

Tid: kl. 09.40

Plats: Boplats Göteborg, Rosenlundsplatsen 1

Närvarande

Susanna Cassberg

ordförande

Charlotte Darvik

förste vice ordförande

Hanna Klang

andre vice ordförande

Lennart Sjöstedt

ledamot

Jan Jörnmark

ledamot

Ann Akujärvi

ledamot

Abdullahi Mohamed

ledamot

Birgitta Gunér

ersättare

Therese Merkelsson

ersättare

Åsa Nielsen

ersättare

Maria Meyer-Martins

vd, Boplats Göteborg AB

Mats Ekblad

sekreterare, Boplats Göteborg AB

Boplats Göteborg AB

Ink: 2019 -03- 05

Dnr: 67/2019

1. Mötet öppnas

2. Val av justerare

Styrelsen valde Hanna Klang till justerare

3. Godkännande av dagordningen

Styrelsen godkände dagordningen.

4. Fråga om jäv för dagens möte.

Inget jäv anmäldes.

5. Framläggande av protokoll från årsmötet. (bilaga 1)

Styrelsen antecknade protokollet från årsmötet.

6. Godkännande av protokoll från föregående möten. (bilaga 2 och 3)

Styrelsen godkände protokollen.

7. Rapport från verksamheten.

Vd rapporterade om verksamheten, antal bostadsökande och publicerade lägenheter.

Bolaget har börjat planera nödvändiga förändringar i IT-systemet och håller på att rekrytera förmedlare med anledning av omvandlingen till bostadsförmedling.

Styrelsen antecknade rapporterna.

8. Bokslut januari 2019 (bilaga 4) med balansräkning (bilaga 5)

Styrelsen godkände bokslutet och prognosen.

9. Svar till kommunfullmäktige angående ny köavgift. (bilaga 6)

Styrelsen godkände förslaget med omedelbar justering.

2019-03-05

10. Styrelsens arbetsordning (bilaga 7)

Styrelsen beslutade om den nya arbetsordningen samt att ta upp ärendet på strategimötet i juni.

11. Styrelsens direktiv till VD (bilaga 8)

Styrelsen beslutade om direktiven till vd.

12. Övriga frågor

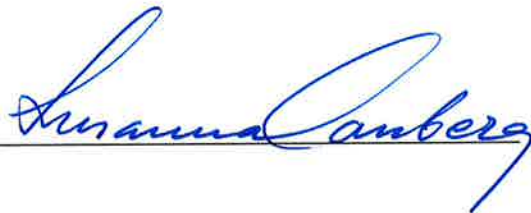
13. Mötet avslutas

Dag som ovan



Mats Ekblad, sekreterare

Justeras



Susanna Cassberg

Ordförande



Hanna Klang

andra vice ordförande

| | INTÄKTER (Exkl moms) kkr | Bokslut | Bokslut | Budget | Prognos | Avvikelse Prognos - Budget |
|------|---------------------------------|--------------|--------------|---------------|---------------|----------------------------------|
| | Försäljningsintäkter, kkr | 2018-03-31 | 2019-03-31 | 2019 | 10 april | |
| 3011 | Försäljn. kom.företag | 9 | 9 | 40 | 40 | 0 |
| 3013 | Annonsering nyproduktion | 144 | 130 | 600 | 550 | -50 |
| 3014 | Försäljning kranskommun | 120 | 124 | 500 | 500 | 0 |
| 3015 | Försäljning övriga | 12 | 24 | 100 | 100 | 0 |
| 3019 | Bannerförsäljning | 15 | 14 | 100 | 100 | 0 |
| 3020 | Event | 0 | 0 | 700 | 700 | 0 |
| 3021 | Marknadsanalyser | 0 | 0 | 10 | 10 | 0 |
| 3024 | Intäkter pin kod | 3 | 1 | 10 | 10 | 0 |
| 3028 | Årsmedlemsavgift | 4 410 | 4 682 | 23 970 | 21 426 | -2 544 |
| 3030 | Intäkter studentkampanj privata | 0 | 0 | 400 | 400 | 0 |
| 3031 | Intäkter projekt-privata rum | 87 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | S:a Försäljningsintäkter | 4 800 | 4 984 | 26 430 | 23 836 | -2 594 |
| | Driftbidrag | | | | | |
| 3986 | Koncernbidrag Stadshus AB för | 0 | 0 | 6 717 | 0 | 0 |
| 3987 | Kommunen; K-avtal | 929 | 429 | 0 | 1 700 | 1 700 |
| 3988 | Kom. bostadsför. K-avtal | 377 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 3989 | GFF; K-avtal | 208 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | | 1 514 | 429 | 0 | 1 700 | 1 700 |
| | | | | | | |
| | Summa Intäkter | 6 314 | 5 413 | 33 147 | 25 536 | -7 611 |
| | | | | | | 0 |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | KOSTNADER, kkr | Bokslut | Bokslut | Budget | Prognos | Avvikelse Prognos - Budget |
| | Lokalkostnader | 2018-03-31 | 2019-03-31 | 2019 | 10 april | |
| 5010 | Lokalhyra | 216 | 221 | 969 | 1259 | 290 |
| 5020 | Elektricitet | 11 | 4 | 26 | 30 | 4 |
| 5060 | Städning | 25 | 28 | 226 | 226 | 0 |
| 5070 | Lokalunderhåll, ändring rum | 32 | 0 | 200 | 500 | 300 |
| | Summa: | 284 | 253 | 1 421 | 2 015 | 594 |
| | | | | | | |
| | Hyra anläggningstillgång | | | | | |
| 5220 | Hyra av inventarier | 0 | 0 | 50 | 50 | 0 |
| 5222 | Kommunleasing | 2 | 2 | 15 | 15 | 0 |
| | Summa: | 2 | 2 | 65 | 65 | 0 |
| | | | | | | |
| | Förbrukningsinventarier | | | | | |
| 5410 | Kontorsmaskiner | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 5420 | Möbler | 0 | 6 | 50 | 50 | 0 |
| 5430 | Datautrustning | 0 | 28 | 200 | 300 | 100 |
| 5440 | Inventarier övriga | 17 | 13 | 70 | 70 | 0 |
| 5520 | Underhåll av inventarier | 0 | 0 | 25 | 25 | 0 |
| 5460 | Förbrukningsinventarier | 0 | 0 | 20 | 20 | 0 |
| | Summa: | 17 | 47 | 365 | 465 | 100 |
| | | | | | | |

