltningsberättelse (s. 17-22) och årsbokslut (s. 18) för 2018. (bilaga 2, s. 6)

   Styrelsen föreslås godkänna verksamhetsberättelse, förvaltningsberättelse och årsbokslut för 2018.

5. Förslag till vinstdisposition (bilaga 2, s.18)

   Styrelsen föreslås godkänna vinstdispositionen.

6. Årsrapport 2018 till Göteborgs Stad, RAPPET. (bilaga 3, s. 30)

   Styrelsen föreslås godkänna Årsrapport 2018 till Göteborgs Stad, RAPPET.

7. Information med genomgång av revisorernas iakttagelser, Gunilla Lönnbratt Pwc.

   Styrelsen föreslås anteckna revisorernas iakttagelser.

8. Information med genomgång av lekmannarevisorernas iakttagelser, Stadsrevisionen. (bilaga 4, s. 53)

   Styrelsen föreslås anteckna lekmannarevisorernas iakttagelser.

9. Verkställande direktörens rapport om verksamhet i bolaget.

   Styrelsen föreslås anteckna rapporterna.

10. Information om återsänt ärende från Göteborgs Stadshus AB om höjning av avgiften för att finansiera bostadsförmedlingen.

    Styrelsen föreslås anteckna informationen och förbereda för nytt beslut vid nästa styrelsemöte.

11. Förslag till förändrad organisation i bolaget. (bilaga 5, s. 68)

    Styrelsen föreslås besluta om den nya organisationen.

12. Förberedelser inför årsstämma den 5 mars

    Styrelsen föreslås anteckna datum och tid för årsstämma.

13. Förslag mötesdagar för styrelsen i Boplats Göteborg AB verksamhetsåret 2019. (bilaga 6, s. 71)

    Styrelsen föreslås anteckna mötesdagarna.

14. Övrigt

15. Mötet avslutas.

Välkomna!

Maria Meyer-Martins
vd

Protokoll, styrelsemöte 6, 11 december 2018, Boplats Göteborg AB

Tid: 11 december 2018, kl. 11.00
Plats: Konsument och medborgarservice, Ekelundsgatan 1

Närvarande

Christian Larsson, ordföranden	Göteborgs Stad
Rikard Ljunggren, vice ordförande	Fastighetsägarna GFR ekon för.
Lena Molund Tunborn, vice ordförande	Bostads AB Poseidon
Oscar Amlöv, ledamot	Fastighetsägarna GFR ekon för.
Susanna Cassberg, ledamot	Göteborgs Stad
Håkan Bernhardsson, suppleant	Göteborgs Stad
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

Agneta Kores, ledamot	Fastighetsägarna GFR ekon för.
Kicki Björklund, ledamot	Göteborgs Stads Bostads AB

1. Mötet öppnas

   Christian Larsson öppnade mötet.

2. Val av justerare

   Rikard Ljunggren valdes till justeringsman.

3. Godkännande av dagordningen

   Styrelsen godkände dagordningen.

4. Godkännande av föregående styrelseprotokoll. Bilaga 1

   Styrelsen godkände protokollet.

5. Rapport från verksamheten

   Vd redovisade att Boplats har haft ett julmingel med uthyrare.

   Styrelsen antecknade rapporterna.

6. Rapport om pågående arbete inför omvandling till bostadsförmedling

   Vd redovisade kort vad som pågår med arbetet av bolagsomvandlingen. Bolaget förbereder organisationsförändringar, nya regler och arbetssätt för förmedlingen tillsammans med AB Framtiden, sammansättning av referensgrupp för privata och allmännyttiga bolag utanför Göteborg och letar samtidigt en ny lokal som har plats för den utökade personalstyrkan.

   Ärendet om ägandedirektiv tas upp i kommunfullmäktige 20 december.

   Styrelsen antecknade rapporten.

7. Godkännande av delårsbokslut per den 30 november. Bilaga 2 a, b

   Styrelsen noterar att prognosen är från den 10 december. Novemberdatumet i handlingen är en felskrivning.

   Styrelsen godkände delårsbokslutet.

8. Rapport/försäkringsskydd (If och Göta Lejon). Bilaga 3a, b

   Styrelsen antecknade rapporten.

9. Uppföljning av riskanalys 2018 och fastställande av Internkontrollplan för 2019. Bilaga 4

   Vd redovisade uppföljningen av riskanalys och internkontrollplan.

   Styrelsen godkände uppföljningen av riskanalysen och internkontrollplanen för 2019.

10. Verksamhetsplan 2019. Bilaga 5

    Styrelsen godkände verksamhetsplanen.

11. Budget 2019. Bilaga 5 sid 16-17

    Styrelsen godkände budgeten för 2019.

12. Förslag till Avsiktsförklaring om anskaffning av bostäder i Göteborg. Bilaga 6.

    Styrelsen godkände förslaget.

13. Fastställande av förslag till KF angående köavgift för Boplats Göteborg. Bilaga 7.

    Styrelsen fastställde förslaget.

14. Övriga frågor

    Boplats dataskyddsombud har lämnat en avstämningsrapport för Boplats Göteborg AB 2018-11-30 angående Organisatoriska förutsättningar för dataskyddsarbete.

    Kommer att skickas ut till styrelsen.

Maria Meyer-Martins och Mats Ekblad lämnade mötet.

Styrelsen arbetade själva med att utvärderade styrelsens och vd:s arbete under 2018.

15. Mötet avslutas.

    Ordföranden avslutade mötet.

Antecknat den 11 december 2018

_____

Mats Ekblad, sekreterare

Justeras

Christian Larsson
Ordförande

Rikard Ljunggren
Vice ordförande



2018

Årsredovisning

boplats



Bild: Boplats

239 756 registrerade bostadssökande

7 255 publicerade lägenheter





En del av Göteborgs Stad

Göteborgs Stad

© Boplats Göteborg AB 2019
Bilder: Hilda Granath, om inte annat angivits
Tryck: xxx x xxx

Handlingar s. 7

En vision för regionen

Under 2018 har vi förberett oss för en ny roll på hyresrättsmarknaden, och de nya ägardirektiven fastställdes av Göteborgs kommunfullmäktige i december.

Visionen är en gemensam bostadsmarknad som underlättar för människor att flytta i hela regionen. År 2030 förväntas 1,75 miljoner människor bo och arbeta i en integrerad arbets- och bostadsmarknad i Västsverige med Göteborg som nav. De nya ägardirektiven innebär att människor inte skall behöva stå i flera olika bostadsförmedlingars eller hyresvärdars köer. Vårt mål är att hela bostadsutbudet skall finnas på boplats.se.

2019 kommer Boplats att börja arbeta i en ny roll där vi erbjuder hyresvärdarna en förmedlingstjänst i utbyte mot att intresseanmälningarna rangordnas efter kötid. Utmaningen blir att behålla de privata hyresvärdar, som vi har jobbat med genom åren, och samtidigt få fler fastighetsägare i regionen att vilja arbeta med transparenta krav och en rättssäker förmedling av lägenheter på boplats.se.



Maria Meyer Martins, VD
Boplats Göteborg AB



Bild: Boplats

Handlingar s. 8

Boplats i siffror 2018

Bostadssökande	2018	2017	2016	2015	2014
Antal registrerade bostadssökande 31 dec	239 756	218 200	191 493	165 266	131 512
Antal personliga besök i lokalen	11 965	13 841[2]	51 705	47 533	46 287
Antal telefonsamtal	18 887	19 720	25 952	13 379[1]	26 844

1) Endast Kontaktcenter Göteborgs Stad. Ingen statistik på samtal mottagna på Boplats.
2) Fr o m 1 jan 2017 räknar vi nummerlappar. Tidigare räknades inpasserande.

Lägenheter					
Antal annonserade lägenheter	7 255	6 825	7 241	7 832	8 299
Andel lägenheter från privata värdar	45 %	49 %	43 %	41 %	40 %
Andel lägenheter från övriga kommuner i GR	15 %	20 %	12 %	9 %	10 %
Andel studentlägenheter[3]	-	3 %	10 %	13 %	10 %
Genomsnittlig registreringstid för kontrakt	1 968	1 697	1 602	1 492	1 190
Genomsnittligt antal ansökningar per lägenhet	1 117	1 054	847	708	829
Annonserade rum	960	1 123	1 133	869	700
Andel ja-svar efter erbjudande om lägenheter	57 %	47 %	49 %	42 %	36 %

3) Chalmers Studentbostäder lämnade Boplats under 2017.

Personal					
Antal årsarbetare	12	14	13	11	10
Lönekostnader exkl soc. avgifter, tkr	5 892	6 352	5 860	5 248	4 385

Ekonomi					
Resultat efter finansiella poster	2 961	1 522	1 006	623	865
Soliditet	33 %	28 %	25 %	23 %	25 %
Kassalikviditet	152 %	143 %	136 %	137 %	137 %
Eget kapital	6 854	4 847	3 819	4 358	3 920



Boplats broschyr som riktar sig till seniorer.



Boplats annons om att hyra ut rum itll internationella studenter.

Handlingar s. 9

Boplats uppdrag 2018

Boplats Göteborgs skall fungera som en marknadsplats för bostäder och informera om bostadsmarknaden enligt bolagets ägardirektiv.

Boplats Göteborg ägs av Göteborgs Stad. Det innebär att vi arbetar för en hållbar stad, öppen för världen.

Syftet med verksamheten är att underlätta för de som vill flytta inom och till Göteborg genom att presentera ett samlat utbud av hyresrätter på boplats.se. Kommunfullmäktiges beslut i oktober 2012 innebär att marknadsplatsen ska vara transparent. Det betyder att det klart skall framgå vilka villkor som ligger till grund för hyresvärdens val av hyresgäst, men att hyresvärden själv bestämmer dessa kriterier. Att de allmännyttiga bostadsföretagen i Göteborg rangordnar ansökningar efter kötid är en del av AB Framtidens hyrespolicy sedan många år tillbaka.

Boplats Göteborg skall även se till att det går att hitta tillgänglighetsmärkta bostäder, trygghetsbostäder och gemenskapsboenden på webbplatsen. Bolagets finnanseras av en administrativ avgift från de bostadssökande, driftsbidrag och i mindre omfattning övriga intäkter.

MÅL: Bostadsbristen skall byggas bort och bostadsbehoven tillgodoses bättre / Göteborg ska vara en hållbar innovationsstad med ökande jobbtillväxt

2014 lanserade Boplats ett IT-system som uppfyller kommunfullmäktiges mål. Systemet möjliggör för hyresvärdar att annonsera lägenheter med hyrestak, att hyra ut till grupper med särskilda intressen, förutsättningar eller behov, till exempel gemensamhetsboende och trygghetsboenden. Det underlättar hantering av uthyrning av nyproduktion, där flera likvärdiga lägenheter hyrs ut i en och samma uthyrningsprocess.

Boplats IT-system möjliggör för hyresvärdar, samt privatpersoner som annonserar rum, att prioritera personer som flyttat eller ska flytta till Göteborg på grund av arbete.

Boplats informerar om nyproduktion av hyresrätter genom mässor, utställningar och information på boplats.se och kan beskriva efterfrågan på hyreslägenheter och analysera betalningsförmågan hos olika grupper. Statistik- och marknadsanalyssystemet som Boplats byggt upp sedan 2007 samlar och möjliggör analys av anonymiserad data från allt som händer på boplats.se.

Antalet annonserade nybyggda lägenheter har ökat under de senaste åren och även intresset för att hyra dem.

MÅL: De mänskliga rättigheterna skall genomsyra alla Göteborgs Stads verksamheter

Boplats ska ge möjlighet för alla att söka lediga lägenheter i Göteborg med omnejd. Detta sker med hjälp av samverkan med stadens medborgarkontor, stadsdelsförvaltningar, konsument- och medborgarservice och kontaktcenter. För att öka kunskapen hos medarbetarna om mänskliga rättigheter, jämställdhet och diskrimineringslagen hölls under året seminarium med temat Mänskliga rättigheter, samt om genus- och normkritik.

Mål: Individ- och familjeomsorg ska skapa mer jämlika livschanser för stadens invånare

Boplats Göteborgs vd ingår i Fastighetskontorets ledningsgrupp för bostadsförsörjning för särskilda grupper och är ordförande i styrgruppen för samarbetsavtalet för bostadsanskaffning för grupper som själva inte kan ordna en bostad. Styrgruppen följer upp samarbetsavtalet och har under 2018 haft ett möte på våren och ett på hösten. Frågor om olovlig andrahandsuthyrning och tveksamma direktbyten har också varit på agendan under mötena.

MÅL: Livsvillkoren för personer med fysisk, psykisk eller intellektuell funktionsnedsättning ska förbättras

Boplats informerar om vilka möjligheter som finns för den som har fysisk, psykisk eller intellektuell funktionsnedsättning när det gäller att skaffa bostad. På boplats.se kan den bostadsökande bevaka tillgänglighetsmärkta (T-märkta) lägenheter.

Boplats har tagit fram krav på en ny webbplats som skall uppfylla EU-s krav på tillgänglighet. Lokalen där Boplats har sin kundmottagning uppfyller tillgänglighetsvillkoren.

MÅL: Äldres livsvillkor skall förbättras

Boplats kundmottagning har öppet en förmiddag i veckan för att hjälpa seniorer registrera sig och söka bostad. Boplats.se ger möjlighet att anmäla intresse för och bevaka publicerade lägenheter märkta som Seniorboende samt Trygghetsboende. Boplats informerar om nya former av seniorbostäder, till exempel Gemenskapsboende, trygghetsboende och HBTQ-boenden.

Handlingar s. 10

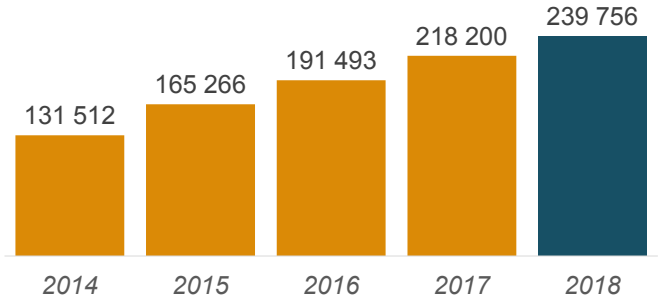
Verksamhet och bostadsmarknad

Efterfrågan på bostäder

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 hos allmännyttan 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.

Intresset för att vara registrerad på boplats.se fortsätter att öka trots att flera faller bort när de skall betala avgiften andra året. Under 2018 har det totala antalet registrerade ökat med över 20 000.



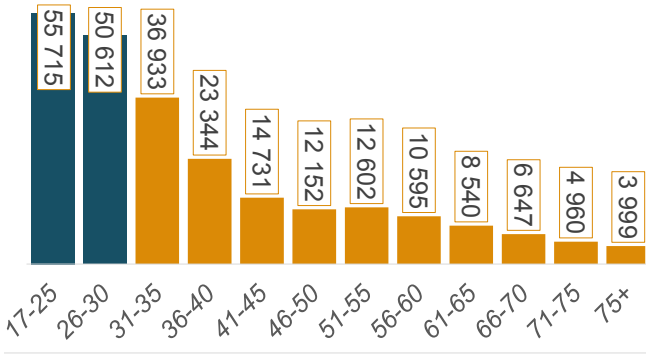
Antal registrerade på boplats.se vid årsslutet.

Engagera unga att registrera sig

Från och med 17-årsdagen går det att registrera sig på boplats.se. För att ungdomar ska inse vikten av att registrera sig i tid anordnar Boplats tillsammans med Konsument och Medborgarservice i Göteborgs Stad ett seminarium för intresserade målsmän och deras 17-åringar. Samtliga ungdomar i Göteborgs Stad som fyllt 17 år får en inbjudan på posten.

Boplats har även deltagit i mässan Kunskap och Framtid där tusentals ungdomar träffar representanter för möjligheter till utbildning och arbete.