| | | Bokslut | Bokslut | Budget | Prognos | Avvikelse Prognos - Budget |
|-----------|-----------------------------------|------------|------------|--------|----------|----------------------------------|
| | | 2018-03-31 | 2019-03-31 | 2019 | 10 april | 0 |
| | Resekostnader | | | | | |
| 5800 | Resekostn. hotell, konf, etc | 1 | 5 | 105 | 105 | 0 |
| | | | | | | 0 |
| | | | | | | |
| | PR Et reklam | | | | | |
| 5910 | Annonser | 42 | 28 | 700 | 700 | 0 |
| 5940 | Medverkan på mässor ink utst | 17 | 5 | 200 | 200 | 0 |
| 5930-5980 | Informationsmaterial inkl. film | 51 | 197 | 300 | 300 | 0 |
| | Summa: | 110 | 230 | 1 200 | 1 200 | 0 |
| | | | | | | |
| | Övriga försäljningskostnader | | | | | |
| 6071 | Representation | 4 | 0 | 50 | 50 | 0 |
| 6072 | Ej avdr. gill representation | 7 | 2 | 15 | 15 | 0 |
| | Summa: | 11 | 2 | 65 | 65 | 0 |
| | | | | | | |
| | Kontorsmaterial Et trycksaker | | | | | |
| 6110 | Kont.material | 25 | 25 | 51 | 51 | 0 |
| 6150 | Trycksaker t ex brevpapper o v | 18 | 0 | 61 | 61 | 0 |
| | Summa: | 43 | 25 | 112 | 112 | 0 |
| | | | | | | |
| | Telekom. Et postbefordran | | | | | |
| 6210 | Telekommunikation | 4 | 4 | 100 | 100 | 0 |
| 6212 | SMS-kommunikation | 5 | 7 | 80 | 80 | 0 |
| 6230 | Datakommunikation/Addpro | 67 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 6231 | Datakommunikation/PIN | 207 | 132 | 750 | 750 | 0 |
| 6250 | Porto | 2 | 2 | 300 | 300 | 0 |
| | Summa: | 285 | 145 | 1 230 | 1 230 | 0 |
| | | | | | | |
| | Företagsförsäkring Et riskkostnad | | | | | |
| 6310-6320 | Företagsförsäkringar Et Självris | 0 | 0 | 32 | 32 | 0 |
| 6370 | Kost för bevak och larm | 1 | 3 | 20 | 20 | 0 |
| | Summa: | 1 | 3 | 52 | 52 | 0 |
| | | | | | | |
| | Förvaltningskostnader | | | | | |
| 6420 | Revisionsarvode | 10 | 20 | 330 | 330 | 0 |
| | | | | | | |
| | Övriga externa tjänster | | | | | |
| 6530 | Övr. Lekmanna / Stadsrevisione | 13 | 24 | 75 | 75 | 0 |
| 6540 | Göteborgs stad, Intraservice | 6 | 133 | 350 | 500 | 150 |
| 6543 | Bmore IT (fd Office IT-partner | 79 | 7 | 300 | 300 | 0 |
| 6544 | Adwise Devisor | 67 | 29 | 300 | 300 | 0 |
| 6546 | Oops support nya datasysteme | 1 983 | 1 253 | 6 000 | 6 000 | 0 |
| 6550 | Konsultarvoden - Journalist + | 29 | 5 | 50 | 50 | 0 |
| 6552 | Konsultarvode - Säkerhet, juris | 0 | 0 | 600 | 600 | 0 |
| 6551 | Admin avgift 100 kr | 168 | 181 | 1 350 | 1350 | 0 |
| 6560-6600 | Övr. köpta tjänster (6570 bank | 70 | 142 | 500 | 500 | 0 |
| 6590 | Övrigt t ex utställningsjobb | 1 | 0 | 500 | 500 | 0 |
| 6870 | Kontaktcenter Gbg Stad | 326 | 331 | 400 | 1 300 | 900 |

| | | | | | | |
|---------------|--|-------------------|-------------------|---------------|-----------------|---|
| 6871 | Inhyrda kundmott.pers/AW | 24 | 75 | 350 | 350 | 0 |
| 6990 | Övriga externa tjänster | 0 | 5 | 1 | 0 | -1 |
| | Summa: | 2 766 | 2 185 | 10 776 | 11 825 | 1 049 |
| | | | | | | |
| | | Bokslut | Bokslut | Budget | Prognos | Avvikelse Prognos - Budget |
| | Övriga externa kostnader | 2018-03-31 | 2019-03-31 | 2019 | 10 april | |
| 6970 | Böcker, tidskrifter mm | 4 | 1 | 40 | 40 | 0 |
| 6981-6995 | Div. övriga kostnader | 0 | 0 | 25 | 25 | 0 |
| | Summa: | 4 | 5 | 65 | 65 | 0 |
| | | | | | | |
| | Personalkostnader | | | | | |
| 7211-7220,730 | Löner och ersättningar | 1 426 | 1 454 | 10 790 | 6 938 | -3 852 |
| 7230 | Arvoden | 0 | 3 | 500 | 500 | 0 |
| 7410 | Pensionsförsäkr | 273 | 197 | 1 750 | 1 153 | -597 |
| 7510-7570 | Soc. Avg. 31,42% , pension, löneskatt 0,024208 = 33,84% | 450 | 456 | 3 821 | 2 517 | -1 304 |
| | Summa: | 2 149 | 2 110 | 16 861 | 11 108 | -5 753 |
| | | | | | | |
| 7610-7691 | Övriga personalkostnader | 21 | 32 | 500 | 400 | -100 |
| | | | | | | |
| | Summa rörelsekostnader | 5 704 | 5 064 | 33 147 | 29 037 | -4 110 |
| | | | | | | |
| | Rör. resultat före avskr. | 610 | 349 | 0 | -3 501 | -3 501 |
| | | | | | | |
| | Avskrivning enligt plan | | | | | |
| 7830 | Avskrivning (it-syste på 5 år) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | | | | | | |
| | Rör.resultat efter avskr. | 610 | 349 | 0 | -3 501 | -3 501 |
| | | | | | | |
| | Finansiella intäkter & kostnader | | | | | |
| 8300 | Ränteutgifter | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 8400 | Räntekostnader | -4 | -1 | 0 | 0 | 0 |
| 8423 | Kostnader Skatteverket | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | | | | | | |
| | Rör.resultat f. boksl.disp. | 606 | 348 | 0 | -3 501 | -3 501 |
| | | | | | | |
| | Bokslutsdispositioner | | | | | |
| 8810 | Återföring av periodiseringsfor | 0 | 0 | 4 | 4 | 0 |
| | Omföring av perfond 25% | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | Just från fg år | | | | | |
| | Resultat före skatt | 606 | 348 | 4 | -3 497 | -3 501 |
| | | | | | | |
| 8910 | Periodens bolagsskatt 22% | 133 | | | 0 | |
| 8 910 | Periodens bolagsskatt 21.4% år 2019 | | 74 | | | |
| 8990 | Årets resultat | 473 | 274 | 4 | -3 497 | -3 501 |

Prognosen som är gjord den 10 april bygger på antagandet att nuvarande antal bostadssökanden är kvar och att 1 000 nya bostadssökanden tillkommer varje månad under 2019 och att avgiften höjs till 200 kr inkl moms den 1 juli 2019. I budgeten har vi räknat med ett koncernbidrag från Stadhus AB på 6,7 mnkr för att täcka

omställningen. I prognosen har vi inte med koncernbidraget. Ett driftsbidrag från Göteborgs Stad om 1,7 mnkr har tagits med i prognosen. Prognosen har i nuläget ett bättre resultat än i budgeten. I takt med att osäkerheterna minskar kommer vi att ha en klarare bild av hur stort koncernbidrag Boplats behöver för att göra ett 0-resultat. Behovet av ett koncernbidrag 2019 är kommunicerat med Stadshus AB med anledning av att verksamheten är under förändring 2019.

Uppföljningsrapport mars 2019

Bolag

Boplats Göteborg AB

Innehållsförteckning

| | |
|---|----------|
| 1 Sammanfattning | 3 |
| 1.1 Styrkort | 3 |
| 2 Resultatredovisning och verksamhetsanalys | 5 |
| 2.1 Väsentliga händelser och verksamhetens utveckling..... | 5 |
| 2.2 Resultatanalys till och med perioden och helår | 5 |
| 2.2.1 Utfall till och med perioden..... | 5 |
| 2.2.2 Prognos | 5 |
| 2.3 Investeringar | 6 |
| 2.4 Utveckling inom personalområdet..... | 6 |
| 2.5 Uppföljning av särskilda beslut och uppdrag | 6 |
| 2.6 Uppföljning till Stadshus AB av bolagsstyrelsens utvärdering av eget arbete 2018 | 6 |

Bilagor

Bilaga 1: Bilaga 1 Protokoll 11 december 2018

1 Sammanfattning

Under det första kvartalet har totalt 2 131 lägenheter annonserats på boplats.se, vilket är över 300 fler lägenheter jämfört med motsvarande perioder 2016-2018. Bland annat beror det på att nyproduktionen har ökat, men även att successionslägenheterna blivit fler.