55 000 av alla registrerade på boplats.se är under 25 år. Fler än 100 000 är 17-30 år.



Antal registrerade på boplats.se i olika åldrar.



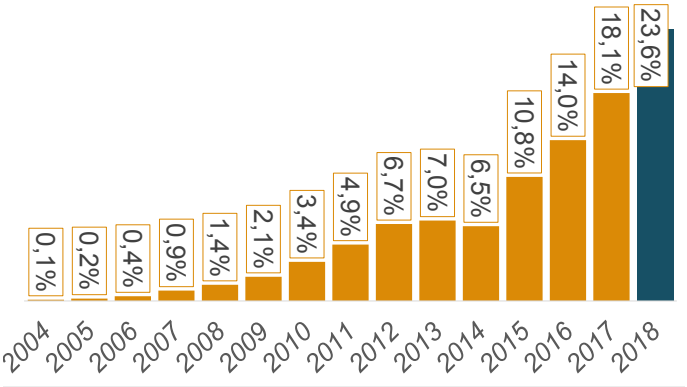
För att ungdomar ska inse vikten av att registrera sig i tid anordnar Boplats ett seminarium för intresserade målsmän och deras 17-åringar.

Handlingar s. 11

Kön och inkomst

Under 2018 var 52% av de bostadssökande kvinnor och 48% män. Medelinkomsten för de bostadssökande kvinnorna var 323 214 kr/år brutto och för männen 334 450 kr/ år. Medelåldern för kvinnorna 37,8 år och för männen 36,3 år. Kvinnorna hade i snitt 1 294 dagar på Boplats och männen 1 229. Männen var mer aktiva i sitt sökande och skickade i snitt in intresseanmälningar till 110 lägenheter under 2018 medan kvinnorna skickade in 90 intresseanmälningar. 52% av kontrakten gick till kvinnor och 48% till män.

Medelinkomsten för dem som fick kontrakt hos allmännyttan i Göteborg var 395 539 kr/år brutto och de som fick kontrakt hos de privata hyresvärdarna hade en bruttoinkomst på i snitt 496 823 kr/år.



Andel registrerade på boplats.se utifrån registreringsår. Nästan en fjärdedel av alla på boplats.se gick med under 2018.

Möte med seniorer

Det är förhållandevis få av de annonserade lägenheterna som bara riktar sig till seniorer, så kallade Senior- och Trygghetslägenheter, även om antalet har ökat de senaste fyra åren. För att kunna hyra en sådan lägenhet finns det krav på att vara 55 respektive 65 år eller äldre.

Medelhyran för seniorlägenheter låg på 6 025 kr/månaden och för trygghetslägenheter på 7 927 kr/mån. Hyrorna för trygghetslägenheterna låg klart över den angivna maxhyran man ville betala. Denna låg på 6 483 kr för den yngre gruppen, 6 027 för mellangruppen och 5 941 för de som var äldre än 75 år. Det är sannolikt att den äldre målgruppen är i behov av senior- och trygghetslägenheter som motsvarar deras angivna betalningsvilja.

7 % av de bostadssökande är över 65 år och deras inkomster varierade negativt med åldern. Gruppen 66 -70 år hade en genomsnittlig bruttoinkomst på 367 495 kr per år. De som var mellan 71 och 75 år hade 310 038 kr/år och gruppen över 75 år angav en inkomst på 272 712 kr/år.

Eftersom det är långa väntetider även för dessa lägenheter är viktigt att som senior registrera sig på boplats.se i god tid. Boplats jobbar därför aktivt med att nå stadens seniorer.

År	2015	2016	2017	2018
Senior (55+)	50	71	61	51
Trygghetslägenheter	19	16	59	80
Summa	69	87	120	131

Antalet lägenheter för seniorer. på boplats.se under 2018.



Den 28 mars deltog personal på Seniormässan på Svenska mässan och gav seniorer möjligheten att få hjälp med att registrera sig och få svar på sina frågor.

Handlingar s. 12



Annonser som uppmanar medborgare att registera sig på boplats.se.



Annons om Boplats nyproduktionsmässa Bonytt.

Samverkan i staden

Boplats informationskampanj i stadsrummet och i sociala medier riktar sig till dem som är mitt i livet som inte tänkt på att det tar lång tid att få en hyresrätt.

Målet för Boplats kundservice är att alla medborgarna ska erbjudas en likvärdig service och en tydlig och samordnad information via webbplatsen, epost, telefon och kundmottagning. De som har varit i kontakt med Boplats ska uppleva att de har fått den hjälp de förväntade sig.

Bolaget samverkar med stadens Medborgarkontor för att Göteborgarna skall kunna få hjälp med enkla Boplatsärenden i sitt närområde, något som efterfrågats i vår kundenkät. Boplats samarbetar även med Stadsdelsnämnderna för att de skall kunna stödja sina medborgare i att planera sitt boende.

Utbudet av lägenheter

Antalet lägenheter som publicerats på boplats.se har ökat sedan föregående år till 7.255. 45% av dessa kom från privata fastighetsägare. En del av ökningen beror på större antal nyproducerade lägenheter.

År	2015	2016	2017	2018
Totalt antal	77	83	80	80
Varav kommunala	7	8	9	9

Antal hyresvärdar på boplats.se.

Boplats mål är att behålla de hyresvärdar som använder sig av tjänsten och att aktivt hitta nya som vill använda sig av Boplats.

I diskussioner kring bolagets omvandling sedan 2016 har flera privata hyresvärdar sagt sig vara ointresserade av att delta i en bostadsförmedling. Antalet privata hyresvärdar som använder sig av boplats.se har dock inte minskat; totala antalet bostadsföretag under året var lika många som året innan.

Presentation av nyproduktion

Nybyggda hyreslägenheter med högre hyresnivå, och som ligger i nya okända områden, kräver mer marknadsföring än befintliga hyreslägenheter. Därför arbetar Boplats tillsammans med fastighetsbolag som bygger nytt, inte bara hyreslägenheter, utan även bostadsrätter och andra ägandeformer, för att uppmärksamma bostadsökande på möjligheter i regionen.

Den 21 oktober anordnade Boplats den årligt återkommande nyproduktionsmässan Bonytt. Över 30 000 planerade eller färdiga bostäder i Göteborgsregionen presenterades av 29 utställare. Besökarna på Clarion Hotel Post kunde träffa hyresvärdar och byggproducenter på plats och ta del av deras utbud. Vår guide presenterade nya områden i Göteborg med hjälp av en modell av staden. Utställningen lockade ca 1 700 besökare. Utställningen kombineras med insatser i bolagets digitala kanaler där nya områden och bostäder presenteras löpande samt med information vid pågående byggprojekt där det görs tydligt att lägenheterna skall annonseras på boplats.se.

År	2015	2016	2017	2018
Antal	335	489	734	1 193
Andel av alla	4%	7%	11%	16%

Antal, och andel, nyproducerade lägenheter på boplats.se .

Handlingar s. 13



Boplats har haft två projekt under året som uppmanar privatpersoner att hyra ut rum till internationella studenter, samt till nyanlända. Bild: Boplats

Annonser från privatpersoner

Projektet Hjärterum lett av Göteborgs Räddningsmission i samarbete med Fastighetskontoret och Boplats Göteborg har fortsatt under året. Syftet är att underlätta för privatpersoner att hyra ut till den aktuella målgruppen, nyanlända med uppehållstillstånd, och därför går Göteborgs Räddningsmission in som mellanhyresvärd.

Sommarens återkommande projekt "Hyr ut rum till en internationell student" arrangerades tillsammans med Göteborgs universitet, Chalmers, Göteborgs Förenade Studentkårer och Studentforum inom Göteborgs Stad. Seminarier anordnades för att privatpersoner skulle lära sig tillräckligt om hyresjuridik och skatteregler för att ta steget att börja hyra ut. Internationella studenter och uthyrare bjöds in till mingelträffar där de kunde träffas och i vissa fall skriva kontrakt direkt på plats.

Arbetet med att uppmuntra privatpersoner att hyra ut delar eller hela sin bostad kommer att fortsätta så länge bostadsmarknaden är så ansträngd att tjänsten fyller en funktion utifrån ett samhällsperspektiv.

Antalet privatannonser har minskat jämfört med 2017.

År	2015	2016	2017	2018
Antal	1 041	1 139	1 123	960

Antal annonserade rum på boplats.se.

Boplats IT-system

Boplats uthyrningsverktyg och webbplatsen boplats.se är ett egenutvecklat IT-system som ägs av bolaget.

Under 2018 har mycket utveckling handlat om säkerhet och persondata. Högre säkerhetskrav på lösenord har införts för de bostadssökande och systemet har utvecklats för att stödja den nya Dataskyddsförordningen med automatisk och manuell möjlighet till radering av personuppgifter.

Boplats har genomfört en flytt av systemets drift efter upphandling av en ny driftleverantör.

Den nuvarande webbplatsen började användas hösten 2014. Under 2018 har bolaget tagit fram nya krav för webbplatsen genom en så kallad effektkartläggning som relaterar verksamhetsmål och målgruppsanalys till faktiska funktioner på boplats.se.

Boplats webbplats från 2014 har inneburit många förbättringar jämfört med tidigare. Det finns dock flera områden där vi skulle kunna nå ännu bättre resultat med utgångspunkt i besöksstatistik, samlad erfarenhet från Boplats kundtjänst och marknadsavdelning kring önskemål från bostadssökande respektive hyresvärdar. En analys har också genomförts av andra digitala bostadstjänster som finns i Sverige idag, både bostadsförmedlingar och privata. De nya kraven tar även större hänsyn till krav på tillgänglighet.

Handlingar s. 14

Ekonomiska mål och finansiering

Boplats ska ha ett ekonomiskt resultat som säkerställer möjligheten att förvalta och utveckla verksamheten och IT-systemet.

2018 års budget baseras på 200 000 helårsbetalande bostadssökande och ett minskat driftsbidrag med 2 miljoner kronor från Göteborgs Stad. Under året tillkom cirka 35 000 nya medlemmar och cirka 18 100 medlemmar slutade att betala sin avgift. Intäkterna från den administrativa avgiften från de bostadssökande blev 1 167 tkr högre än budgeterat och uppgick till 17 167 tkr.

Försäljningsintäkterna uppgick till 2 744 tkr och driftsbidragen till 6 053 tkr.

Inga större investeringar gjordes under år 2018. Alla åtgärder i IT-systemet togs som direkta kostnader.

Den stora skillnaden mellan budget och utfall beror på att Boplats planerade för att starta arbetet med övergången till bostadsförmedling under 2018. Eftersom ärendet försenades har dessa åtgärder inte hunnit genomföras. Tillsvidareanställd personal som slutat sina anställningar har heller inte ersatts permanent då beslutet om bostadsförmedling togs i fullmäktige i slutet av 2018.

Boplats gjorde ett resultat om 2 006 tkr.



På Boplats nyproduktionsmässa kunde besökare ta del av en modell av Göteborg som visar utvecklingsprojekt i staden. Bild: Boplats

Handlingar s. 15

Framtiden för bolaget

Den 18 november 2017 fattade kommunfullmäktige i Göteborgs Stad beslut om att godkänna Stadsledningskontorets förslag om förändring av ägarstrukturen, finansieringen och verksamhetsreglerna för Boplats Göteborg AB. Boplats majoritetsägare Göteborgs Stadshus AB fick därmed uppdraget att utreda hur förändringarna skulle genomföras.

I december 2018 fattade kommunfullmäktige beslut om nya ägardirektiv som innebär Boplats Göteborg ska bli en kommunal bostadsförmedling i likhet med förmedlingarna i Stockholm och Malmö.

I enighet med kommunfullmäktiges beslut från 2017 förvärvade Göteborgs Stadshus AB den sista december 2018 samtliga akter i bolaget från de tidigare ägarna Fastighetsägarna Göteborg Första Regionen, ek.för. (30 %), Bostads AB Poseidon (10 %), Göteborgs Stads Bostadsbolag AB (10 %) Familjebostäder i Göteborg AB (10 %) Bolaget förblir placerat direkt under Göteborgs Stadshus AB i koncerners organisation.

I sitt beslut understryker kommunfullmäktige ambitionen att Boplats ska förmedla bostäder både åt stadens allmännyttiga bostadsbolag samt privata fastighetsägare och allmännyttiga bostadsbolag inom Göteborgs lokala arbetsmarknadsregion, i syfte att underlätta rörligheten på bostadsmarknaden i hela regionen. Genom att samla förmedlingen av alla bostäder som annonseras på boplats.se, både från privata hyresvärdar och allmännyttan, kan staden säkerställa transparenta krav, en rättssäker förmedling av bostäder och förhoppningsvis ett ständigt inflöde av nya lägenheter.

Ny verksamhet förbereds

Beslutet om att Boplats ska fungera som en bostadsförmedling innebär att alla hyresvärdar som annonserar sina lägenheter via Boplats, oavsett om de är privata eller kommunägda, måste följa kötiden, efter att villkoren från hyresvärden har uppfyllts. Fastighetsägarna GFR har stasat på en egen webbplats som skall fungera som boplats.se har gjort tidigare.

Under hösten har ett arbete påbörjats tillsammans med AB Framtidens fyra hyresvärdar där den nya verksamheten skall definieras.

Att boplats får en förmedlande roll, med nya arbetsuppgifter innebär en ökad kostnad för utökad personalstyrka. Då hela verksamheten enligt beslutet i kommunfullmäktige skall finansernas av avgifter kommer denna avgift sannolikt att höjas under 2019. Detta kräver ett nytt beslut av kommunfullmäktige.

När finansieringen av den nya verksamheten är klar kan Boplats börja fungera som en bostadsförmedling enligt de nya ägardirektiven. Bolaget förväntar sig att detta kan se efter sommaren 2019.

2019 kommer att präglas av omvandlingen till bostadsförmedling som innebär nya arbetsuppgifter, fler anställda och ett delvis nytt förhållande till hyresvärdarna som använder sig av tjänsten. Investeringar kommer att krävas i samband med att Boplats behöver en flytta till en ny lokal. IT-systemet kommer att behöva anpassas efter de nya arbetsuppgifterna och utvecklingen av en förbättrad webbplats skall påbörjas.



Boplats Göteborg ska bli en kommunal bostadsförmedling under 2019 i likhet med förmedlingarna i Stockholm och Malmö.

Handlingar s. 16

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Boplats Göteborg AB, org nr 556467-7390, avger härmed årsredovisning för 2018.

Verksamhetsinriktning

Bolaget skall enligt bolagsordningen informera om bostadsmarknaden och fungera som en marknadsplats för bostäder och bedriva därmed förenlig verksamhet.

Ägandet var under 2018 fördelat enligt följande

Göteborgs Stadshus AB	40%
Göteborgs Stads Bostads AB	10%
Bostads AB Poseidon	10%
Familjebostäder i Göteborg AB	10%
Fastighetsägarna GFR, Eko. förening	30%

Fr.m. 2018-12-31 är bolaget ett helägt dotterbolag till Göteborgs Stadhus AB.

Styrelsens sammansättning under året

Under perioden 2018-01-01 till 2018-09-05 har styrelsen haft följande sammansättning:

Christian Larsson	ordförande	Göteborgs Stad
Rickard Ljunggren	vice ordförande	Fastighetsägarna Göteborg Första Regionen
Anders Söderman	vice ordförande	Bostads AB Poseidon
Susanna Cassberg	ledamot	Göteborgs Stad
Oscar Amlöv	ledamot	Fastighetsägarna Göteborg Första Regionen
Kicki Björklund	ledamot	Göteborgs Stads Bostads AB
Agneta Kores	ledamot	Fastighetsägarna Göteborg Första Regionen
Håkan Bernhardsson	suppleant	Göteborgs Stad
Per-Henrik Hartmann	suppleant	Familjebostäder i Göteborg AB
Ulf Gärdhagen	suppleant	Fastighetsägarna Göteborg Första Regionen

Styrelsens sammansättning under året

Under perioden 2018-09-05 till 2018-12-31 har styrelsen haft följande sammansättning:

Christian Larsson	ordförande	Göteborgs Stad
Rickard Ljunggren	vice ordförande	Fastighetsägarna Göteborg Första Regionen
Lena Molund Tunborn	vice ordförande	Bostads AB Poseidon
Susanna Cassberg	ledamot	Göteborgs Stad
Oscar Amlöv	ledamot	Fastighetsägarna Göteborg Första Regionen
Kicki Björklund	ledamot	Göteborgs Stads Bostads AB
Agneta Kores	ledamot	Fastighetsägarna Göteborg Första Regionen
Håkan Bernhardsson	suppleant	Göteborgs Stad
Per-Henrik Hartmann	suppleant	Familjebostäder i Göteborg AB
Ulf Gärdhagen	suppleant	Fastighetsägarna Göteborg Första Regionen

Styrelsens sekreterare

Mats Ekblad har varit styrelsens sekreterare. Styrelsen har under året haft sju styrelsemöten.

Verkställande direktör

Maria Meyer-Martins är bolagets verkställande direktör.

Lekmannarevisor

Vid årsstämman valdes Lars-Gunnar Landin (MP) och Peggy Svensson (VägV) till till lekmannarevisorer, samt Stefan Dahlén (SD) till lekmannarevisorsuppleant.

Revisor

Huvudansvarig revisor är Gunilla Lönnbratt på Öhrlings PriceWatershouseCoopers AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I december 2018 fattade kommunfullmäktige beslut om nya ägardirektiv som innebär att Boplats Göteborg AB skall bli en kommunal bostadsföremedling i likhet med förmedlingarna i Stockholm och Malmö. Enligt beslut skall verksamheten finansieras med avgifter vilket troligen kommer att leda till avgiftshöjning under 2019.

Handlingar s. 17

Eget kapital	Aktiekap	Reservfond	Balans. res	Årets vinst
IB	**700**	**77**	**3 818**	**252**
Disponering av föregående års vinst enligt årsstämmobeslut			252	-252
Årets resultat				2 006
UB	**700**	**77**	**4 071**	**2 006**

Förslag till behandling av vinst

Till årsstämmans förfogande står följande medel:

Årets vinst	2 006 160 kronor
Balanserad vinst	4 071 321 kronor
Summa att förfoga över	**6 077 481 kronor**

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinsten disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning 6 077 481 kronor

Resultatet av årets verksamhet och bolagets ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

Resultaträkning (KKR)

Rörelsens intäkter	Not	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Nettoomsättning		19 911	18 226
Övriga rörelseintäkter	1	6 053	8 053
Summa rörelsens intäkter		**25 964**	**26 279**
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	6, 7	**-13 622**	**-12 449**
Personalkostnader	2	-9 371	-9 530
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	3, 10		-2 755
Summa rörelsens kostnader		**-22 993**	**-24 734**
Rörelseresultat		**2 971**	**1 545**
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter och liknande resultatposter			
Räntekostnader		-10	-23
Resultat efter finansiella poster		**2 961**	**1 522**
Bokslutsdispositioner	5	**-551**	-705
Skatt	9	-404	-565
Årets resultat		**2 006**	**252**

Balansräkning (KKR)

Tillgångar	Not	2018-12-31	2017-12-31
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten	10	0	0
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	3	0	0
Summa anläggningstillgångar		**0**	**0**
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		25 245	21 694
Kundfordringar		72	123
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		999	718
Summa kortfristiga fordringar		**26 315**	**22 535**
Kassa och bank	**4**	**5**	**4**
Summa omsättningstillgångar		**26 320**	**22 539**
SUMMA TILLGÅNGAR		**26 320**	**22 539**

Eget kapital och skulder	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital, 700 aktier kvotvärde 1000 kr		700	700
Reservfond		77	77
Summa bundet eget kapital		**777**	**777**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		4 071	3 818
Årets resultat		2 006	252
Summa fritt eget kapital		**6 077**	**4 070**
Summa eget kapital		**6 854**	**4 847**
Obeskattade reserver	5	2 460	1 909
Summa obeskattade reserver		**2 460**	**1 909**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		2 407	1 977
Skulder till koncernföretag		68	103
Aktuella Skatteskulder		111	365
Övriga kortfristiga skulder		1 275	1 418
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	13 144	11 918
Summa kortfristiga skulder		**17 006**	**15 782**
Summa eget kapital och skulder		**26 320**	**22 539**

Handlingar s. 19

Redovisningsprinciper

Bolagets årsredovisning har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens all-männa råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Intäkter

Medlemsavgifter omfattar inbetalningar för rätten att skicka in intresseanmälningar till hyresrätter annonserade på boplats.se under ett år. Medlemsavgiften periodiseras till den period den avses. Bidrag redovisas som intäkt när villkoren för att erhålla bidraget har uppfyllts. Erhållna bidrag redovisas som skuld till dess villkoren för att erhålla bidraget uppfylls. Bidrag som erhållits för att täcka vissa kostnader redovisas samma period som den kostnad bidraget är avsett att täcka.

Leasing

Samtliga leasingavtal redovisas som operationella, d v s leasingavgiften (inklusive första förhöjda hyra) redovisas linjärt över leasingperioden.

Ersättningar till anställda

Löpande ersättningar till anställda i form av löner, sociala avgifter och liknande kostnadsförs i takt med att de anställda utför tjänster.

Eftersom alla pensionsförpliktelser klassificerats som avgiftsbestämda redovisas en kostnad det år pensionen tjänas in.

Immateriella anläggningstillgångar

Utgifter för utveckling eller underhåll av programvara redovisas som immateriell tillgång under förutsättning att utgifterna medför att framtida ekonomiska fördelar för företaget sannolik ökar och att utgifterna kan påvisas leda till en användbar programvara. Immateriella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade av- och nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

Immateriella anläggningstillgångar 5 år

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Inventarier	3-5 år
Datorer	3 år

Finansiella instrument

Finansiella instrument redovisas i enlighet med reglerna i K3 kapitel 11, vilket innebär att värdering sker utifrån anskaffningsvärde. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar kundfordringar och övriga fordringar, leverantörsskulder, övriga skulder. Instrumenten redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor.

Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförts och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten.

Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Kundfordringar och övriga fordringar

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och kortfristiga leverantörsskulder redovisas till anskaffningsvärde.

Noter

Not 1 / Övriga rörelseintäkter

	2018	2017
Driftbidrag		
Göteborgs stad	**3 716**	5 716
Göteborgs kommunala bostadsföretag	1 507	1 507
Fastighetsägarna GFR eko. för.	830	830
Summa	**6 053**	**8 053**

Not 2 / Personal

	2018	2017
Medelantalet anställda har varit följande	12	14
varav kvinnor	8	9
varav män	4	5
Löner och andra ersättningar har utgått med:	**6 055**	**6 505**
till styrelse och VD	1 068	1 042
till övriga anställda	4 987	5 463
Sociala avgifter enligt lag och avtal	2 122	2 218
pensionskostnader till VD och styrelse	312	250
pensionskostnader till övriga anställda	644	558

Vid uppsägning från bolagets sida är VD berättigad till, utöver lönen under uppsägningstiden, ett avgångsvederlag på arton (18) månadslöner. Storleken på vederlaget baseras på Befattningshavarens senaste månadslön. På avgångsvederlaget betalar Bolaget endast sociala avgifter enligt lag.

Not 3 / Inventarier

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 505	1 505
Årets inköp	0	0
Utgående anskaffningsvärde	1 505	1 505
Ingående avskrivningar enligt plan	-1 505	-1 505
Årets avskrivningar enligt plan	0	0
Utgående avskrivningar enligt plan	-1 505	-1 505
Restvärde enligt plan, bokfört värde	**0**	**0**

Not 4

	2018-12-31	2017-12-31
Posten kassa och bank består av följande poster		
Kassa	5	4
Summa	**5**	**4**

Not 5

Obeskattade reserver	2018-12 31	2017-12-31
Periodiseringsfond 2012	0	60
Periodiseringsfond 2013	4	4
Periodiseringsfond 2014	250	250
Periodiseringsfond 2015	190	190
Periodiseringsfond 2016	550	550
Periodiseringsfond 2017	855	855
Periodiseringsfond 2018	611	0
Summa	**2 460**	**1 909**

Handlingar s. 21

Not 6 / Ersättning för revision

	2018	2017
Öhrlings PricewaterhouseCoopers	108	64
Lekmannarevisor	85	74
Summa	**193**	**138**

Not 7 / Leasing

	2018-12-31	2017-12-31
Framtida minimileasingavgifter som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal		
Förfaller till betalning inom ett år	875	869
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år	844	1 727
Till betalning senare än fem år	-	-

Not 8 / Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018	2017
Medlemsavgift	11 654	10 425
Övrigt	1 490	1 493
Summa	**13 144**	**11 918**

Not 9 / Aktuell skatt

	2018	2017
Aktuell skatt	404	565
Skatt på årets resultat	**404**	**565**
Redovisat resultat före skatt	2410	817
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (22%)	-530	-180
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-8	-433
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	133	49
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	1	1
Redovisat skattekostnad	404	565

Not 10 / Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärde	8 153	8 153
Årets aktiverade utgifter	0	0
Utgående anskaffningsvärde	8 153	8 153
Ingående avskrivning enligt plan	- 8 153	- 5 399
Årets avskrivningar enligt plan	0	- 2 755
Utgående avskrivning enligt plan	- 8 153	- 8 153
Restvärde enligt plan, bokfört värde	0	0

Not 11 / Händelser på balansdagen

Den sista december 2018 förvärvade Göteborgs Stadshus AB samtliga aktier i Boplats Göteborg AB.

Göteborg den xx 2019

Styrelsen för Boplats Göteborg AB

Susanne Cassberg, ordförande

Lennart Sjöstedt, ledamot

Hanna Klang, ledamot

Jan Jörnmark, ledamot

Pär Gustafsson, ledamot

Max Reijer, ledamot

Ann Akujärvi, ledamot

Maria Meyer-Martins, Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 2019

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Gunilla Lönnbratt

Auktoriserad revisor

Vår granskningsrapport har avgivits den 2019

Lars-Gunnar Landin

Lekmannarevisor

Peggy Svensson

Lekmannarevisor

Handlingar s. 23

Plats för PWC

Handlingar s. 24

Plats för PWC

Handlingar s. 25

Plats för lekmannarevisorer

Plats för lekmannarevisorer

Handlingar s. 27



80 olika hyresvärdar annonserade lägenheter på boplats.se under 2018

Kötiderna hos allmännyttan har gått upp med 9 månader dagar jämfört med 2017





1 193 nyproducerade lägenheter publicerades på boplats.se

boplats



Årsrapport 2018 Bolag

Boplats Göteborg AB

Innehållsförteckning

1 Sammanfattning 3

1.1 Styrkort 5

2 Verksamhetsanalys 7

2.1 Väsentliga händelser och bolagets utveckling 7

2.1.1 Viktiga framtidsfrågor 10

2.2 Analys av årets utfall 11

2.3 Investeringar 12

2.4 Utveckling inom personalområdet 12

2.4.1 Personalvolym och lönekostnad 12

2.5 Redovisning av uppdrag ifrån KS/KF som fördelats utanför kommunfullmäktiges budget 13

2.6 Uppföljning av särskilda beslut och uppdrag 13

2.6.1 Utvärdering av system för styrning, uppföljning och kontroll 13

2.6.2 Uppföljning av program för e-samhälle 13

2.7 Kommunala ändamålet och befogenheterna 14

3 Uppföljning av kommunfullmäktiges budget 15

3.1 Kommunfullmäktiges mål - tabell 15

3.2 Kommunfullmäktiges uppdrag till styrelsen 18

3.3 Kompletterande uppföljning av vissa av kommunfullmäktiges budgetuppdrag 18

3.3.1 Alla nämnder och styrelser ska utveckla ett samarbete med civilsamhället 18

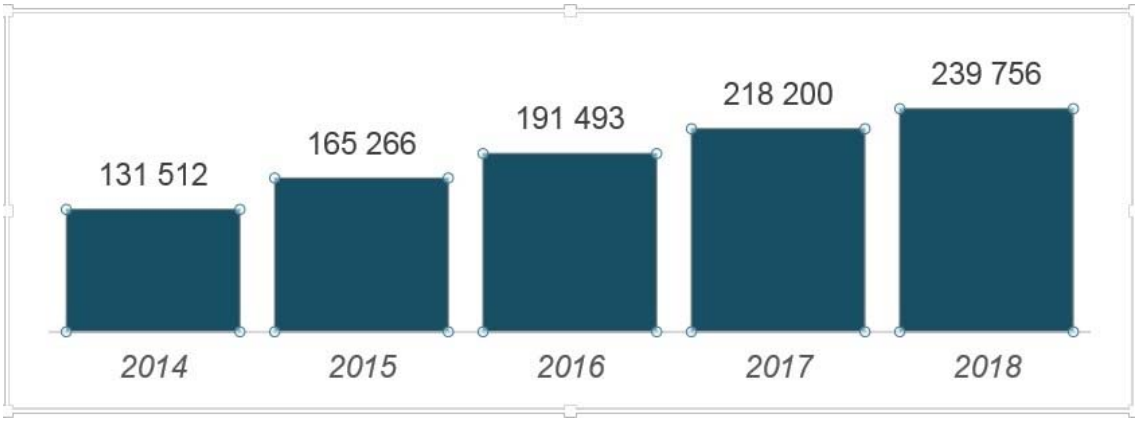
4 Nyckeltalsredovisning 20

5 Bokslut 23

5.1 Sammanfattande analys 23

1 Sammanfattning av Boplats verksamhet 2018

Bostadsmarknaden
Nettoinflyttningen till Göteborg är fortsatt hög och intresset för att vara registrerad på boplats.se fortsätter att öka. Under 2018 har cirka 35 000 personer registrerat sig, men alla medlemmar förnyar inte sina registreringar, varför nettoökningen uppgick till cirka 20 000 betalande bostadssökande.



Intäkterna från den administrativa avgiften från de bostadssökande blev 1,2 mkr högre än budgeterat och uppgick till 17,2 mkr.

Lägenheter och ”kötider”
Antalet lägenheter som publicerats på boplats.se har ökat sedan föregående år till 7 255. 45% av dessa kom från privata fastighetsägare. En del av ökningen beror på större antal nyproducerade lägenheter och på att fler lägenheter kommit in från AB Framtidens bolag.

Hyresvärdar
Boplats mål är att behålla de hyresvärdar som använder sig av tjänsten och att aktivt hitta nya som vill använda sig av boplats.se.

År	2015	2016	2017	2018
Totalt antal	77	83	80	80
Varav kommunala	7	8	9	9

Antalet bostadsföretag som använde sig av tjänsten 2018 var i stort sett lika många som året innan. Balder slutade dock annonsera sina lägenheter på Boplats under sommaren.

Kötider
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.

Presentation av nyproduktion
Efterfrågan är fortsatt hög även på nybyggda lägenheter, men de högre hyresnivåerna innebär att det genomsnittliga antalet ansökningar är betydligt lägre än för lägenheterna i det befintliga beståndet. Det finns några nyproducerade lägenheter utanför Göteborg där det varit möjligt att få ett kontrakt inom två års ”kötid”..

Den 21 oktober anordnade Boplats den årligt återkommande nyproduktionsmässan BoNytt. Över 30 000 planerade eller färdiga bostäder i Göteborgsregionen presenterades av 29 utställare. De cirka 1 700 besökarna kunde träffa byggproducenterna på plats och ta del av deras utbud. Utställningen kombineras med insatser i bolagets digitala kanaler där nya områden och bostäder presenteras löpande samt med information vid pågående byggprojekt där det görs tydligt att lägenheterna

skall annonseras på boplats.se.