Dock tror vi att den positiva utvecklingen kommer att avta i och med att flera stora hyresvärdar aviserat att de kommer att använda andra marknadsplatser.

I mars 2019 tog Fastighetsnämnden ett beslut att ändra markpolicyn och att retroaktivt ta bort villkoret om att hyresrätter, som byggts på mark som tilldelats via Göteborgs stad, ska förmedlas genom Boplats, som noterat att några hyresvärdar valt att annonsera sin nyproduktion på andra sajter.

Under kvartal 1 har Boplats genomfört en testförmedling i samarbete med en privat hyresvärd och förmedlat cirka 20 nyproducerade lägenheter. Projektet har fallit väl ut och Boplats kommer att ombesörja förmedlingen av ytterligare ett 50-tal hyresrätter.

Boplats har slutfört Kommunfullmäktiges uppdrag att inkomma med en beräkning av köavgifter. Boplats har fått en tydlig indikation från ägaren om att 200 kr är vad som kan anses gångbart. Utifrån detta har Boplats gjort en beräkning, som visar att budgeten kan gå ihop givet att antalet medlemmar förblir intakt. Beräkningen är osäker i och med att Boplats inte vet hur många lägenheter som kommer att förmedlas via boplats.se.

Boplats har också visat på vilka möjligheter de privata hyresvärdarna har att synas på boplats.se, vilket också var en del av Kommunfullmäktiges uppdrag till Boplats.

Under kvartal 1 har planeringen av Boplats övertagande av förmedlingen av AB Framtidens lägenheter förberetts gemensamt av en projektgrupp bestående av medarbetare på Boplats och AB Framtidens bolag. Rekryteringen av förmedlare påbörjades i februari och då annonserades även upphandlingen av kreditupplysningstjänster ut och anpassningar i IT-systemet till övergången till bostadsförmedling pågår. Systemet har förberetts för att det ska vara möjligt att höja avgiften till sommaren givet att beslut fattas av Kommunfullmäktige senast i maj.

1.1 Styrkort

| De vi är till för | 2019-03-31 | Budget, helår | 2018-03-31 | Medarbetare | 2019-03-31 | Budget, perioden | 2018-03-31 |
|--|-------------------|----------------------|-------------------|-----------------------|-------------------|----------------------|-------------------|
| Antal bostadssökande | 235 580 | 245 500 | 221 184 | Antal arbetade timmar | 5 709 | | 4 787 |
| Antal besök i lokalen med nummerlapp o betalningar | 3 322 | < 3 046 | 3 046 | Lönekostnader | 1 457 | 11 290 | 1 426 |
| Antal besvarade telefonsamtal | 5 632 | < 5 378 | 5 378 | Antal sjukdagar | 31 | < 109 | 109 |
| Antal besvarade kundärenden | 3 545 | < 2 526 | 2 526 | | | | |
| Antal utredningar av kundärenden | | | | | | | |
| Antal sessioner /besök på hemsidan Googles Analytics | 2,6 mnkr | | 2,3 mnkr | | | | |
| Ekonomi | 2019-03-31 | Budget, helår | 2018-03-31 | Verksamhet | 2019-03-31 | Budget, helår | 2018-03-31 |

| | | | | | | | |
|--|-------|--------|-------|--|-------|-------|-------|
| Rörelseresultat | 349 | 0 | 610 | Antal annonserade lägenheter | 2 131 | 6 500 | 1 775 |
| Resultat efter finansiella poster | 348 | 0 | 606 | Varav nyproducerade | 590 | >389 | 389 |
| Medlemsavgifter och Försäljningsintäkter | 4 984 | 26 430 | 4 800 | Varav trygghets- och Seniorlägenheter | 70 | - | 51 |
| Kassalikviditet | 159 % | | 140 % | Andel privata hyresvärdar | 48 % | 50 % | 49 % |
| Soliditet | 34 % | | 27 % | Antal avbrutna lägenheter som ej hyrts ut till Boplats sökande | 103 | <133 | 133 |
| Eget Kapital | 7 128 | | 4 849 | Medelantal dagar för kontrakt | 1 970 | | 1 859 |
| | | | | Andel lägenheter utanför Göteborg | 16 % | | 25 % |
| | | | | Antal annonserade privatrum | 336 | | 217 |

Budget helår förutsätter att Boplats får ett koncernbidrag från Stadshus AB för att täcka förluster under övergången till bostadsförmedling.

2 Resultatredovisning och verksamhetsanalys

2.1 Väsentliga händelser och verksamhetens utveckling

Se avsnitt Sammanfattning.

2.2 Resultatanalys till och med perioden och helår

Resultaträkning i sammandrag

| | Period | | | | Helår | | | |
|-----------------------------------|------------|----------|------------|--------------|---------------|------------|----------|---------------|
| | Utfall | Budget | Avvikelse | Utfall fg år | Prognos | Fg Prognos | Budget | Bokslut fg år |
| Intäkter | 5 413 | 8 287 | 2 874 | 6 314 | 27 991 | 33 147 | 33 147 | 25 964 |
| Kostnader | -5 064 | -8 287 | 3 223 | -5 704 | -29 037 | -33 147 | -33 147 | -22 994 |
| Rörelseresultat | 349 | 0 | 349 | 610 | -3 501 | 0 | 0 | 2 970 |
| Finansiella intäkter | 0 | 0 | 0 | 0 | 4 | 0 | 4 | 60 |
| Finansiella kostnader | -1 | 0 | 1 | -4 | 0 | -4 | 0 | -621 |
| Resultat efter fin. poster | 348 | 0 | 348 | 606 | -3 501 | 4 | 4 | 2 409 |

F G prognos dvs för februari 2019 är densamma som budget 2019.

I budgeten har vi räknat med ett koncernbidrag från Stadhus AB på 6,7 mnkr för att täcka omställningen. I prognosen har vi inte med koncernbidraget. Prognosen har i nuläget ett bättre resultat än i budgeten. Prognosen bygger på antagandet att nuvarande antal bostadssökanden är kvar och att 1 000 nya bostadssökanden tillkommer varje månad under 2019 och att avgiften höjs till 200 kr inkl moms den 1 juli 2019.

2.2.1 Utfall till och med perioden

Finansavdelningen i Göteborgs stad har meddelat att Boplats Göteborg kommer att få ett driftsbidrag om 1,7 mnkr för 2019 eftersom bolagets verksamhet är under omvandling. Bidraget fanns inte med i Boplats budget 2019 utan har lagts in i prognosen och även i delårsbokslutet.

Intäkterna från köavgifter har ökat med 272 tkr till följd av att antalet bostadssökanden har blivit fler jämfört med motsvarande period förra året.

2.2.2 Prognos

I prognosen räknar Boplats med att alla cirka 234 000 bostadssökande från 2018 är kvar som betalande medlemmar och att 1 000 nya bostadssökande tillkommer varje månad. Prognosen bygger också på antagandet att Kommunfullmäktige beslutat att avgiften höjs till 200 kr inkl moms från och med 1 juli 2019. Det betyder att prognosen för intäkter från köavgifterna sänkts något jämfört med den budget som gjordes i hösten 2018, då vi räknade med att höja köavgiften till 300 kr inkl moms från och med 1 april 2019 och att 2/3 av de bostadssökande skulle välja att stå kvar som betalande medlemmar. (Baserat på Boplats styrelses dåvarande beslut om att höja avgiften till 300 kr/år.)