Annonser om rum
Projektet Hjärterum lett av Göteborgs Räddningsmission i samarbete med Fastighetskontoret och Boplats Göteborg har fortsatt under året. Syftet är att underlätta för privatpersoner som vill hyra ut till den aktuella målgruppen, nyanlända med uppehållstillstånd och därför går Göteborgs Räddningsmission in som mellanhyresvärd. Vid årsskiftet hade projektet lyckats ordna boende för 116 personer.

491 rum förmedlades i projektet ”Hyr ut rum till en internationell student”, som arrangeras tillsammans med Göteborgs universitet, Chalmers, Göteborgs Förenade Studentkårer, och Studentforum inom Göteborgs Stad.

Utveckling av IT-systemet
Under 2018 har samtliga punkter på Stadsrevisionens säkerhetsrevision från 2016 blivit uppfyllda. Högre säkerhetskrav på lösenord har införts för de bostadssökande.

It systemet har vidareutvecklats för att stödja den nya Dataskyddsförordningen med automatisk och manuell möjlighet till radering av personuppgifter. Systemet är även färdigt för att kunna ändra avgift.
Boplats har genomfört en flytt av systemets drift efter upphandling av ny driftleverantör.
För att förbättra webbplatsen och uthyrningsverktyget pågår en löpande dialog med verksamheten och en effektkartläggning har genomförts för att säkerställa det fortsatta vidareutvecklingsarbetet..

Ekonomiska mål och finansiering
Boplats ska ha ett ekonomiskt resultat som säkerställer möjligheten att förvalta och utveckla verksamheten och IT-systemet.

2018 års budget baseras på 200 000 helårsbetalande bostadssökande och ett minskat driftsbidrag med 2 miljoner kronor från Göteborgs Stad. De totala intäkterna från de bostadssökande uppgick under 2018 till 17,2 mkr, försäljningsintäkterna till 2,7 mkr och driftsbidragen till 6 mkr. Bolaget gjorde ett resultat på 2 mkr. Avvikelsen mot budgetens kostnader beror på att Boplats i budgeten räknat med att omvandlingen till bostadsförmedling redan skulle ha påbörjats i kvartal 3 2018. Samtliga åtgärder som förutsatte ett beslut om nya ägardirektiv genomförs först 2019.

1.1.1 Viktiga framtidsfrågor

Framtiden - Boplats blir en bostadsförmedling under 2019

Göteborgs kommunfullmäktige har beslutat att Boplats Göteborg ska bli en kommunal bostadsförmedling i likhet med förmedlingarna i Stockholm och Malmö. Koncernbolaget Stadshus AB har fått uppdraget att leda arbetet med omvandlingen.

I sitt beslut understryker kommunfullmäktige ambitionen att Boplats ska förmedla bostäder både åt stadens allmännyttiga bostadsbolag samt privata fastighetsägare och allmännyttiga bostadsbolag inom Göteborgs funktionella arbetsmarknadsregion, i syfte att underlätta rörligheten på bostadsmarknaden i hela regionen. Genom att samla förmedlingen av alla bostäder som annonseras på boplats.se, både från privata hyresvärdar och allmännyttan, kan staden säkerställa transparenta krav, en rättssäker förmedling av bostäder och förhoppningsvis ett ständigt inflöde av nya lägenheter.

Den 20 december 2018 fattade kommunfullmäktige beslut om nya ägardirektiv för bolaget.

Beslutet om att Boplats ska fungera som en bostadsförmedling innebär att alla hyresvärdar som annonserar sina lägenheter via Boplats, oavsett om de är privata eller kommunägda, måste följa kötiden, efter att villkoren från hyresvärden har uppfyllts.

Under hösten har ett arbete påbörjats tillsammans med AB Framtidens fyra hyresvärdar där den nya verksamheten skall definieras.

Att Boplats får en förmedlande roll, med nya arbetsuppgifter innebär en ökad kostnad för utökad personalstyrka. Då hela verksamheten enligt beslutet i kommunfullmäktige skall finansernas av avgifter kommer denna avgift sannolikt att höjas under 2019. Detta kräver ett nytt beslut av kommunfullmäktige.

När finansieringen av den nya verksamheten är klar kan Boplats börja fungera som en bostadsförmedling enligt de nya ägardirektiven. Bolaget förväntar sig att detta kan se efter sommaren 2019.

Ägande
I enighet med kommunfullmäktiges beslut från 2017 förvärvade Göteborgs Stadshus AB under året samtliga aktier i bolaget från de tidigare ägarna Fastighetsägarna Göteborg Första Regionen, ek.för. (30 %), Bostads AB Poseidon (10 %), Göteborgs Stads Bostadsbolag AB (10 %) och Familjebostäder i Göteborg AB (10 %).

Bolaget förblir placerat direkt under Göteborgs Stadshus AB i koncerners organisation.

Boplats under 2019
2019 kommer att präglas av omvandlingen till bostadsförmedling som innebär nya arbetsuppgifter, fler anställda och delvis nytt förhållande till hyresvärdarna som använder sig av tjänsten. Investeringar kommer att krävas i samband med att Boplats behöver en flytta till en ny lokal. IT-systemet kommer att behöva anpassas efter de nya arbetsuppgifterna och utvecklingen av en förbättrad webbplats skall påbörjas.

Vision
Bostadsfrågan måste ses från ett regionalt perspektiv och samverkan med omkringliggande kommuner ska fortskrida. Detta ligger också i linje med Stadsledningskontorets förslag från 2017.

Utmaningar
I samband med att Stadshus AB förvärvade aktierna från Fastighetsägarföreningen Göteborg Första Regionen har organisationen inlett ett samarbete med homeq.se för att erbjuda sina medlemsföretag ett alternativ till Boplats och där de inte behöver rangordna intresseanmälningarna efter kötid.

Det blir en stor utmaning för Boplats att behålla de privata hyresvärdarna och ett högt antal privata lägenheter som tidigare.

1.2 Styrkort

De vi är till för	Utfall 2018	Mål för 2018	Utfall 2017	Medarbetare	Utfall 2018	Mål för 2018	Utfall 2017
Antal registrerade bostadssökande	239 756	230 000	218 200	Antal tjänster	12	13	14
Antal personliga besök i lokalen	11 965	< 13 841	13 841	Medelantal anställda /årsarbetare	13,5	14	14
Antal telefonsamtal	18 887	< 19 729	19 729	Lönekostnader exkl arvoden	5 892	7 200	6 352

Antal sessioner Googles Analytics	9,4 milj	> 8,7 milj	8,7 milj	Antal sjukdagar	168	<135	135
Antal besvarade e-mail	9 684	< 6 228	6 228				
Antal utredningar / kundärenden	190	-	153				
Ekonomi	**Utfall 2018, tkr**	**Mål för 2018, tkr**	**Utfall 2017, tkr**	**Verksamhet**	**Utfall 2017**	**Mål för 2018**	**Utfall 2017**
Intäkter från bostadssökande	17 167	16 000	15 075	Antal annonserade lägenheter	7 255	> 6 825	6 825
Övriga försäljningsintäkter	2 744	3 260	3 151	Andel lägenheter från privata fastighetsägare	45 %	-	49 %
Rörelseresultat före avskrivningar	2 971	179	4 300	Antal hyresvärdar som annonserat	80		90
Resultat efter finansiella poster	2 961	179	1 479	Andel lägenheter från övriga kommuner inom GR	15 %	-	20 %
Eget kapital	6 854		4 848	Genomsnittlig registreringstid för de som fått kontrakt hos allmännyttan	2 420		2 265
Soliditet	29 %		28 %	Medelantal ansökningar per lägenhet	1 117		1 054
Kassalikviditet	152 %		143 %	Andel ja-svar efter erbjudande om lägenhet	57 %		47 %
				Andel avbrutna annonser som ej pubiceras om av totalt annonserade	8 %	< 4%	4 %
				Antal privatannonser - rum etc	930	+30 %	1 123

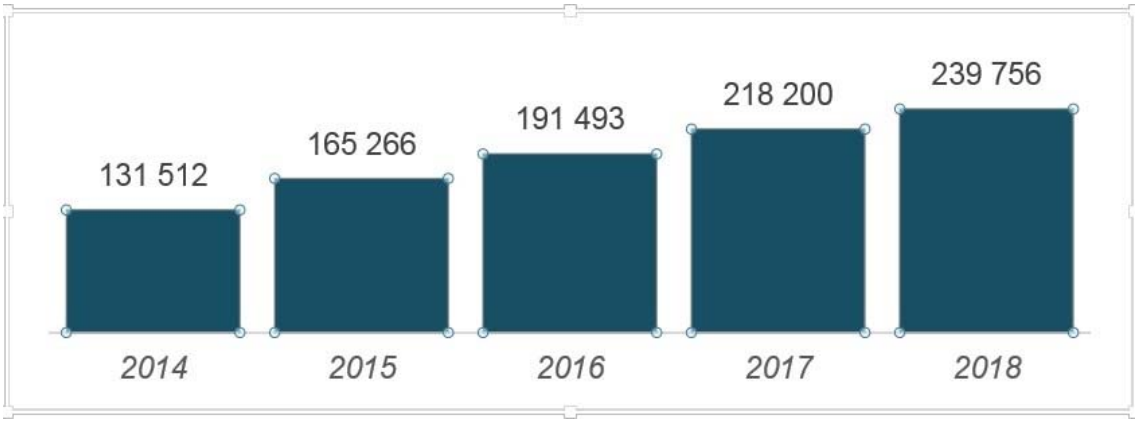
2 Verksamhetsanalys

2.1 Väsentliga händelser och bolagets utveckling

Verksamheten 2018

Bostadsmarknaden
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.

Bostadssökande
Intresset för att vara registrerad på boplats.se fortsätter att öka. Under 2018 har antalet registrerade ökat med över 20.000.



Boplats arbetar aktivt med att kännedomen om ska öka bland åldersgrupperna 17 – 19 år, 40 – 55 år och 65+.

Engagera unga
Från och med 17-årsdagen går det att registrera sig på boplats.se. För att uppmärksamma ungdomar på vikten av att registrera sig anordnar Boplats tillsammans med Konsument och Medborgarservice i Göteborgs Stad ett seminarium för intresserade målsmän och deras 17-åringar, vilka bjuds in brevledes, som skickas ut till alla som fyller 17 år under året.

Boplats har även deltagit i mässan Kunskap och Framtid där tusentals ungdomar träffar representanter för möjligheter till utbildning och arbete.

Möten med Seniorer
Det är förhållandevis få lägenheter som annonseras ut som bara riktar sig till seniorer, så kallade Senior- och Trygghetslägenheter, även om antalet har ökat statigt de senaste fyra åren. För att kunna hyre en sådan lägenhet finns det krav på att ha vara 55 respektive 70 år eller äldre.

Eftersom det är långa väntetider även för dessa lägenheter är viktigt att som senior registrera sig på boplats.se i god tid. Det Boplats jobbar därför aktivt med att nå stadens pensionärer.

Den 28 mars deltog Boplats personal på Seniormässan på Svenska mässan och gav

seniorer möjligheten att få hjälp med att registrera sig och få svar på sina frågor om att skaffa en hyreslägenhet.

Kundtjänst har särskild mottagning för seniorer på torsdagar 9.00-10.30.

Registrera dig nu, så kan du välja sedan
Boplats informationskampanj i stadsrummet och i sociala medier riktar sig till de mitt i livet som inte tänkt på att det tar lång tid att få en hyresrätt.

Målet för Boplats kundservice är att alla medborgarna ska erbjudas en likvärdig service och en tydlig och samordnad information från via webbplats, epost, telefon och kundmottagning. De som har varit i kontakt med Boplats ska uppleva att de har fått den hjälp de förväntade sig.

Bolaget samverkar med stadens Medborgarkontor för att Göteborgarna skall kunna få hjälp med enkla Boplatsärenden i sitt närområde, något som efterfrågats i vår kundenkät. Boplats samarbete även med Stadsdelsnämnderna för att de skall kunna stödja sina medborgare i frågor kring Boplats och att planera för att sitt boende.

Hyresvärdar
Boplats mål är att behålla de hyresvärdar som använder sig av tjänsten och att aktivt hitta nya som vill använda sig av boplats.se. Trots diskussioner kring bolagets omvandling sedan 2016, där flera privata hyresvärdar sagt sig inte vara intresserade av att delta i en bostadsförmedling där alla går på kötid, har antalet hyresvärdar inte minskat.

År	2015	2016	2017	2018
Totalt antal	77	83	80	80
Varav kommunala	7	8	9	9

Antalet bostadsföretag som använder sig av tjänsten 2018 var i stort sett lika många som året innan. Balder slutade dock annonsera sina lägenheter på Boplats under sommaren.

Lägenheter
Antalet lägenheter som publicerats på boplats.se har ökat sedan föregående år till 7.255. 45% av dessa kom från privata fastighetsägare. En del av ökningen beror på större antal nyproducerade lägenheter och på att fler lägenheter kommit in från AB Framtidens bolag.

Presentation av nyproduktion
Nybyggda hyreslägenheter med högre hyresnivå, och som ligger i nya, okända områden kräver mer marknadsföring än befintliga hyreslägenheter i områden som ofta är välkända av de bostadssökande. Därför arbetar Boplats tillsammans med fastighetsbolag som bygger nytt, inte bara hyreslägenheter, utan även bostadsrätter och andra ägandeformer, för att uppmärksamma bostadsökande på de möjligheter som finns i regionen.

Den 21 oktober anordnade Boplats den årligt återkommande nyproduktionsmässan Bonytt. Över 30 000 planerade eller färdiga bostäder i Göteborgsregionen presenterades av 29 utställare. Besökarna på Clarion Hotel Post Kunde träffa byggproducenterna på plats och ta del av deras utbud. Vår guide presenterade samtidigt nya områden i Göteborg med hjälp av en modell av staden. Utställningen lockade cirka 1 700 besökare.

Utställningen kombineras med insatser i bolagets digitala kanaler där nya områden och bostäder presenteras löpande samt med information vid pågående byggprojekt där det

görs tydligt att lägenheterna skall annonseras på boplats.se.

Annonser om rum
Projektet Hjärterum lett av Göteborgs Räddningsmission i samarbete med Fastighetskontoret och Boplats Göteborg har fortsatt under året. Syftet är att underlätta för privatpersoner och därför går Göteborgs Räddningsmission in som mellanhyresvärd om bostaden hyrs ut till den aktuella målgruppen, nyanlända med uppehållstillstånd. Fram till den 31 december hade projektet lyckats ordna bostad åt 116 personer.

Sommarens återkommande projekt ”Hyr ut rum till en internationell student” som arrangeras tillsammans med Göteborgs universitet, Chalmers, Göteborgs Förenade Studentkårer, och Studentforum inom Göteborgs Stad. Seminarier anordnades där privatpersoner kunde lära sig tillräckligt om hyresjuridik och skatteregler för att kunna ta steget att börja hyra ut. Internationella studenter och uthyrare bjöds in till mingelträffar där de kunde träffas och i vissa fall skriva kontrakt direkt på plats.

Arbetet med att uppmuntra privatpersoner att hyra ut delar eller hela sin bostad kommer att fortsätta så länge bostadsmarknaden är så ansträngd att tjänsten fyller en funktion utifrån ett samhällsperspektiv. Förutsättningen är dock att Boplats hittar en finansiering av den delen av verksamheten. Antalet privatannonser om har minskat jämfört med året innan.

Boplats IT-system
Boplats uthyrningsverktyg och webbplatsen boplats.se är ett egenutvecklat IT-system som ägas av bolaget. IT-systemet stödjer och effektiviserar affärsverksamheten och skall ha en hög teknisk tillgänglighet och inga oplanerade driftsavbrott.

Webbplatsen
Den nuvarande webbplatsen började användas hösten 2014. Under 2018 har bolaget tagit fram nya krav för webbplatsen genom en så kallad effektkartläggning som relaterar verksamhetsmål och målgruppsanalys till faktiska funktioner på boplats.se.