Vi har korrigerat kostnaderna för telefonsupporten som Boplats köper in från Göteborgs Stads kontaktcenter eftersom vi kommer att ha kvar tjänsten hela 2019. Av den anledningen och en ökad försiktighet när det gäller rekrytering av bostadsförmedlare har vi sänkt prognosen för lönekostnaderna 2019. Vi har också tagit höjd för ökade lokalkostnader som blir aktuella oavsett om vi flyttar eller behöver bygga om nuvarande

lokal. Dock har vi inte med eventuella dubbla hyror.

I prognosen har vi "tagit bort" koncernbidraget från KC som en intäkt och har istället lagt en prognos på -3 501 mnkr. Prognosen kommer sannolikt förändras under året i takt med att osäkerheterna minskar. Först i slutet av året vet vi hur stort behovet av ett koncernbidrag från Stadshus AB som kommer att krävas.

2.3 Investeringar

2.4 Utveckling inom personalområdet

I februari genomfördes MBL-förhandlingar om den nya organisationen, som anpassats för att Boplats ska kunna fungera som en bostadsförmedling. Nya tjänster har kommit till och flera befintliga tjänster har gjorts om med nya ansvarsområden och befogenheter. Därefter påbörjades rekryteringen av förmedlare och för närvarande pågår intervjuer av utvalda kandidater. Rekryteringen kommer att vara avslutad i april månad. Eftersom det är svårt att prognosticera hur många lägenheter som Boplats kommer att förmedla kan kompletterande rekryteringar behövas längre fram.

Två rekryteringar har genomförts i Kundtjänst, där en vakant tjänst har tillsatts och en ny tillkommit eftersom antal ärenden ökat och vi förväntar oss en fortsatt ökning i och med att Boplats tar över förmedlingen från och med i höst.

I början av mars anordnade arbetsgivaren en intern workshop om hur man ger och tar feedback och hur man har en inkluderande kommunikation. Work-shopen var en del i det systematiska arbetsmiljöarbetet.

2.5 Uppföljning av särskilda beslut och uppdrag

Boplats styrelse har fattat ett nytt beslut gällande köavgiften och även godkänt Boplats förslag till hur privata hyresvärdar kan synas på boplats.se. Ärendet har skickats vidare till Stadshus AB och Stadshus AB:s styrelse godkände förslaget vid sitt möte den 25 mars 2019. Uppdragen anses därmed fullföljda.

2.6 Uppföljning till Stadshus AB av bolagsstyrelsens utvärdering av eget arbete 2018

Datum för styrelsemöte

| | |
|-------------------------|-------------------|
| Datum för beslut | 2018-12-11 |
|-------------------------|-------------------|

Den 11 december var sista mötet i Boplats "gamla styrelse".

| Beslutad av | Datum för beslutet | Giltighetstid | Senast reviderad |
|--------------------------------|-----------------------------------|--|------------------|
| Styrelsen, Boplats Göteborg AB | 20xx-xx-xx | [Tillsvidare] | 2019-04-04 |
| Dokumentsort | Gäller för | Dokumentansvarig | |
| Policy | Anställda hos Boplats Göteborg AB | Maria Meyer-Martins, vd, Boplats Göteborg AB | |

Arbetsmiljöpolicy

Boplats följer även Göteborgs Stads styrande dokument:

- Medarbetar- och arbetsmiljöpolicy samt riktlinje för Göteborgs Stad
- Jämställdhetspolicy för Göteborgs Stad
- Göteborgs Stads plan för att förbättra arbetsmiljön och minska sjukskrivningstalen

Boplats mål är att ha en god fysisk och social arbetsmiljö för alla anställda. Vi arbetar tillsammans för att säkerställa att de anställdas arbetsuppgifter kan utföras utan att göra avkall på hälsa, säkerhet, eller livet utanför arbetet.

För att uppnå det arbetar vi kontinuerligt med systematiskt förebyggande åtgärder i samverkan mellan medarbetare och arbetsgivare.

Arbetsmiljö beaktas i Boplats årliga riskbedömning för bolagets verksamhet.

Varje medarbetare har ett utvecklingssamtal på våren och ett på hösten. Där tas framför allt psykosociala arbetsmiljöfrågor upp samt önskemål och behov av vidareutbildning och utveckling i arbetet.

ANSVAR

Arbetsgivarens ansvar: Arbetsgivaren har ansvar för det övergripande arbetet; att planera, undersöka arbetsmiljöförhållanden och göra riskbedömningar.

Chefers ansvar: Chefer leder och kommunicerar verksamhetens uppdrag och mål, skapar förutsättningar för en god och säker arbetsmiljö och ett hållbart arbetsliv, samt att medarbetare utvecklas i sitt nuvarande arbete, men även för att gå vidare till nya uppdrag. Sätter lön och formulerar tydliga förväntningar och krav samt följer upp och återkopplar arbetsresultat, så att sambandet mellan resultat och lön blir tydligt.

Medarbetares ansvar: Medarbetaren ansvarar för att rapportera eventuella brister eller risker i arbetsmiljön och komma med förslag på hur den kan förbättras.

Skyddsombud: Skyddsombudet samverkar med arbetsgivaren gällande planering och handlingsplaner för det systematiska arbetet.

Riktlinjer för systematiskt arbetsmiljöarbete

HANDLINGSPLAN

I företagets handlingsplan antecknas alla olyckor, tillbud, förslag på förbättringar, uppkomna risker och brister. Alla poster följs av föreslagna åtgärder, ansvarig för åtgärderna, datum för åtgärders genomförande, kontroll av utförda åtgärder samt datum för det samma.

Handlingsplanen ligger till grund för det systematiska arbetet och används i både planeringen av verksamhetsåret och för den allmänna riskanalysen. Skyddsombud och vd har ansvar för att handlingsplanen fortskrider och revideras i det dagliga arbetet. Frågor som rör enskilda personer dokumenteras separat av vd.

FYSISK ARBETSMILJÖ

Riskbedömning och undersökning: De anställda är delaktiga i utformningen av arbetsplatsen.

Medarbetaren som upplever ett problem med arbetsmiljön skall genast rapportera det till vd och eller skyddsombudet. Ärendet antecknas och förs in i handlingsplanen för miljöarbetet.

Under utvecklingssamtal två gånger om året diskuteras även den fysiska arbetsmiljön.

Kontroll: En genomlysning av personalens uppfattning om den fysiska arbetsmiljön görs en gång om året.

Säkerhetsansvarig, skyddsombudet och arbetsgivaren gör årliga genomgångar av *brandsäkerheten* i lokalen. Eventuella brister förs in i handlingsplanen.

Åtgärder: En ergonom anlitats för att säkerställa att alla har förutsättningar till en arbetsmiljö som förebygger förslitningsskador.

VÅLD, ELLER HOT OM VÅLD

Riskbedömning: Riskerna i kundmottagningen utgörs till största delen av de täta möten delar av personalen har med de bostadssökande. Varje dag besöker cirka 100 personer receptionen och 50 – 100 personliga telefonsamtal kommer in dagligen liksom lika många mail. De anställda på Boplats ser sällan resultatet av sin service till de bostadssökande. En del bostadssökande känner en frustration eftersom de söker länge utan att få någon bostad och då är det oftast Boplats Göteborgs medarbetare som möter dem i det.

Handlingsplan och utredning: Då anställd blivit utsatt för våld eller hot om våld skall detta omedelbart anmälas till närmaste chef. Om närmsta chef inte är på plats och ej går att nå ska den anställde vända sig till HR-ansvarig eller VD.

Om den som utsatts och närmsta chef bedömer händelsen som allvarlig, skall en polisanmälan göras. Om några fysiska skador uppträtt ska närmsta chef, HR-ansvarig eller VD se till att medarbetaren omedelbart får läkarvård. Den anställde har rätt att få tala med en psykolog eller liknande via företagshälsovården vid minst ett tillfälle. Vidare får situationens allvarlighetsgrad avgöra hur många konsultationer som bedöms nödvändiga för att medarbetaren ska känna sig trygg med att återgå i arbete.

Kontroll: Kundtjänstgruppen träffas kontinuerligt och förutom servicefrågor tar de även upp frågor kring säkerhet och miljö i den kundrelaterade verksamheten.

Åtgärder: Skyddsombudet utbildar all ny personal i säkerhetsfrågor och har årliga genomgångar av rutiner kring, larm, låsning, överfallslarm, etc. Eventuella nya behov förs in i handlingsplanen.

OLYCKOR OCH TILLBUD

Olycka kan vara en kroppsskada, men även chocktillstånd orsakad av emotionell stress eller långvarig påverkan av skadliga faktorer som leder till personskada. Olyckor på väg till eller från arbetet räknas även som arbetsskador.

Tillbud är en händelse som skulle kunna leda till en olycka.

Riskbedömning och undersökning: Vid förändring av verksamheten på arbetsplatsen gör vd en utredning för att fastställa om förändringen medför nya risker för ohälsa eller olyckor.

Utredning och handlingsplan: Arbetsgivaren utreder alla olyckor genom att undersöka händelseförloppet och besluta om åtgärder, utse ansvarig för åtgärderna samt datum för åtgärdernas genomförande. Dessa förs in i handlingsplanen. Kontroll utförs sedan av vd och skyddsombud. Om risken kvarstår görs en ny utredning.

Utredningsblankett finns att hämta hos arbetsmiljöverket:

http://www.av.se/dokument/blanketter/intern_blankett_olycksfall_tillbud.pdf

Även tillbud rapporteras till skyddsombudet som för in händelsen i handlingsplanen. VD och skyddsombud gör med hjälp av berörda parter en utredning där åtgärder föreslås.

Anmälan: Alla olyckor anmäls till försäkringskassan. Allvarliga olyckor till Arbetsmiljöverket. <https://anmalarbetsskada.se/>

Information. Personalen informeras om rapporterade tillbud och åtgärder på reguljära personalmöten.

En årlig sammanställning görs i samband med riskbedömning i slutet av året.

SOCIAL MILJÖ OCH KRÄNKANDE SÄRBEHANDLING

Sexuella trakasserier, mobbing och våld är oacceptabelt på arbetsplatsen. Om en medarbetare känner sig utsatt, eller om någon medarbetare får kännedom om att det pågår, skall detta genast anmälas till, närmaste chef, vd eller skyddsombud.

Åtgärder:

Åtgärder för att förebygga kränkande särbehandling:

Boplats avsätter tid för att ta upp frågor som har med våra relationer på arbetsplatsen att göra.

Exempel på åtgärder är att bjuda in föreläsare som tar upp ämnen som berör våra relationer och att fortsätta att föra en diskussion i smågrupper, där vi blandar medarbetare från olika avdelningar.

Vi avsätter även tid för att då och då göra något tillsammans efter arbetet.

Förhållningssättet som ska känneteckna Boplats medarbetare ska vara:

- När vi talar med varandra så väljer vi att ha ett öppet sinne.
- Vi lyssnar färdigt.
- Vi är nyfikna på vad våra kollegor menar.
- Vi utgår inte från att vi vet bäst.
- Vi är medvetna om att det vi ser hos våra kollegor till stor del beror på hur vi väljer att se på dem.

Några enkla regler som vi är överens om:

- Vi hälsar på varandra när vi kommer och när vi går för dagen.
- Om en kollega behöver hjälp, så försöker vi hjälpa.
- Om vi behöver hjälp, så ber vi varandra om hjälp.

- Vi talar inte illa om varandra.

Detta gäller om en konflikt uppstår eller om en arbetstagare har utsatts för kränkande handlingar

- Om vi har konflikter med varandra försöker vi i första hand lösa dem oss emellan.
- Vi använder giraffspråket:
 - vad är det som har hänt?
 - hur känner jag inför det som har hänt?
 - vad skulle jag vilja att min kollega gör istället?
- Om det inte går att lösa konflikten kontaktas antingen närmsta chef, HR-ansvarig eller VD. Den som är drabbad av en kränkande behandling måste "stå för den" annars kan ledningen inte göra något åt det annat än att lyfta frågan i "allmänna ordalag". T ex föreläsningar, tala om policier etc.
- Om det behövs kontaktas en extern konsult t ex företagshälsovården och/eller facket.
- I mycket allvarliga fall görs en polisanmälan och arbetsrättsliga åtgärder sätts in omedelbart.
- Åtgärderna följs upp av närmsta chef eller HR-ansvarig och rapporteras till VD.

HÄLSA

Riskbedömning och undersökning: Varje medarbetare har utvecklingssamtal på våren och ett på hösten där hälsofrågor kan diskuteras.

Även om vi inte arbetar med tunga maskiner, farliga kemikalier, eller i högriskmiljöer, finns det fortfarande potentiella faror i arbetet. Stress är en arbetsmiljöfråga och kan vara lika skadligt som mer uppenbara miljörisiker.

"En av de viktigaste förutsättningarna för ett bättre arbetsliv är ett rikt arbetsinnehåll och den enskildes möjlighet att själv påverka sin arbetssituation. Den som i sitt arbete ständigt lär sig nya saker, får ta ansvar, får möjlighet till samarbete med andra, har överblick över den verksamhet han deltar i, förstår den och har möjlighet att påverka arbetet – han/hon kan trivas och växa som människa".

(SOU 1990: 49, Betänkande av Arbetsmiljökommissionen, Arbeta och hälsa. Sid.54).

Utredning och handlingsplan: Vid längre frånvaro håller vd kontakt med den sjukskrivna under frånvarotiden. I god tid görs en utredning för att undersöka om en rehabiliteringsprocess och eventuell anpassning av arbetsplatsen och arbetsuppgifter är nödvändig.

Grundregeln är att planera och starta rehabiliteringen så snart som möjligt för att underlätta återgången till arbetet. All dialog med den anställda är konfidentiell.

Åtgärder och rehabiliteringsprocess: Närmsta chef och den anställda skapar gemensamt en plan för återgång till arbetet. Närmsta chef informerar den anställda om syftet med och innehållet i rehabiliteringsprocessen och gör det klart om hjälp utifrån, eller översyn av arbetssituationen, är nödvändig. Om det är uppenbart att den anställda kan återgå utan ytterligare åtgärder inom de närmaste tre månaderna kommer vd avsluta rehabiliteringsprocessen.

Planen innehåller åtgärder som skall vidtas, medicinsk status, startdatum och datum för uppföljningsmöten. Vd och den anställda undertecknar planen.

Närmsta chef har en nyckelroll i de anställdas återgång till arbetet genom att följa upp med regelbundna samtal, bjuda in den anställda till arbetsplatsträffar och andra aktiviteter på arbetsplatsen. Förändringar i den anställdas status, beslut och innehåll i alla uppföljningsmöten dokumenteras. Om det vid rehabiliteringsmöte fastslås att den anställda kan återgå till arbetet,

avslutas rehabiliteringsutredningen. Detta beslut dokumenteras och läggs i den anställdas personalakt.