Syftet är att beskriva vilka effekter Boplats webbplats ska bidra till när den används, samt beskriva målgruppernas behov och drivkrafter i förhållande till webbplatsen.

Boplats webbplats från 2014 har inneburit många förbättringar jämfört med tidigare, men det finns flera områden där vi skulle kunna nå ännu bättre resultat med utgångspunkt i besöksstatistik och samlad erfarenhet från Boplats kundtjänst och marknadsavdelning om önskemål och från bostadssökande respektive hyresvärdar. De nya kraven tar även större hänsyn till krav på tillgänglighet och Boplats nya ägardirektiv.

Bolaget har även analyserat andra digitala bostadstjänster som finns i Sverige idag, både bostadsförmedlingar och privata.

Utveckling av IT-systemet
Under 2018 har samtliga punkter på Stadsrevisionens säkerhetsrevision från 2016 blivit uppfyllda. Högra säkerhetskrav på lösenord har införts för de bostadssökande.

It systemet har utvecklats för att stödja den nya Dataskyddsförordningen med automatisk och manuell möjlighet till radering av personuppgifter. Systemet är även färdigt för att kunna ändra avgift.
Boplats har genomfört en flytt av systemets drift efter upphandling av ny driftleverantör.
För att förbättra webbplatsen och uthyrningsverktyget pågår en löpande dialog med verksamheten.

Ekonomiska mål och finansiering
Boplats ska ha ett ekonomiskt resultat som säkerställer möjligheten att förvalta och

utveckla verksamheten och IT-systemet.

2018 års budget baseras på 200 000 helårsbetalande bostadssökande och ett minskat driftsbidrag med 2 miljoner kronor från Göteborgs Stad. De totala intäkterna från de bostadssökande uppgick under 2018 till 17,167 mkr, försäljningsintäkterna till 2,744 mkr och driftsbidragen till 6,053 mkr.

Bolaget gjorde ett resultat på 2 mkr.

Inga större investeringar gjordes under år 2018. All utveckling av IT-systemet togs som direkta kostnader.

2.1.1 Viktiga framtidsfrågor

Framtiden - Boplats blir en bostadsförmedling under 2019

Göteborgs kommunfullmäktige har beslutat att Boplats Göteborg ska bli en kommunal bostadsförmedling i likhet med förmedlingarna i Stockholm och Malmö. Koncernbolaget Stadshus AB har fått uppdraget att leda arbetet med omvandlingen.

I sitt beslut understryker kommunfullmäktige ambitionen att Boplats ska förmedla bostäder både åt stadens allmännyttiga bostadsbolag samt privata fastighetsägare och allmännyttiga bostadsbolag inom Göteborgs funktionella arbetsmarknadsregion, i syfte att underlätta rörligheten på bostadsmarknaden i hela regionen. Genom att samla förmedlingen av alla bostäder som annonseras på boplats.se, både från privata hyresvärdar och allmännyttan, kan staden säkerställa transparenta krav, en rättssäker förmedling av bostäder och förhoppningsvis ett ständigt inflöde av nya lägenheter.

Den 20 december 2018 fattade kommunfullmäktige beslut om nya ägardirektiv för bolaget.

Beslutet om att Boplats ska fungera som en bostadsförmedling innebär att alla hyresvärdar som annonserar sina lägenheter via Boplats, oavsett om de är privata eller kommunägda, måste följa kötiden, efter att villkoren från hyresvärden har uppfyllts.

Under hösten har ett arbete påbörjats tillsammans med AB Framtidens fyra hyresvärdar där den nya verksamheten skall definieras.

Att Boplats får en förmedlande roll, med nya arbetsuppgifter innebär en ökad kostnad för utökad personalstyrka. Då hela verksamheten enligt beslutet i kommunfullmäktige skall finansernas av avgifter kommer denna avgift sannolikt att höjas under 2019. Detta kräver ett nytt beslut av kommunfullmäktige.

När finansieringen av den nya verksamheten är klar kan Boplats börja fungera som en bostadsförmedling enligt de nya ägardirektiven. Bolaget förväntar sig att detta kan se efter sommaren 2019.

Ägande
I enighet med kommunfullmäktiges beslut från 2017 förvärvade Göteborgs Stadshus AB under året samtliga aktier i bolaget från de tidigare ägarna Fastighetsägarna Göteborg Första Regionen, ek.för. (30 %), Bostads AB Poseidon (10 %), Göteborgs Stads Bostadsbolag AB (10 %) och Familjebostäder i Göteborg AB (10 %).

Bolaget förblir placerat direkt under Göteborgs Stadshus AB i koncerners organisation.

Boplats under 2019
2019 kommer att präglas av omvandlingen till bostadsförmedling som innebär nya arbetsuppgifter, fler anställda och delvis nytt förhållande till hyresvärdarna som använder sig av tjänsten. Investeringar kommer att krävas i samband med att Boplats behöver en flytta till en ny lokal. IT-systemet kommer att behöva anpassas efter de nya

arbetsuppgifterna och utvecklingen av en förbättrad webbplats skall påbörjas.

Vision
Bostadsfrågan måste ses från ett regionalt perspektiv och samverkan med omkringliggande kommuner ska fortskrida. Detta ligger också i linje med Stadsledningskontorets förslag från 2017. År 2030 förväntas 1,75 miljoner människor bo och arbeta i en integrerad arbets- och bostadsmarknad i Västsverige med Göteborg som nav. Då arbetsmarknaden och bostadsmarknaden hänger ihop bör det vara lika enkelt att söka bostad i hela Göteborgsregionen som det är i övriga storstadsregioner i Sverige. En gemensam bostadsmarknad underlättar för människor att flytta inom och till regionen. De bostadssökande behöver inte längre stå i flera olika bostadsförmedlingars eller hyresvärdars köer utan hittar hela bostadsutbudet på boplats.se. Det behöver inte betala flera olika köavgifter beroende på vilken kommun i regionen de vill flytta till.

Utmaningar
I samband med att Stadshus AB förvärvade aktierna från Fastighetsägarföreningen Göteborg Första Regionen har orgnisationen inlett ett samarbete med homeq.se för att erbjuda sina medlemsföretag ett alternativ till Boplats och där de inte behöver rangordna intresseanmälningara efter kötid.

Det blir en stor utmaning för Boplats att behålla de privata hyresvärdarna och samma antal privata lägenheter som tidigare.

2.2 Analys av årets utfall

Resultaträkning

	Bokslut 2018	Budget 2018	Avvikelse	Bokslut 2017
Intäkter	25964	25291	679	26 279
Kostnader	22993	25112	2119	24 734
Rörelseresultat	**2971**	**179**	**2792**	**1 545**
Finansiella intäkter				
Finansiella kostnader	10		10	23
Resultat efter finansiella poster	**2961**	**179**	**2782**	**1 522**

Den stora skillnaden mellan budget och utfall beror på att Boplats planerade för att starta arbetet med övergången till bostadsförmedling under 2018. Vid budgettillfället var planen att de nya ägardirektiven skulla ha beslutats före sommaren. Eftersom ärendet försenades har dessa åtgärder inte hunnit genomföras. Tillsvidareanställd personal som slutat sina anställningar har heller inte ersatts permanent förrän efter att beslutet om bostadsförmedling togs i fullmäktige.

Intäkter:
Under året tillkom cirka 35 000 nya medlemmar och cirka 18 100 medlemmar slutade att betala sin avgift. Intäkterna från den administrativa avgiften från de bostadssökande blev 1,167 mkr högre än budgeterat och uppgick till 17, 167 mkr.

Intäkterna från övrig försäljning blev cirka 516 tkr lägre än budgerat bland annat beroende på lägre försäljning till kommunala bolag i kranskommunerna, nyproducenter och banners.

Kostnader

Lokaler: Vi hade räknat med några smärre förändringar av lokalen i avvaktan på flytt, men detta har ej skett på grund av försenat beslut. Planerade annonskampanjer om att Boplats blir bostadsförmedling har ej kunnat genomföras under 2018 vilket gjort att 405 tkr i budgeten för annonsering och 196 tkr för porto av utskick ej genomfördes före årsskiftet. Revisionsarvodet blev lägre än vad vi räknade med och stannade på samma nivå som tidigare år. Dett gav en differens mellan budget och utfall på 168 tkr. När det gäller it-utvecklingen så planerade vi in en högre utvecklingskostnad än i budget en skillnad på 492 tkr. Under året kan de flesta utvecklingsinsatserna hänföras till krav på grund av GDPR samt säkerhetsrevisionen. Däremot har vi inte utnyttjat de resurser vi planerade in för externa konsulter t ex för juridisk konsultation. Detta beror dels på att vi löst flera frågor tillsammans med vårt GDPR-ombud och dels att vi inte kunnat konsultera jurister för de nya avtalen eftersom beslutet om bostadsförmedling kom så sent. Endast 60 tkr av totalt budgeterade 600 tkr användes. Kostnaderna för utställningar och event blev cirka 340 tkr lägre än tidigare på grund av att vi bytte lokal som medförde att vi inte behövde bygga upp hela utställningen.

Vi hade planerat att ta hem telefoniuppdraget från Göteborgs Stads Kontaktcenter, men beslöt att avvakta tills 2019. Ekonomiskt gör det ingen större skillnad, men vi vill inte ha ett större personalåtagande förrän det framtida uppdraget var fastställt. Därför använde vi inte heller de 100 tkr som var reserverade för mjukvara till telefonväxeln.

Kostnader för inhyrd personal blev högre än beräknat på grund av tjänstledigheter och att två personer slutat sina anställningar under 2018. En av tjänsterna tillsattes i slutet av året och den andra har upprätthållits av inhyrd personal. Kostnaderna för detta blev 559 tkr högre än budgeterat. Istället har personalkostnaderna blivit 1,652 tkr lägre än vad som planerades i budget. Den stora differensen beror också på att frånvarande personal inte ersatts fullt ut.

Boplats gjorde sålunda ett resultat om 2,005 mkr.

2.3 Investeringar

Investeringar i materiella och immateriella anläggningstillgångar

Nettoutgifter i mkr	Utfall 2018	Budget 2018	Utfall 2017	Budget/Plan 2019
Nyinvesteringar	0	0	0	0
Reinvesteringar	0	0	0	0
SUMMA INVESTERINGAR	**0**	**0**	**0**	**0**

Samtliga åtgärder som vidtagits i it-systemet tas som direkta kostnader.

2.4 Utveckling inom personalområdet

2.4.1 Personalvolym och lönekostnad

	2 018	2017	2016
Kostnader för konsultarvode (se anvisn)	1 153	266	728

Lönekostnad (exkl arvoden och soc avg)	5 892	6 352	5 860
Årsarbetare - Arbetad tid (personalvolym)	13,5	13,2	12,6
Lönekostnad per årsarbetare	436	481	465

Personalutveckling och utfall av lönekostnad per årsarbetare
Under året har tre medarbetare sagt upp sina anställningar på Boplats. På grund av det osäkra läget har dessa anställningar inte ersatts fullt ut förrän i slutet av året. Avsikten var att Boplats skulle återta telefonin i samband med det nya uppdraget, men av samma skäl har vi avvaktat med det. Lönekostnaderna per årsarbetare har varierat och det beror på att en stor del av personalen är specialister med högskoleutbildning. Lönekostnaden per årsarbetare beror på tjänstgöringsgraden på olika tjänster.

Under året har Boplats dessutom haft tjänstledigheter som totalt sett omfattat cirka 7 månader.

Utfall av konsultkostnader
Vi har bedömt att det är bättre att inte rekrytera ny fast personal så längedet inte fanns beslut om finansieringen och inriktningen av Boplats uppdrag. Istället har vi köpt in tjänster från Göteborgs Stads KontaktCenter och från ett rekryteringsföretag.

2.5 Redovisning av uppdrag ifrån KS/KF som fördelats utanför kommunfullmäktiges budget

Uppdrag till nämnd/styrelse	Välj Status - enligt anvisning	Kommentar - enligt anvisning
KF **Boplats Göteborg AB får i uppdrag att till Kommunfullmäktige inkomma med ett beräkningsunderlag inklusive förslag till nivå på köavgift där utgångspunkten ska vara att bolagets kostnader helt och hållet ska täckas av köavgifter och övriga intäkter** *Från 2017*	Pågående	

2.6 Uppföljning av särskilda beslut och uppdrag

2.6.1 Utvärdering av system för styrning, uppföljning och kontroll

Den 11 december gick styrelsen igenom hur styrningen, uppföljningen och kontrollen fungerat under året. Styrelsen gjorde bedömningen att man var nöjd med den information och uppföljning man fått och att kontrollen fungerat tillfredsställande.

2.6.2 Uppföljning av program för e-samhälle

Boplats har tagit del av Göteborgs Stads program för e-samhället och har tagit fram en ny effektkartläggning som ett mål för vidareutvecklingen av Boplats Göteborgs e-

tjänster. I effektkartläggningen har vi bland annat tagit höjd för förbättringar av den nuvarande hemsidan i syfte att underlätta användandet av Boplats e-tjänster.

Redan idag har Boplats en väl fungerande e-tjänst för att leta efter lediga lägenheter och att ansöka om dem. Användaren kan följa uthyrningen av varje objekt på "mina sidor". Under 2018 genomfördes en undersökning i sambarbete med en masterstudent vid Göteborgs Universitet. 8 200 slumpvis utvalda bostadssökande fick möjlighet att svara på en enkät om hur de uppfattade e-tjänsten / boplats.se. 1 077 personer besvarade enkäten - en svarsfrekvens på 18%. "Av dem som besökt hemsidan ansåg en majoritet oberoende av faktorer som ålder, härkomst eller utbildningsnivå att hemsidan var lätt att förstå. Endast sex procent tyckte hemsidan var ganska eller mycket svår att förstå och använda. 73 procent ansåg att det var viktigt att Boplats förmedlar förstahandslägenheter och 58 procent att de var viktigt att Boplats förmedla andrahandslägenheter.På frågan ”tycker du det känns tydligt hur Boplats kösystem fungerar” uppgav 30 procent att kösystemet kändes otydligt." Sammanfattningsvis kan man konstatera att den nuvarande e-tjänsten fungerar väl, men att det finns utrymme för förbättringar, vilka identifieras i den effektkarläggning som genomfördes under hösten. I undersökningen var det ”kösystemet” som respondenterna hade mest åsikter om,. De uppfattade att det var oklart hur det fungerade, varför de privata värdarna inte ranogrdnade intresseanmälningarna efter kötid och hur det kom sig att respondenterna inte fått lägenhet trots att de väntat flera år på en lägenhet.

2.7 Kommunala ändamålet och befogenheterna

Enligt Boplats Göteborgs ägardirektiv skall bolaget informera om bostadsmarknaden och fungera som en marknadsplats för bostäder samt bedriva därmed förenlig verksamhet. Syftet är att underlätta för människor som vill flytta inom Göteborg och till Göteborg så att de enkelt ska kunna hitta ett samlat utbud av bostäder med hyresrätt. I ett beslut i kommunfullmäktige från oktober 2012 slås det vidare fast att marknadsplatsen skall vara transparent, det vill säga det ska klart framgå vilka kriterier som ligger till grund för hyresvärdens val av hyresgäst och att de kommunala bostadsföretagen ska rangordna alla ansökningar efter kötid. Boplats Göteborg skall även göra det möjligt att söka tillgänglighetsmärkta bostäder, trygghetsbostäder och gemenskapsboenden.

Den 18 oktober 2017 fattade Kommunstyrelsen i Göteborgs Stad beslut om att godkänna Stadsledningskontorets förslag om förändring av ägarstrukturen, finansieringen och verksamhetsreglerna för Boplats Göteborg AB. Boplats majoritetsägare Göteborgs Stadshus AB fick därmed uppdraget att utreda hur förändringarna skulle genomföras. Den 20 december 2018 fattade kommunfullmäktige beslut om nya ägardirektiv och vid årsskiftet förvärvades samtliga aktierna i Boplats Göteborg AB av Göteborgs Stads koncern Göteborgs Stadshus AB.