Regelbunden kommunikation med den anställde efter återvändande till arbetet är nödvändigt för att förhindra ytterligare hälsoproblem.

Om det är sannolikt att den anställde inte kan återgå till arbetet inom företaget, bör arbetsförmedlingen kontaktas på ett tidigt stadium som kan ge den anställda råd och stöd.

Förutsättningen för en framgångsrik rehabiliteringsinsats är att den anställde har varit med från början och är en aktiv deltagare i processen. Om arbetstagaren, utan godtagbara skäl, inte är delaktig i rehabiliteringen eller avbryter planen i ett tidigt skede, är rehabiliteringen att betraktas som avslutad. I detta skede kan arbetsgivaren överväga rättsliga åtgärder och uppsägning av personliga skäl. Innan detta skall arbetsgivaren först pröva om det finns andra möjligheter i hela organisationen, enligt § 7 andra stycket i LAS. En utredning görs och resultatet dokumenteras.

Se avsnitt i personal policy för subventionerade hälsoåtgärder. Boplats Göteborg använder sig av Göteborgs Stads ramavtal för företagshälsovården som anlitas då personal är i behov av förebyggande åtgärder eller rehabilitering.

PLANERING, ARBETSBELASTNING, UTVECKLING

Riskbedömning och undersökning: Vid förändring av verksamheten på arbetsplatsen gör vd en utredning för att fastställa om förändringen medför nya risker för ohälsa eller olyckor. Detta gäller både allmänna förändringar och förändringar av en enskilds arbetsuppgifter eller arbetssituation.

Bolaget har arbetsplatsmöten en gång i veckan, där vi tar upp frågor som är aktuella. Vi börjar med en Check-in, där var och en är välkommen att ta upp saker som personen själv väljer. Det kan handla om hur man känner sig rent allmänt, vad som rör sig omkring personen i fråga just nu, och det handlar naturligtvis också om arbetet. Vad arbetar var och en med just nu? Vad ska hända den här veckan?

Kompetensutveckling: Det finns en budget för utbildnings- och utvecklingsaktiviteter. Varje medarbetare har ett eget ansvar för att föreslå hur deras kompetensutveckling skall fortskrida.

Än så länge har det inte inträffat att någon nekats en relevant utbildning eller kurs, men om medlen inte skulle räcka så är det "turordning" som gäller för mer omfattande kurser, såvida det inte finns ett akut behov av en speciell utvecklingsinsats.

Planerings- och uppföljningsmöte: Varje höst deltar alla i ett planeringsmöte, där nästa års verksamhetsplan skrivs och där var och en får ansvar för olika aktiviteter för att nå målen. Under våren sker en översiktlig uppföljning för att kontrollera om de aktiviteter som planerats har genomförts och om några ska utgå eller ersättas av andra aktiviteter. Det är måluppfyllelsen som är styrande.

Rutiner för systematiskt arbetsmiljöarbete

Kvartal 1 **Hot och larm.** Lokalansvarig utbildar all ny personal i rutiner kring larm, låsning, överfallslarm, etc.

Övningar. Säkerhetsansvarig ser till att årliga övningar kring hot om våld, brand och andra aktuella säkerhetsfrågor görs med personalen.

Brandsäkerhet. Säkerhetsansvarig, skyddsombudet och arbetsgivaren gör årliga genomgångar av brandsäkerheten i lokalen.

Kvartal 2 **Utvecklingssamtal**

Kvartal 4 **Utvecklingssamtal**

Verksamhetsplanering och riskbedömning. Genomgång av handlingsplan, rapporterade incidenter, olyckor och förslag samt de åtgärder som är genomförda.

Medarbetarenkät:

Personalens uppfattning om den fysiska arbetsmiljön

Daglig verksamhet

Rapportering. Medarbetaren som upplever ett problem med arbetsmiljön skall genast rapportera det till närmsta chef, vd och eller skyddsombudet.

Information. Personalen informeras om rapporterade tillbud och åtgärder på reguljära personalmöten.

Avdelningar. Träffas kontinuerligt och tar även upp frågor kring säkerhet och miljö i den relaterade verksamheten.

Förändringar. Vid förändring av verksamheten på arbetsplatsen gör vd en utredning för att fastställa om förändringen medför nya risker för ohälsa eller olyckor. Detta gäller både allmänna förändringar och förändringar av en enskilds arbetsuppgifter eller arbetssituation.



Till Stadsrevisionen 2019-xx-xx

Styrelsen för Boplats Göteborg AB beslutade den 16 april 2019 att lämna följande yttrande med anledning av rekommendationerna i Stadsrevisionens granskning av verksamhetsåret 2018.

Arbetsmiljöpolicy för Boplats Göteborg AB har uppdateras med tydliggörande av chefers arbetsmiljöansvar, och beskrivning av hur fall av kränkande särbehandling ska hanteras. Den beskriver även rutin för hur en anställd som utsatts för våld, eller hot om våld, snabbt kan få hjälp och stöd.

Styrelsen kommer under 2019 att följa upp till vilken grad personalmålen uppfylls och i vilken grad de åtgärder och aktiviteter som är kopplade till målen är ändamålsenliga. Styrelsen kommer även att följa upp i vilken utsträckning det systematiska arbetsmiljöarbetet bedrivs i enlighet med AFS 2001:1.

Maria Meyer-Martins, vd
Boplats Göteborg AB

Samarbete kring system för bostadsförmedling

Bakgrund

Boplats Göteborg och Boplats Syd har diskuterat samarbete med ett IT-system för bostadsförmedling under många år. Redan 2013 genomfördes en utredning om hur ett sådant samarbete skulle kunna se ut och en rapport från Lindahls advokatbyrå finansierades gemensamt. Boplats Göteborg och Boplats Syd tecknade därefter en avsiktsförklaring om samarbete, vilken godkändes av Boplats Göteborgs styrelse den 30 maj 2013. (Se bilaga 6b, 6c). Boplats Syd kom dock att ta över ett uthyrningssystem som Malmö Kommunala Bostads AB använde, men nu har frågan aktualiserats igen. I och med att Boplats Göteborg övergår till att bli en bostadsförmedling och kommer företagets verksamhetsprocesser i stort sett bli desamma. Ytterligare ett skäl till att frågan aktualiserats är att leverantören av Boplats Syds uthyrningssystem meddelat att deras produkt kommer att läggas ner.

Utgångspunkter - nuläge:

- Boplats Göteborg har en kostnad för externa konsulter om ca 5 Mkr varje år för underhåll, support och nyutveckling av sitt egna IT-system.
- Boplats Syd investerar ca 3 Mkr och Bostad Luleå ca 1,2 Mkr varje år i underhåll, support och nyutveckling av uthyrningssystemet från Momentum, som nu kommer att avveckla produkten.
- Bostad Luleå kommer att vara i samma position som Boplats syd då även de använder Momentums uthyrningssystem.
- Bostadsförmedlingen i Uppsala har liksom Boplats i Göteborg ett egenutvecklat it-system och investerar ca 5 Mkr varje år i underhåll, support och nyutveckling. Uppsala bostadsförmedling har ännu inte lyft frågan om samverkan.
- Bostadsförmedlingen i Stockholm investerar ca 10 Mkr varje år i underhåll, support och nyutveckling av sitt egna system. Då Stockholm ska lansera ett nytt system hösten 2019 har de inte något intresse av att samarbeta i nuläget.