3 Uppföljning av kommunfullmäktiges budget

3.1 Kommunfullmäktiges mål - tabell

Kommunfullmäktiges mål	Måluppfyllelse	Kort kommentar - enligt anvisning
Göteborg ska vara en jämlik stad	Viss	Beslutet om vem som får en annonserad lägenhet ligger hos hyresvärden. Boplats roll är att underlätta för de bostadssökande att söka en bostad och få information om hur man går till väga och om hur bostadsmarknaden ser ut. Boplats har utökat öppettider i kundmottagningen och förbättrar tillgängligheten till frågeformulären på hemsidan för att underlätta för de bostadssökande att få hjälp med att registrera sig och söka lägenhet.
De mänskliga rättigheterna ska genomsyra alla Göteborgs Stad verksamheter	Viss	Det är en mänsklig rättighet att ha en bostad, men Boplats förfogar inte över de besluten. Boplats eftersträvar att erbjuda de bostadssökande hjälp att söka bostad. Under året har Boplats deltagit i projektet "Hjärterum" i samarbete med Fastighetskontoret och Räddningsmissionen. Syftet är att uppmuntra invånarna i Göteborg att hyra ut ledig bostadsyta i sina bostäder till nyanlända enligt bosättningslagen.
Den strukturella könsdiskrimineringen ska upphöra.	Viss	Boplats kan ta fram statistik som visar hur fördelningen ser ut bland de bostadssökande. Under 2018 var 52% av de bostadssökande kvinnor och 48% män. Medelinkomsten för de bostadssökande kvinnorna var 323 214 kr/år brutto och för män 334 450 kr/ år. Medelåldern för kvinnorna var 37,8 år och för männen 36,3 år. Kvinnorna hade i snitt 1 294 dagar på Boplats och männen 1 229. Männen var mer aktiva i sitt sökande och skickade i snitt in intresseanmälningar till 110 lägenheter under 2018 medan kvinnorna skickade in 90 intresseanmälningar. 52% av kontrakten gick till kvinnor och 48% till män.
Göteborgarnas möjligheter till delaktighet och inflytande ska öka	Svårbedömd	
Idrotts- och föreningslivet ska nå fler målgrupper	Ingen	Boplats har inte förutsättningar att påverka ovanstående mål.

Kommunfullmäktiges mål	Måluppfyllelse	Kort kommentar - enligt anvisning
Livsvillkoren för personer med fysisk, psykisk eller intellektuell funktionsnedsättning ska förbättras.	Viss	Boplats lokal är tillgänglig för personer med fysisk funktionsnedsättning. Boplats erbjuder personlig service till personer som har svårt att hantera e-tjänster. Ett kontinuerligt arbete pågår med att förbättra hemsidan för brukare med funktionshinder.
Individ- och familjeomsorg ska skapa mer jämlika livschanser för stadens invånare	Viss	Boplats Göteborgs vd ingår i Fastighetskontorets ledningsgrupp för bostadsföresörjning för särskilda grupper och är ordförande i styrgruppen för samarbetsavtalet för bostadsanskaffning för grupper som själva inte kan ordna en bostad. Styrgruppen följer upp samarbetsavtalet och har under 2018 haft ett möte på våren och ett på hösten. Frågor om olovlig andrahandsuthyrning och tveksamma direktbyten har också varit på agendan under mötena.
Alla elever ska oavsett bakgrund nå målen inom skolan och kunna utvecklas till sin fulla potential	Ingen	För att alla elever ska ha förutsättningar för goda resultat i skolan behöver de studiero i sina hem. Boplats kan dock inte påverka bostadssituationen.
Äldres livsvillkor ska förbättras	Svårbedömd	7 % av de bostadssökande är över 65 år och deras inkomster varierade negativt med åldern. Gruppen 66 -70 år hade en genomsnittlig bruttoinkomst på 367 495 kr per år. De som var mellan 71 och 75 år hade 310 038 kr/år och gruppen över 75 år angav en inkomst på 272 712 kr/år. Under året annonserades 51 seniorlägenheter som hade 169 ansökningar. Medelhyran låg på 6 025 kr/månaden. 79 trygghetslägenheter med en medelhyra på 7 927 kr/mån annonserades och hade i snitt 65 ansökningar. Hyrorna för trygghetslägenheterna låg klart över den angivna maxhyran man ville betala. Denna låg på 6 483 kr för den yngre gruppen, 6 027 för mellangruppen och 5 941 för de som var äldre än 75 år. Det är sannolikt att den äldre målgruppen är i behov av senior- och trygghetslägenheter som motsvarar deras angivna betalningsvilja.

<table>
<tr><th>Kommunfullmäktiges mål</th><th>Måluppfyllelse</th><th>Kort kommentar - enligt anvisning</th></tr>
<tr><td>Göteborg ska minska sin miljö- och klimatpåverkan för att bli en hållbar stad med globalt och lokalt rättvisa utsläpp</td><td>Ingen</td><td></td></tr>
<tr><td>Bostadsbristen ska byggas bort och bostadsbehoven tillgodoses bättre</td><td>Viss</td><td>Kötiderna har fortsatt att stiga under 2018 för såväl allmännyttan (2 420 dagar i snitt) som de privata hyresvärdarnas lägenheter (1 451 dagar). Medelinkomsten för de som fick kontrakt hos allmännyttan i Göteborg var 395 539 kr/år brutto och de som fick kontrakt hos de privata hyresvärdarna hade en bruttoinkomst på i snitt 496 823 kr/år.
För att informera om den nyproduktion som pågår eller planeras anordnade Boplats BoNytt 2018 i oktober. Cirka 1 700 besökare kom till utställningen där 29 bostadsföretag medverkade.
Antalet annonserade nybyggda lägenheter har ökat under de senaste åren och även intresset för att hyra dem, vilket nedanstående tabell visar.
<table>
<tr><th></th><th>Antal annonserade nybyggda lägenheter</th><th>Medelantal intresse-anmälningar - lägenhet</th></tr>
<tr><td>2015</td><td>335</td><td>199</td></tr>
<tr><td>2016</td><td>489</td><td>243</td></tr>
<tr><td>2017</td><td>734</td><td>344</td></tr>
<tr><td>2018</td><td>1 191</td><td>572</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>Det hållbara resandet ska öka</td><td>Viss</td><td>Boplats verksamhet är huvudsakligen digital, så kunderna behöver inte resa till Boplats personligen såvida de inte har särkilda ärenden där de behöver legitimera sig. I varje annons om en ledig lägenhet finns en koppling till Västtrafiks reseplanerare.
Endast ett fåtal av de anställda reser med bil till och från arbetet och det på grund av familjeskäl.</td></tr>
<tr><td>Sysselsättningen för grupper långt ifrån arbetsmarknaden ska öka</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Göteborg ska vara en hållbar innovationsstad med ökande jobbtillväxt</td><td></td><td></td></tr>
</table>

Kommunfullmäktiges mål	Måluppfyllelse	Kort kommentar - enligt anvisning
Göteborgarnas möjlighet att turista i sin egen stad ska öka		
Tillgängligheten till kultur ska öka		
Osakliga löneskillnader mellan män och kvinnor ska upphöra		
Göteborg Stad ska öka andelen hållbara upphandlingar		

3.2 Kommunfullmäktiges uppdrag till styrelsen

Uppdrag från kommunfullmäktiges budget	Har uppdraget genomförts? JA/Nej. Om inte ge en kort kommentar om orsak och eventuellt till vilken del uppdraget har genomförts
Likabehandlingsplaner ska tas fram utifrån samtliga diskrimineringsgrunder. Arbetet ska gälla ur både invånar- och medarbetarperspektiv.	Boplats har inte tagit fram någon likabehandlingsplan, men i underlaget till kravställning av IT-systemet finns krav på att det inte går att systematiskt välja hyresgäst efter ålder eller kön. Ålder kan endast användas för särskilda lägenheter som är anpassade till olika åldersgrupper. Kön redovisas endast i statistiken. Övriga uppgifter som kan vara diskrimineringsgrundande lagras inte i systemet. I och med att Boplats ägardirektiv ändras så måste hyresvärden ange särskilda skäl för att inte tilldela kontrakt till den som står överst på listan. Särskilda skäl kan vara ej godkänd kreditupplysning, störningar i boendet eller att någon uppgift i den bostadssökandes ansökan varit missvisande.
Inom ramen för fokusområde tre "Skapa förutsättningar för arbete" i Jämlikt Göteborg ska alla nämnder och styrelser ta fram och genomföra en plan i samverkan med Nämnden för arbetsmarknad och vuxenutbildning	Boplats har inte tagit fram någon sådan plan.
Assisterande tjänster ska erbjudas i förvaltningar och bolag utifrån stegvisa jobb och kunskapslyftet samt en genomförd inventering i samverkan med fackliga organisationer.	Boplats har under året inte haft möjlighet att arbeta med "stegvisa tjänster". Den största delen av arbetsuppgifterna kräver eftergymnasial utbildning.
Andelen chefer födda utanför norden ska öka kraftigt och aktivt följas upp	Ja, här finns en plan för att medarbetare födda utanför Norden ska kunna ta ledande befattningar. Bl.a. genom att erbjudas ledarskapsutbildning.
Andelen kvinnliga chefer inom manligt dominerade verksamheter ska överstiga andelen kvinnor inom samma verksamhet	På Boplats finns för närvarande 12 anställda och en tjänst är vakant. 4 tillsvidareanställda är män 8 är kvinnor. ! mellanchef är man och 2 kvinnor är mellanchefer.

3.3 Kompletterande uppföljning av vissa av kommunfullmäktiges budgetuppdrag

3.3.1 Alla nämnder och styrelser ska utveckla ett samarbete med civilsamhället.

Under 2018 då frågan varit uppe om att Boplats ska omvandlas från en marknadsplats i samverkan med näringslivet (privata hyresvärdar) så har det inte varit möjligt att samtidigt utveckla samarbetet.

När Boplats är klar med omvandlingen till bostadsförmedling är det dags igen att

påbörja ett nytt samarbete med näringslivet.

Boplats kundtjänst samarbetar med medborgarkontoren i staden och ett plattformsarbete har också påbörjats tillsammans med representanter från Sociala Resursförvaltningen, Fastighetskontoret och Stadsdelsförvaltningarna i syfte att samordna informationen om hur man söker bostad. I och med att flera av de privata hyresvärdarna avser att lämna Boplats så kommer det att behövas en annan typ av boenderådgivning och samarbete mellan aktörerna.

Handlingar s. 48

4 Nyckeltalsredovisning

	Utfall 2018	Budget/målvärde 2018	Utfall 2017	Utfall 2016	Utfall 2015
De vi är till för					
Antal registrerade bostadssökande 31 dec	239 756	230 000	218 200	191 493	165 266
Antal personliga besök i lokalen	11 965	< 13 841	13 841	51 705 *	47 533 *
Antal telefonsamtal	18 887	< 19 720	19 720	25 952	13 379 **
Antal besvarade e-mail	9684	< 6 228	6228	7 592	13 379
Antal sessioner på www.boplats.se	9,4 milj	> 8,7 milj	8,7 milj	8,3 milj	7,3 milj
Antal utredningsärenden	190	-	153	ej räknat	ej räknat
Verksamhet/ Processer	**Utfall 2018**	**Budget/Målvärde 2018**	**Utfall 2017**	Utfall 2016	Utfall 2015
Antal annonserade lägenheter	7 255	> 6 825	6 825	7 241	7 832
Andel lägenheter från privata värdar	45 %	-	49 %	43 %	41 %
Andel annonserade lägenheter från kommuner nära Göteborg	15 %	-	20 %	12 %	9 %
Antal tecknade kontrakt i systemet	6 630		5 986	6 726	6 983
Antal avbrutna annonser som ej återpublicerats	587	< 480	480	489	662
Medelantal ansökningar per lägenhet	1 117	-	1 054	847	708
Genomsnittlig registreringstid för kontrakt hos AB Framtiden	2 420	-	2 265	1 992	1 827
Genomsnittlig registreringstid för kontrakt samtliga lägenheter	1 968	-	1697	1 602	1 492
Andel ja-svar efter erbjudande om lägenheter	57 %	> 47%	47 %	49 %	42 %
Antal studentlägenheter, CSB + övriga	151	-	369	971	1 023

	Utfall 2018	Budget/målvärde 2018	Utfall 2017	Utfall 2016	Utfall 2015
Antal nyproducerade hyresrätter	1 193	-	734	489	335
Antal Trygghetsbostäder	80	-	59	16	19
Antal Seniorlägenheter	51	-	61	71	50
Antal privatannonser om rum, andrahand etc	960	+30 %	1 123	1 133	869
Medarbetare/ Personal	**Utfall 2018**	**Målvärde 2018**	**Utfall 2017**	Utfall 2016	Utfall 2015
Antal tjänster	12	13	14	13	11
Antal arbetade timmar	21 424	22 621	22 426	21 441	17 920
Antal sjukdagar	168	<135	135	399	545
Lönekostnader exkl. arvoden, tkr	5 892	7 200	6 362	5 860	5 248
Ekonomi/ägare	**Utfall 2018**	**Målvärde 2018**	**Utfall 2017**	Utfall 2016	Utfall 2015
Intäkter från bostadssökande	17 167		15 075	13 716	11 310
Övriga försäljningsintäkter	8 797		3151	2 782	2 281
Rörelseresultat	2 971		1 545	1 018	651
Resultat efter finansiella poster	2 961		1 522	1 006	1 072
Soliditet	29 %		28 %	25 %	23 %
Kassalikviditet	152 %		143 %	136 %	137 %
Eget kapital	6 854		4 848	3 408	4 595

** Den här siffran gäller mätning av antal personer som passerat in och ut genom entrédörren till Boplats kundmottagning. Övriga siffror gäller de som tagit kölappar för att få personlig hjälp. Ofta kommer fler personer än den som har ett ärende.*
*** Här mäts endast de samtal som Göteborgs Stads KontaktCenter besvarat. Boplats besvarade ungefär lika många samtal.*

De vi är till för

Antalet bostadssökande har ökat stadigt under de senaste åren. När det gäller den personliga servicen så har antalet personliga besök och telefonsamtal minskat om än i långsam takt. När det gäller frågor som inkommer via frågeformuläret på hemsidan (tidigare via mail), så finns fortfarande ett stort behov av hjälp, trots att vi infört en FAQ som är lättillgänglig och samtidigt lagt ut förklarande filmer på olika språk. Att antalet ärenden ökat det senaste året beror på att vi flyttat på frågeformuläret eftersom de bostadssökande hade svårt att hitta till formuläret. Antalet utredningsärenden har också ökat.

Verksamhet

Antalet lägenheter kom upp i samma nivå som 2016 tack var fler nybyggda lägenheter, att AB Framtiden lämnade fler lägenheter direkt till Boplats jämfört med 2017.

När det gäller inkomna privatrum så har vi inte nått målet om att öka 30%. Boplats är inte förstahandsvalet för de som ska hyra ut. Däremot är privatrummet ett gott komplement till hyresrätterna särskilt med tanke på de långa kötider som krävs för att hitta ett boende. Privatrummen har finansierats av Hjärterumsprojektet och av projektet

med Internationella Studenter som Boplats driver tillsammans med GU, Chalmers, Studentforum, GFS, SGS och Chalmers Studentbostäder.

Handlingar s. 51

5 Bokslut

5.1 Sammanfattande analys

Bokslutet avviker från budget med nästan 2 mkr vilket beror på att 2018 har varit ett mycket osäkert år. Boplats räknade med att ett beslut om nya direktiv skulle tas före sommarsemestrarna, men det togs på fullmäktigemötet den 20 december. Därför har en stor del av de aktiviteter som planerades "legat i vänteläge", vilket medfört att kostnaderna blev lägre än budgeterat. Boplats också varit försiktigt med sitt åtagande som arbetsgivare och först tillsatt vakanta tjänster vid årsslutet.

Samtidigt var intäkterna från de bostadssökande drygt 1 mkr högre än budget.

IT-systemet skrevs av till fullo 2017 och inga avskrivningar finns kvar att göra.

Göteborgs Stad

Boplats Göteborg AB

Granskning av verksamhetsåret 2018

Lekmannarevisorerna, Lars-Gunnar Landin och Peggy Svensson, har avslutat granskningen av bolaget avseende verksamhetsåret 2018.

Lekmannarevisorernas iakttagelser och bedömningar framgår av granskningsredogörelsen som bifogas.

Lekmannarevisorernas uttalande till årsstämman lämnas i en granskningsrapport. Granskningsrapporten skickas till bolaget *efter* det att styrelsen beslutat att fastställa årsredovisningen. Uttalandet i granskningsrapporten grundar sig på granskningsredogörelsen.

Lekmannarevisorerna vill betona vikten av att styrelsen vidtar lämpliga åtgärder med anledning av den rekommendation som lämnas och vill därför ha ett yttrande från styrelsen. Av yttrandet ska framgå vilka åtgärder som bolaget har gjort eller planerar att göra med anledning av rekommendationen. Yttrandet ska skickas till stadsrevisionen@stadsrevisionen.goteborg.se senast den 20 juni 2019.

Göteborg den 18 januari 2019

För lekmannarevisorerna
enligt uppdrag

Anna Bengtsson,
registrator

Göteborgs Stad

Boplats Göteborg AB
– granskning av verksamhetsåret 2018









Januari 2019

Boplats Göteborg AB – Granskning av verksamhetsåret 2018

Diarienummer: 0184/18

Lekmannarevisorer: Lars-Gunnar Landin och Peggy Svensson

Yrkesrevisor: Peter Håkansson

www.goteborg.se/stadsrevisionen

Innehållsförteckning

Sammanfattning....4

Granskning av verksamheten....5

Grundläggande granskning....5

Systematiskt arbetsmiljöarbete....6

Uppföljning av informationssäkerhet....10

Lekmannarevisorernas uppdrag och rapportering....12

Språkbruk och revisionstermer....13

Sammanfattning

Styrelse och verkställande direktör ansvarar för att bolagets verksamhet bedrivs i enlighet med lagar och föreskrifter samt bolagsordning.

Lekmannarevisorernas uppdrag är att granska om bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt om bolagets interna kontroll är tillräcklig.

Årets granskning av bolaget omfattar:

- grundläggande granskning
- systematiskt arbetsmiljöarbete
- uppföljning av föregående års rekommendation.

Granskningen visar att delar av bolagets verksamhet har brister som behöver åtgärdas. Därför lämnar vi följande rekommendation:

Lekmannarevisorerna rekommenderar styrelsen att säkerställa att bolagets systematiska arbetsmiljöarbete bedrivs i enlighet med gällande regelverk.

I övrigt bedömer vi att bolaget har skött verksamheten på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att den interna kontrollen har varit tillräcklig**.**

Granskning av verksamheten

Styrelse och verkställande direktör ansvarar för att bolagets verksamhet bedrivs i enlighet med lagar och föreskrifter, bolagsordning samt ägardirektiv.

Lekmannarevisorernas uppdrag är att granska om bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt om bolagets interna kontroll är tillräcklig.

Granskningen av verksamheten omfattar en grundläggande del, som är en översiktlig granskning av bolagets ledning och styrning samt interna kontroll, en fördjupad granskning samt uppföljning av tidigare års granskning.[1]

Grundläggande granskning

Den grundläggande granskningen syftar till att översiktligt bedöma bolagets ledning och styrning samt interna kontroll. Det innebär att revisorerna löpande följer styrelsens protokoll och handlingar och informerar sig om verksamheten. Granskningen omfattar följande delar:

- följsamhet mot kommunfullmäktiges riktlinjer och direktiv för Göteborgs Stads bolag
- följsamhet mot kommunfullmäktiges budget
- följsamhet mot kommunfullmäktiges riktlinjer för styrning, uppföljning och kontroll
- följsamhet mot kommunfullmäktiges regler för ekonomisk planering, budget och uppföljning
- styrning och uppföljning av verksamhet och ekonomi
- beslutsunderlag
- hantering av särskilda uppdrag från kommunstyrelsen/ kommunfullmäktige.

Iakttagelser

Den grundläggande granskningen visar inte på några avvikelser.

[1] Se lekmannarevisorernas granskningsplan för bolaget (april 2018).

Bedömning

Lekmannarevisorernas översiktliga bedömning är att bolaget har en tillfredsställande ledning och styrning samt tillräcklig intern kontroll inom de områden som omfattats av den grundläggande granskningen.

Systematiskt arbetsmiljöarbete

Utgångspunkter i granskningen

Lekmannarevisorerna har granskat bolagets systematiska arbetsmiljöarbete. Bolagets arbetsmiljöansvar regleras i arbetsmiljölagen och Arbetsmiljöverkets föreskrifter. Enligt arbetsmiljölagen (1977:1160) har arbetsgivaren huvudansvar för arbetsmiljön och för att arbetsmiljöarbetet bedrivs på ett systematiskt vis. Det åligger arbetsgivaren att uppmärksamma såväl den fysiska som den sociala arbetsmiljön samt fatta beslut och genomföra åtgärder så att de anställda varken skadas, blir sjuka eller far illa på annat sätt.

Enligt Arbetsmiljöverkets föreskrift om systematiskt arbetsmiljöarbete (AFS 2001:1) ska arbetsgivaren undersöka arbetsförhållandena på arbetsplatsen, bedöma risker, vidta åtgärder och kontrollera genomförda åtgärder.

Utöver ovanstående lag och föreskrift utgår granskningen från Arbetsmiljöverkets föreskrifter om våld och hot i arbetsmiljön (AFS 1993:2) och organisatorisk och social arbetsmiljö (AFS 2015:4). Den förra gäller arbete där det kan finnas risk för våld eller hot om våld, medan den andra reglerar hur chefer och arbetsledare ska förebygga en ohälsosam arbetsbelastning och kränkande särbehandling på arbetsplatsen.

Syftet med granskningen har varit att bedöma om bolagets arbetsmiljöarbete bedrivs i enlighet med ovanstående regelverk.

Granskningen har genomförts genom dokumentstudier samt genom intervjuer med bolagets vd, de tre avdelningscheferna och skyddsombudet.

Iakttagelser

Organisering av arbetsmiljöarbetet

Enligt AFS 2001:1 är kunskap, rutiner och en tydlig fördelning av arbetsuppgifter viktiga förutsättningar för det systematiska arbetsmiljöarbetet. Det systematiska arbetsmiljöarbetet ska vara en naturlig del i den dagliga verksamheten och arbetsgivaren ska ge arbetstagare och skyddsombud möjlighet att medverka i arbetsmiljöarbetet. Det ska vidare finnas en arbetsmiljöpolicy som beskriver hur arbetsförhållanden ska

vara för att förebygga ohälsa och olycksfall och för att uppnå en tillfredställande arbetsmiljö. I de fall arbetsplatsen har minst tio anställda ska denna policy, och de rutiner som beskriver hur arbetsmiljöarbetet ska bedrivas, dokumenteras.

Boplats arbetsmiljöpolicy återfinns i bolagets personalhandbok. I policyn står det att arbetsgivaren har ansvar för det övergripande arbetet med att planera arbetsmiljöarbetet, undersöka arbetsförhållanden samt göra riskbedömningar. Medarbetarna ansvarar för att rapportera eventuella brister i sin arbetsmiljö och komma med förbättringsförslag. Skyddsombudet ska samverka med arbetsgivaren kring planering och handlingsplaner för det systematiska arbetsmiljöarbetet.

Utöver vd har bolaget tre chefer: marknadschef, it-chef och chef för kundtjänst. Dessa har enligt sina befattningsbeskrivningar personalansvar och ansvarar för arbetsmiljön på sina respektive avdelningar. Vi noterar i sammanhanget att dessa chefer och deras arbetsmiljöansvar inte uppmärksammas i arbetsmiljöpolicyn.

Arbetsmiljöfrågor diskuteras i olika sammanhang. De tre avdelningarna har avdelningsmöten en gång i veckan, vid dessa kan medarbetarna diskutera arbetsmiljöfrågor. Samtliga medarbetare på bolaget träffas därtill en gång i månaden för personalmöten. Varje höst har bolaget ett planerings- och uppföljningsmöte, vid vilket samtliga anställda tillsammans går igenom genomförda aktiviteter, upplevelsen av arbetsmiljön, och arbetsmiljörisker. Vid det här tillfället diskuterar man också hur arbetsmiljöarbetet ska bedrivas nästkommande år.

Mål för arbetsmiljöarbetet

Enligt AFS 2015:4 ska en arbetsgivare ha mål som syftar till att främja hälsa och öka organisationens förmåga att motverka ohälsa. Arbetstagarna ska ha möjlighet att medverka i utformningen av dessa mål. Bolagets arbetsmiljömål återfinns i dess verksamhetsplan under rubriken ”Personalmål”. Följande mål gäller för 2018:

- Medarbetarna upplever att de är delaktiga i verksamheten.
- Medarbetarna upplever att de har en god psykosocial arbetsmiljö. Särskilt fokus ska vara på arbetsmiljön i kundmottagningen.
- Medarbetarna upplever att de har en god fysisk arbetsmiljö.
- Medarbetarna upplever att de har möjlighet att utvecklas i arbetet.
- Osakliga löneskillnader mellan män och kvinnor ska upphöra och statistik ska tas fram för att följa lönenivåer och löneutveckling för kvinnor respektive män.

För de fyra första av dessa mål har bolaget som ambition att de anställda till 100 procent ska uppleva att de är delaktiga i verksamheten, har en god psykosocial arbetsmiljö och så vidare. För att nå målen genomför bolaget ett antal aktiviteter. Bland annat ska målet avseende fysisk arbetsmiljö

hanteras genom att arbetsmiljö diskuteras vid avdelningsmötena, genom en årlig skyddsrond och genom dialog vid rumsbyte eller ombyggnad.

Hantering av arbetsmiljörisker

Enligt AFS 2001:1 ska arbetsgivaren regelbundet undersöka arbetsförhållandena och bedöma riskerna för att någon kan komma att drabbas av ohälsa eller olycksfall i arbetet. I de fall dessa undersökningar identifierar risker som inte kan åtgärdas omgående ska nödvändiga åtgärder i antecknas i en handlingsplan.

AFS 1993:2 uttrycker vidare att arbetsgivaren ska utreda riskerna för hot och våld i arbetet, att arbetet ska ordnas på ett sådant sätt så att risken för hot och våld i möjligaste mån förebyggs samt att det finns särskilda rutiner för arbete som kan medföra våld eller hot om våld. Där så behövs ska arbetstagarna också kunna kalla på hjälp snabbt. Om händelser med våld eller hot om våld inträffar ska de dokumenteras och utredas. Vidare ska arbetsgivaren ha särskilda rutiner för hur en arbetstagare som utsatts för våld eller hot om våld snabbt kan få hjälp och stöd.

Risken för hot och våld finns med i bolagets övergripande riskanalys. Risken ska hanteras genom fortsatt kommunikation med kunderna om vad Boplats kan erbjuda för tjänster, genom att repetera rutiner för incidenthantering samt genom utbildningsinsatser. Under våren 2018 gick samtliga anställda en kurs i hur hot och våld kan bemötas.

Risken för hot och våld är störst i kundtjänst. Bolaget har vidtagit olika åtgärder för att hantera risken. Bolaget har en dokumenterad rutin för arbetet i kundtjänst. Utöver att denna slår fast att kundtjänst alltid ska bemannas av minst två personer beskriver den hur bolagets medarbetare ska agera om kunder uppträder hotfullt eller våldsamt. Om en hotfull eller våldsam situation uppstår kan medarbetarna i kundtjänst tillkalla hjälp på olika sätt. Dels kan de genom en ringklocka tillkalla övriga kollegor på kontoret, dels kan de larma och tillkalla polisen. Granskningen visar emellertid att bolaget saknar särskilda rutiner för hur arbetstagare som utsatts för våld, eller hot om våld, snabbt ska få hjälp och stöd.

Som ovan nämns ska arbetsgivaren regelbundet undersöka arbetsförhållandena och bedöma risker. Granskningen visar att bolaget anlitat en ergonom samt sett över belysningen i kontorsrummen. I slutet av november genomförde skyddsombudet och vd också en skyddsrond med avseende på den fysiska arbetsmiljön.

Enligt AFS 2015:4 ska arbetsgivaren också undersöka och åtgärda risker kopplade till arbetsbelastning. Bolaget gör detta genom avdelnings- och personalmöten. Under hösten 2018 har bolaget också genomfört en medarbetarenkät och diskuterat resultatet på personalmöten.

Kunskap och kompetensutveckling

Enligt AFS 2001:1 ska arbetsgivaren säkerställa att chefer och andra som delegeras uppgifter inom arbetsmiljöområdet har tillräckliga kunskaper om gällande regler, de förhållanden som kan medföra risker för ohälsa och olycksfall samt de åtgärder som främjar en tillfredställande arbetsmiljö. AFS 2015:4 framhåller vidare att chefer och arbetsledare ska ha kunskap om hur man förebygger och hanterar både ohälsosam arbetsbelastning och kränkande särbehandling.

Enligt bolagets arbetsmiljöpolicy finns det en budget för utbildnings- och utvecklingsinsatser. Enligt densamma har det inte inträffat att någon har nekats att gå en relevant utbildning eller kurs, men om det skulle saknas medel gäller enligt policyn turordning för mer omfattande kurser.

Som framgår ovan har bolaget, utöver vd, tre avdelningschefer med arbetsmiljöansvar. Av dessa är två relativt nytillträdda. Samtliga tre chefer har under år 2018 gått ledarutbildningar som har berört arbetsmiljöfrågor.

Kränkande särbehandling

Enligt AFS 2015:4 ska arbetsgivaren klargöra att kränkande särbehandling inte accepteras. Arbetsgivaren ska också se till att det finns rutiner för hur kränkande särbehandling ska hanteras. Av rutinerna ska det framgå: vem som tar emot information om att kränkande särbehandling förekommer, vad som händer med informationen, vad mottagaren ska göra, och hur och var de som är utsatta snabbt kan få hjälp.

Bolagets arbetsmiljöpolicy fastslår att sexuella trakasserier, mobbing och våld är oacceptabelt på arbetsplatsen, samt att dylikt handlande genast ska anmälas till bolagets vd eller skyddsombud. Det framgår emellertid inte vad som händer med informationen, hur situationen utreds och hur och var den som är utsatt snabbt kan få hjälp. Värt att notera är också att bolagets avdelningschefer – med arbetsmiljöansvar – inte identifieras som mottagare av sådan information. Policyn innehåller inte heller information om var man som medarbetare kan vända sig om det är någon av bolagets chefer som kränker.

Uppföljning av arbetsmiljöarbetet

Enligt AFS 2001:1 ska arbetsgivaren årligen göra en uppföljning av det systematiska arbetsmiljöarbetet. Uppföljningen ska ta fasta på om arbetsmiljöarbetet bedrivs i enlighet med föreskrifterna och de krav som framgår däri. Uppföljningen kan göras genom att jämföra innehållet i föreskrifterna med det arbetsmiljöarbete som faktiskt bedrivs. Om uppföljningen visar på brister ska arbetet förbättras.