Vägval

Landets bostadsförmedlingar kan söka samarbete för att skapa ett gemensamt förmedlingssystem och på så sätt vinna många fördelar eller så kan varje bostadsförmedling fortsätta utveckla sina egna lösningar.

Samarbete

För närvarande verkar störst förutsättningar för samarbete finnas mellan bostadsförmedlingarna i Göteborg, Malmö och Luleå. Om vi hittar bra former för samarbete kan vi göra stora vinster. Ju snabbare vi kan börja arbeta gemensamt, desto mer har vi att vinna. Här är några fördelar;

1. Minska sårbarheten

Om flera förmedlingar använder samma system kan vi med en större organisation för utveckling minska sårbarheten. Är vi ensamma användare av ett system vi själva underhåller, med egen personal eller konsulter, så är vi mycket mer utsatta om något skulle hända. Nyckelpersoner kan sluta. Leverantörer

kan lägga ned osv.

2. Högre säkerhetsnivå

Är vi flera användare i ett större förmedlingssystem kan vi gemensamt finansiera en bättre och säkrare driftmiljö och vi har också mer resurser för att hålla systemet uppdaterat för att förhindra intrång.

3. Högre utvecklingstakt

Det kommer att finnas behov för löpande utveckling av system och rutiner. Inte minst för att hålla jämna steg med övrig IT-utveckling. Är vi många som bidrar så kan vi hålla högre takt.

4. Högre kompetens

Är vi många som arbetar tillsammans, så säkerställer vi att kompetensen finns i våra organisationer, så att vi kan effektivisera och digitalisera förmedlingsprocessen genom att samordna våra processer.

5. Enhetliga mot marknaden

Vi ställs inför tryck från konkurrerande förmedlingar på ett annat sätt än tidigare. Vi kan förvänta oss att det trycket ökar och det är en fördel om vi uppvisar samma ansikte mot marknaden. Samma (eller likartat) regelverk, samma API, samma tekniska plattform..

Samarbetsmodell

Sambruksmodellen genom Sambruksföreningen har lyfts fram av till exempel Malmö Stads IT-strategier som utmärkt modell för samarbete kring programutveckling.

Föreningen Sambruk bildades 2005 och är en ideell förening där alla Sveriges kommuner, landsting och organ, som verkar för att främja föreningens ändamål erbjuds att bli medlemmar i föreningen.

Föreningen driver nätverk för kommunernas kompetensutveckling. Föreningen tar till exempel hand om och förvaltar produkter och tjänster som är utvecklade av medlemskommunerna och har etablerade processer och rutiner för att ta ansvar för att driva, genomföra och förvalta dessa produkter så att flera kommuner kan dela på kostnaderna och utnyttja produkten tillsammans.

Göteborg, Malmö och Luleå är alla medlemmar i Sambruksföreningen och Boplats Syd och Bostad Luleå skulle kunna avropa tillgången till Boplats Göteborgs IT-system, om det görs tillgängligt för sambruk via Sambruksföreningen, som då tar över källkoden.

Om detta sker, så görs en värdering av IT-systemet, vilken sedan ligger till grund för vilka avgifter/kostnader som respektive sambruksmedlem får. Boplats Göteborg får med denna modell en lägre kostnad samtidigt som Boplats Syd och eventuellt även Bostad Luleå är med och ta ansvar för systemets drift, underhåll och fortsatta utveckling.

Med Sambrukslösning behövs inga upphandlingsförfaranden utan parterna kan avropa tjänsterna eftersom avtal redan finns. På sikt kan också samarbete i samma modell sökas med andra bostadsförmedlingar. Om samarbetet skulle upphöra bör man avtala om att källkoden går tillbaka till Boplats Göteborg.

Förslag till styrelsen

Boplats Göteborg föreslår styrelsen att:

- ge vd i uppdrag att utvärdera förutsättningarna för samverkan med Boplats Syd och Bostad Luleå genom Sambruksföreningen, samt i förlängningen fler kommuner som kan ha intresse av att ansluta sig till samarbetet.



- ge VD i uppdrag att tillsammans med Boplats Syd, och i samråd med Bostad Luleå, ta fram en projektplan med beskrivning av riskerna och de ekonomiska konsekvenserna, samt ett förslag med tidplan om hur samarbetet rent praktiskt skulle kunna fungera.

Göteborg den 4 april 2019

Avsiktsförklaring om samarbete om it-system för annonsering och uthyrning av bostäder mellan Boplats Göteborg AB och Boplats Syd

Bakgrund

Boplats Syd, som är en avdelning på Stadsbyggnadskontoret i Malmö Stad, har uppdraget att verka som bostadsförmedling i Malmöregionen. Boplats Syd avser att byta till ett nytt datasystem för annonsering av lediga lägenheter och administration av inkomna ansökningar och förmedling av kontrakt.

Boplats Göteborg AB, org.nr 556467-7390, är en marknadsplats för främst hyresrätter med förstahandskontrakt i Göteborgsregionen och utvecklar för närvarande ett nytt it-system för annonsering och uthyrning av bostäder.

Syfte

Boplats Göteborg och Boplats Syd fungerar på liknande sätt och avser därför att samarbeta när det gäller underhåll och vidareutveckling av Boplats Göteborgs it-system. Systemet är avsett för annonsering av lediga bostäder och administration av inkomna ansökningar från registrerade bostadssökande. Syftet med samarbetet är att dela på kostnaderna för utveckling, drift och underhåll utifrån en gemensam kodbas i it-systemet.

Samarbetets omfattning

Boplats Göteborg AB äger källkoden till it-systemet och upplåter en nyttjanderätt till Boplats Syd. Boplats Göteborg AB har upphandlat driften och underhållet av it-systemet och erbjuder Boplats Syd att ansluta sig till det avtalet.

Boplats Göteborg AB ansvarar för en kontinuerlig vidareutveckling av systemet och inrättar en utvecklingsgrupp med de största användarna för att gemensamt besluta om hur it-systemet ska utvecklas. En översiktlig treårsbudget görs upp för it-utveckling och budgeten justeras årligen.

Boplats Göteborg AB ska för Boplats Syd årligen redovisa kostnaderna för utveckling, drift och underhåll av systemet. Till kostnaderna räknas dels fakturering från leverantörer samt dedikerade tjänster för it-systemet på Boplats Göteborg AB.

Utgångspunkter

En förutsättning för att ett avtal ska tecknas mellan parterna är att Boplats Göteborg AB har driftsatt sitt nya system och att det fungerar på ett för Boplats Göteborg tillfredsställande sätt.

De båda systemen är utåt sett helt skilda från varandra och Boplats Syd kommer att ha en egen design för sin hemsida www.boplats Syd.se utifrån den designmall som finns framtagen i systemet. Det innebär att Boplats Syd har sin egen logga och färgsättning i systemet och eventuellt bara använder de funktioner som beställs. (It-systemet kan hantera hyresrätter med

förstahands-kontrakt, andrahandskontrakt, privatrum, byten av hyresrätter och annonsering av bostäder till försäljning.)

Systemen kommer att driftas på en plats och bestå av en gemensam kärna / kodbas. Boplats Syd ska äga all lagrad information i de egna databaserna såsom kunduppgifter dvs. registreringarna från de bostadssökande, objektsinformationen samt inloggningsuppgifterna för användarna i det administrativa gränssnittets kunduppgifter dvs. registreringarna från de bostadssökande, objektsinformationen samt inloggningsuppgifterna för användarna i det administrativa gränssnittet. Boplats Syd har en administratör som sköter accessen till deras system för egen personal och hyresvärdar anslutna till Boplats Syd. Boplats Syd administratör kan i sin tur vända sig till systemförvaltaren på Boplats Göteborg AB.