Som framgår ovan har bolaget under hösten 2018 genomfört en medarbetarenkät. I enkäten, som delades upp och besvarades vid tre tillfällen, ställdes frågor om följande tre områden: delaktighet och kommunikation, den fysiska och psykosociala arbetsmiljön samt ledarskap. Utifrån enkäten har bolaget sammanställt vilka förbättrings-områden som finns inom de tre områdena. Vi har tagit del av denna sammanställning. Medan de tre frågeområdena som behandlades i enkäten har bäring på de personalmål som finns i verksamhetsplanen för 2018 (se ovan) har inte måluppfyllelsen avseende personalmålen följts upp och rapporterats till styrelsen under 2018.

Vad gäller kravet att bolaget ska följa upp i vilken utsträckning arbetsmiljöarbete bedrivs i enlighet med kraven i AFS 2001:1 har vi inte kunnat del av någon dokumenterad uppföljning.

Bedömning

Lekmannarevisorerna gör bedömningen att bolagets arbetsmiljöarbete i vissa avseenden fungerar väl, men att det finns förbättringsområden som behöver åtgärdas. Bolagets arbetsmiljöpolicy behöver uppdateras. Både för att tydliggöra samtliga chefers arbetsmiljöansvar, men också för att på ett mer utförligt sätt beskriva hur fall av kränkande särbehandling ska hanteras. Bolaget behöver också ta fram en rutin för hur en anställd som utsatts för våld, eller hot om våld, snabbt kan få hjälp och stöd.

För att kunna uttala sig om i vilken utsträckning personalmålen nås, och i vilken grad de åtgärder och aktiviteter som är kopplade till målen är ändamålsenliga, anser vi att personalmålen bör följas upp. Med tanke på att styrelsen har beslutat om målen bör denna uppföljning ställas till styrelsen. Vi gör också bedömningen att bolaget bör följa upp, och rapportera till styrelsen, i vilken utsträckning det systematiska arbetsmiljöarbetet bedrivs i enlighet med AFS 2001:1.

Mot bakgrund av ovanstående bedömningar lämnar vi följande rekommendation till styrelsen:

Lekmannarevisorerna rekommenderar styrelsen att säkerställa att bolagets systematiska arbetsmiljöarbete bedrivs i enlighet med gällande regelverk.

Uppföljning av informationssäkerhet

Lekmannarevisorerna granskade år 2016 informationssäkerheten i bolagets marknadssystem. Granskningen syftade till att bedöma om bolaget säkerställer tillräcklig intern styrning och kontroll avseende informationssäkerheten i systemet, samt om gällande regelverk följs. Granskningen resulterade i att vi riktade följande rekommendation till styrelsen:

Lekmannarevisorerna rekommenderar styrelsen att beakta de förbättringsområden som framkommit i granskningen av Boplats marknadssystem

Vi har i år med hjälp av en konsult följt upp rekommendationen.

Iakttagelser

Den konsult som har följt upp granskningen konstaterar att bolaget i varierande utsträckning inte efterlever samtliga krav som tillämpliga regler ställer. Konsulten konstaterar att bolaget sedan 2017 har vidtagit ett antal åtgärder och att framsteg har gjorts inom flera områden, men att det fortfarande finns förbättringsområden. Granskningen visar att det fortfarande finns brister i rutinerna kring användar- och behörighets-administration. Genomförda stickprov avseende behörigheter visar att behörigheter inte dokumenterats fullt ut i enlighet med gällande rutinerna, men att korrekta behörigheter blivit tilldelade. Vad gäller periodiska genomgångar av användarkonton och användarbehörigheter görs iakttagelsen att bolaget vidtagit nödvändiga åtgärder. Likaså har höga behörigheter i systemet begränsats på ett tillräckligt sätt.

Boplats har tagit fram en styrmodell för förvaltning och hantering av informationssäkerhet, som styrelsen antog vid sammanträdet den 22 november. Det pågår ett arbete med att ta fram rutiner för loggning och uppföljning av säkerhetsrelevanta händelser. Vad gäller lösenordskrav i marknadssystemet anser konsulten att dessa fortfarande är för svaga med avseende på bytesintervall och komplexitetskrav. Sammantaget gör konsulten bedömningen att det återstår brister inom fem områden men att det pågår ett förbättringsarbete i bolaget som indikerar att flera av bristerna snart är omhändertagna.

Bedömning

Lekmannarevisorerna konstaterar att bolaget har omhändertagit flera av de brister som konstaterades i den ursprungliga granskningen 2016. Samtidigt som det återstår brister gör vi bedömningen att bolaget har vidtagit – och vidtar – flera åtgärder för att förbättra informations-säkerheten i marknadssystemet.

Vi konstaterar också att kommunstyrelsen tog beslut om en ny bolags-ordning, och ett ägardirektiv för bolaget, den 28 november 2018. Enligt ägardirektivet ska bolaget få en förmedlande roll åt stadens allmännyttiga bostadsbolag. Detta kommer föranleda en omorganisation av bolaget samt att marknadssystemet kan komma att behöva förändras och utvecklas.

Vi kommer följa bolagets fortsatta arbete med att åtgärda de återstående förbättringsområdena men gör bedömningen att rekommendationen är omhändertagen.

Lekmannarevisorernas uppdrag och rapportering

Den kommunala revisionen är ett lokalt demokratiskt kontrollinstrument med uppdrag att granska den verksamhet som bedrivs i kommunen.

Lekmannarevisorer är förtroendevalda och utses av kommunfullmäktige ur gruppen förtroendevalda revisorer (gruppen benämns som Stadsrevisionen). Lekmannarevisorerna har ett självständigt uppdrag att granska de bolag som helt eller delvis ägs av kommunen. I Göteborg utses i regel två lekmannarevisorer för varje bolag. Revisorerna är oberoende och granskar på kommunfullmäktiges uppdrag och därigenom indirekt också för medborgarna.

Resultatet av lekmannarevisorernas granskning redovisas i granskningsrapporter och granskningsredogörelser.

Revisorerna genomför också särskilda granskningar som i regel rör flera bolag och nämnder. Dessa redovisas löpande under året till kommunfullmäktige i revisionsrapporter.

Revisorerna tar även varje år fram en årsredogörelse som sammanfattar den granskning som gjorts i kommunen under det aktuella året.

Revisorernas rapporter hittar du på www.goteborg.se/stadsrevisionen.

Språkbruk och revisionstermer

När revisorerna har genomfört en granskning lämnar de ofta rekommendationer till de granskade nämnderna och bolagen. Ibland lämnar de även revisionskritik.

Rekommendationer lämnas när revisorerna ser brister i verksamheten. Rekommendationerna syftar till att utveckla och förbättra verksamheten.

Revisionskritik lämnas när revisorerna ser brister i verksamheten som är av mer allvarlig karaktär. Revisionskritik graderas genom begreppen erinran eller anmärkning. Anmärkning är allvarligast. När det gäller nämnderna kan en anmärkning lämnas med eller utan tillstyrkan om ansvarsfrihet.

Under kommande år följer revisorerna upp vilka åtgärder som nämnden eller bolaget har gjort för att följa revisorernas rekommendationer.

Stadsrevisionen
Postadress: Box 2141, 403 13 Göteborg
Besöksadress: Stora Badhusgatan 6
Göteborgs Stads kontaktcenter: 031-365 00 00, kansli: 031-368 07 00
stadsrevisionen@stadsrevisionen.goteborg.se

Till goteborg@unionen.se och medfao@jusek.se

Dnr 21/ 2019
Förhandlingsframställan angående organisationsförändring Boplats Göteborg AB

Företag: Boplats Göteborg AB
Org.nr. 556467-7390
Adress: Rosenlundsplatsen 1, 411 20 Göteborg

Kontaktperson: Maria Meyer Martins, VD
Tel: 031-368 07 51 eller 0707-83 33 73

Medlem: Almega Tjänsteföretagen
Kollektivavtal mellan Almega Tjänsteföretagen och Unionen

Tid och plats för förhandling: Onsdagen den 6 februari 2019 kl. 9.00
Plats: Boplats Göteborg AB, Rosenlundsplatsen 1, Göteborg

Förslag till förändring av Boplats Göteborgs organisation

Bakgrund

Från och med årsskiftet är Boplats Göteborg AB (Boplats) ett helägt kommunalt bolag och Göteborg Stadshus AB har förvärvat samtliga aktier i bolaget. Boplats kommer enligt beslut i Göteborgs Stads fullmäktige den 20 december 2018, att ändra verksamhetsinriktning från att vara en marknadsplats för hyresrätter till att bli en kommunal bostadsförmedling. Förslaget innebär att Boplats även kommer att sköta förmedlingen av de lägenheter som annonseras. Detta kommer främst att beröra Marknadsavdelningen och på sikt även kundtjänst eftersom vi räknar med fler ärenden.

Boplats Göteborg AB har för närvarande 13 tjänster fördelade i tre olika grupper: kundtjänst, marknad och it samt en stab för ledning, kommunikation, ekonomi och personaladministration. Det är främst marknadsavdelningen som berörs av förändringen samt i viss mån kundtjänst.

Omorganisationen kommer inte att leda till några uppsägningar på grund av arbetsbrist eller dylikt.

Förändringar

Marknadsavdelningen blir Marknads- och förmedlingsavdelningen med delat ansvar

1. Marknadsavdelningen blir en avdelning för Marknad och Förmedling med en Marknadschef och en Förmedlingschef som arbetar tätt ihop.
2. Verksamhetsansvaret för marknadsarbetet och marknadskommunikationen ansvarar Marknadschefen för.
3. Förmedlingschefen ansvarar för förmedlingen av hyresrätter och har ett personalansvar för de förmedlare som skall anställas.
4. Någon ny rekrytering kommer inte att ske utan arbetsuppgifterna delas upp mellan de som idag innehar tjänsterna som marknadschef och marknadskommunikatör. Dessa två personer kommer att arbeta tätt ihop och komplettera varandra där så behövs.

En tjänst görs om till Chef för Kundtjänstavdelningen
Arbetet i kundtjänst omfattar support och kommunikation till bostadssökande via information på hemsidan, mail, chat och personliga besök. En medarbetare har under det senaste året ansvarat för att kalla till arbetsmöten och schemalägga bemanningen i kundmottagningen, där även de övriga anställda är schemalagda 1 – 2 timmar i veckan.

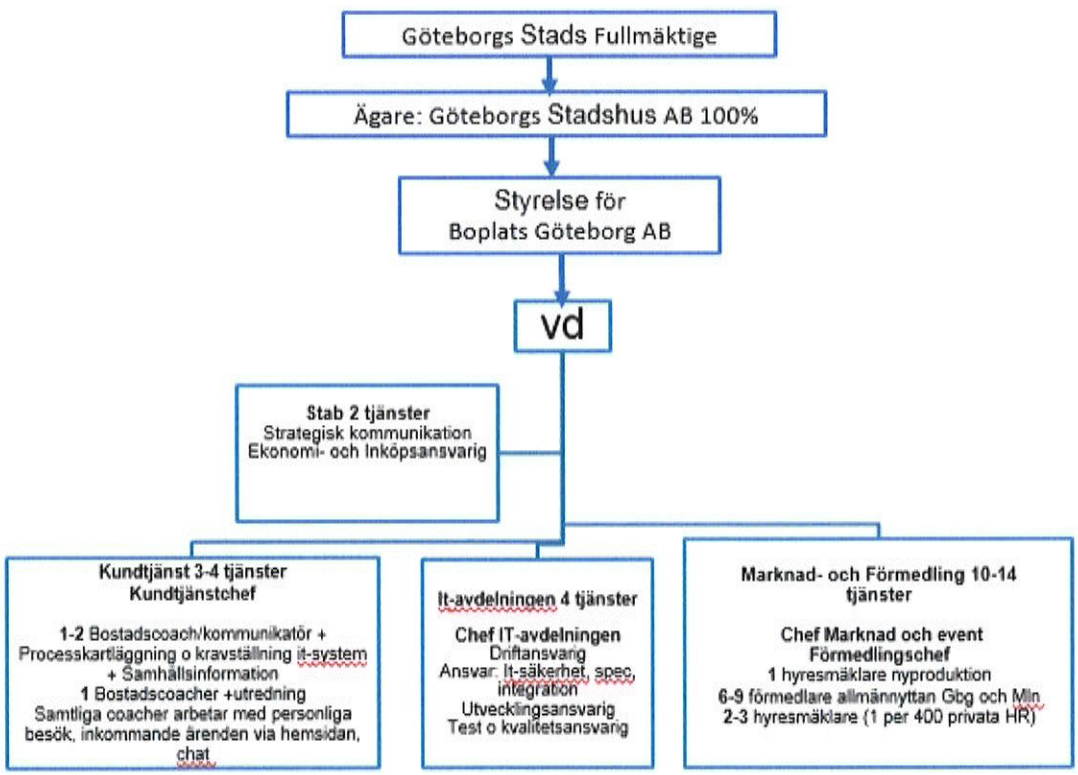
Förändringen innebär att denna tjänst utökas till en chefstjänst med:

- Personal-, budget- och verksamhetsansvar för kundtjänst.
- Ansvar för medlemsprocessen
- Ansvar för kommunikation till bostadssökande

Detta motsvarar bättre den funktion som tjänsten har i praktiken idag.
Idag har kundtjänst 2,5 anställda, men ytterligare en tjänst som bostadscoach/kommunikatör kommer att tillsättas.

Förutsättningar att bedriva arbetet
Samtliga tre personer har genomgått/genomgår en ettårig ledarskapsutbildning arrangerad av Göteborgs Stad och GöteborgsRegionens Kommunalförbund.

Nedanstående figur visar hur organisationen föreslås se ut:



På Boplats Göteborg AB finns ännu ingen lokal facklig klubb, varför förhandlingsframställan görs.
Vänligen lämna svar till maria.meyer-martins@boplats.se.

Göteborg den 28 januari 2019

Maria Meyer Martins, VD
Boplats Göteborg AB

Förslag till mötesdagar Styrelsen i Boplats Göteborg verksamhetsåret 2019

AU-möte	Torsdag den 31 januari kl. 8.30 – 9.30	Förberedelse av styrelsemöte 1
Styrelsemöte 1	Torsdag den 7 februari kl. 08.30 – cirka 10	Årsredovisning, firmatecknare
AU-möte	Fredag den 22 februari kl. 13.00 – 14.30	Förberedelse av årsstämma och styrelsemöte 2
Årsstämma	**Tisdag den 5 mars kl. 08.30**	
Konstituerande möte	Tisdag den 5 mars kl. 09.00 – c:a 10	Konstituerande styrelsemöte
Styrelsemöte 2	Tisdag den 5 mars kl. 09.15	Styrelsens arbetsordning, VDs arbetsbeskrivning etc
Information om hur verksamheten på Boplats fungerar	Tisdag den 5 mars kl. 10.30 – cirka 14 Kl 12-13 lunch	
AU-möte	Måndag den 8 april kl. 8.30 – 9.30	Förberedelse styrelsemöte 3
Styrelsemöte 3	Tisdag den 16 april kl. 8.30 – c:a 10	*Delårsbokslut 1*
AU	Onsdag den 29 maj kl. 8.30 – 9.30	
Styrelsemöte 4	Torsdag den 13 juni kl. 8.30 – c:a 13 inkl lunch	Strategimöte
AU-möte	Torsdag den 12 september kl. 8.30 – 9.30	
Styrelsemöte 5	Torsdag 19 september kl. 8.30 – c:a 10	*Uppföljningsrapport 2 Verksamhetsplan och Budget 2015 version 1*
AU-möte	Torsdag 17 oktober kl. 8.30 – 9.30	*Förberedelse av styrelsemöte 6*
Styrelsemöte 6	Torsdag 24 oktober kl. 08.30 - 10.00	*Fastställelse av verksamhetsplan och budget 2020*
AU-möte	Torsdag 5 december kl. 8.30 – 9.30	
Styrelsemöte 7	Torsdag 12 dec kl. 10-14 inkl lunch	*Internkontrollplan, uppföljning av styrelsens och vd:s arbete*