Ansvar

Boplats Göteborg AB ansvarar genom sina avtal med underleverantörerna för att systemet är i drift enligt gällande underhållsavtal mellan Boplats Göteborg AB och Oops AB samt avtal för webbtjänsten mellan Boplats Göteborg AB och AddPro AB. Samma tidpunkter för anmälan av fel och åtgärdande av desamma gäller för Boplats Syd som för Boplats Göteborg AB. Dessa avtal kommer att ligga som bilagor till kommande samarbetsavtal.

Prismodell:

| | |
|---|---|
| Startavgift för framtagande och implementering av egen design för gränssnittet och installation av Boplats Syds modul i systemet. | Pris per timma för utfört arbete under projektet. |
| Nyttjanderättsavgift: | X SEK per år |
| Avgift för datatrafiken samt av drift och underhåll av systemet: | X SEK per år |
| Vidareutvecklingsåtaganden | X SEK per år |

Avtalstid

Senast 2014-01-31 tecknas ett avtal som ska gälla fr o m xx-xx-2014 med driftsstart tidigast 1 januari 2015 förutsatt att leverans av Boplats Syd design för hemsidan genomförts.

Avtalet kommer att löpa fram till 2016-12-31 med möjlighet till förlängning ett år i taget såvida inte avtalet sägs upp 6 månader i förväg.

Samarbetets upphörande

I det kommande avtalet ska parterna vara överens om hur ett eventuellt upphörande av samarbetet ska ske för att säkerställa att parternas verksamheter inte åsamkas skada eller oplanerade avbrott.

Malmö den ____ juni 2013

Göteborg den ____ juni 2013

Krister Hjelm
Boplats Syd

Maria Meyer-Martins
Boplats Göteborg AB

Boplats Göteborg AB
Styrelsemöte 4
30 maj 2013

Tid: 10.00
Plats: Boplats Göteborg,
Rosenlundsplatsen 1

Närvarande

Marie Lindén, ordförande
Oscar Amlöv, ledamot
Per-Henrik Hartmann, suppleant
Magnus Ersman, suppleant
Jahja Zequiraj, suppleant
Inger Bergsten, ledamot
Anders Söderman, vice ordförande
Bengt Gustafsson, ledamot
Lena Hasslöf-Gustafsson, vice ordförande

Göteborgs Stad
Fastighetsägarna GFR
Familjebostäder
Fastighetsägarna GFR
Göteborgs Stad
Göteborgs Stad
Bostads AB Poseidon
Fastighetsägarna GFR
Fastighetsägarna GFR

Maria Meyer-Martins, vd
Mats Ekblad, sekreterare

Boplats Göteborg
Boplats Göteborg

Anmäلت förhinder

Bertil Rignäs, ledamot

Göteborgs Stads Bostads AB

1. Mötet öppnas

Ordföranden öppnade mötet.

2. Val av justerare för protokollet

Lena Hasslöf-Gustafsson valdes till justerare.

3. Godkännande av dagordningen

Styrelsen godkände dagordningen.

4. Godkännande av föregående mötesprotokoll och justerad delårsrapport

Bilaga 1a, 1b.

Styrelsen godkände föregående mötesprotokoll och justering av delårsrapport.

5. Rapport från VD

Viktiga händelser i verksamheten:

- Boplats Växjö har varit på besök för att förhöra sig om hur vi har gjort inför införandet av medlemsavgiften.
- Delegation från Uppsala universitet på besök för att lära sig om hur vi arbetar med studentboende för internationella studenter.
- Den 17-19 juni går ett utskick via direktreklam ut till centra Göteborg, som uppmanar mottagaren att hyra ut rum till internationella studenter.
- Boplats Göteborg har tecknat avtal med Tranemobostäder.
- Planerad workshop med Bostadsföretagen i Borås blir först efter sommaren, men intresset kvarstår.
- Planeringsdag med personalen genomförd den 17 maj.

Nyckeltal redovisas. *Se Bilaga 2.*

Ekonomisk uppföljning, vi ligger på plan. *Se Bilaga 3.*

Chalmers studentbostäder har diskuterat att lämna Boplats på grund av införandet av medlemsavgift. Frågan om undantag för studenter som enbart söker studentbostäder diskuterades, men styrelsen ansåg att Boplats skall vara en sammanhållen marknadsplats utan undantag även i fortsättningen.

Styrelsen antecknade rapporterna.

6. Styrelsens svar till Stadsrevisionen avseende uppföljning av Rekommendationer. Bilaga 4a, 4b (Uppdaterad riskanalys med åtgärdsplan)
Styrelsen godkände svaret.

7. Avsiktsförklaring samarbete Boplats Syd, Bilaga 5.

Styrelsen godkände avsiktsförklaringen med följande ändring. Under stycket *Utgångspunkter.*

"En förutsättning för att ett avtal ska tecknas mellan parterna är att Boplats Göteborg AB har driftsatt sitt nya system och att det fungerar på ett för Boplats Göteborg tillfredställande sätt."

8. Demonstration av systemets status efter sprint 14

Mikael Stenmark gjorde en 30 minuters demonstration av Boplats Göteborgs nya system och webbplats. Styrelsen antecknade rapporten.

Synpunkter på systemet antecknades.

9. Övriga frågor

Magnus Ersman lämnar nu styrelsen som suppleant då han slutat sin anställning hos Fastighetsägarna. Fastighetsägarna skall återkomma med förslag på en ny ledamot.

Brev från Stadsrevisionen *Granskningsplan för år 2013* delas ut till styrelsen.

Antecknat den 30 maj 2013



Mats Ekblad
sekreterare



Marie Lindén
Ordförande



Lena Hasslöf-Gustafsson
Justerare

TU angående lokal för Boplats Göteborg AB

Boplats lokalbehov när verksamheten förändras

Boplats kommer redan till hösten att ha behov av en större lokal eftersom Boplats kommer att bli en bostadsförmedling och därmed börja förmedla de bostäder som annonseras. I nuläget vet vi inte hur många lägenheter vi kommer att förmedla, men vi vet att det handlar om cirka 3 000 – 3 500 från AB Framtiden och cirka 400 lägenheter per år från Mölndalsbostäder. Troligen kommer några privata hyresvärdar att vara kvar, men vi vet inte hur många.

I de nya ägardirektiven ska Boplats verka inom den funktionella arbetsmarknadsregionen och Boplats har en dialog med flera kommunala bostadsföretag inom pendlingsavstånd till Göteborg. Syftet är att de ska vilja ansluta sig till Boplats, så att Boplats kan förmedla fler lägenheter.

Utökad personalstyrka i september 2019

De nya ägardirektiven betyder att Boplats behöver anställa personal för att utföra förmedlingsarbetet.

I september tillträder fem förmedlare sina tjänster och eventuellt kommer fler att anställas beroende på hur många företag som vill teckna avtal med Boplats.

Boplats kommer även anställa fler personer för att arbeta med telefonsupport vilket bolaget i dagsläget köper in från Göteborgs Stads Kontaktcenter. I och med att Boplats tar hand om förmedlingen, så kommer nya frågor och ärenden komma in som är relaterade till själva förmedlingen. Kundservice och förmedlarna behöver ha nära kontakt med varandra för att erbjuda en god service till de bostadssökande, så att de får ett snabbt svar på sina frågor. Detta kan praktiskt ske först då Boplats har en ny lokal.

Nuvarande lokal

Den nuvarande lokalen ägs av Stena Fastigheter och omfattar 350 kvm samt ett förråd om 35 kvm. Lokalen är tillgänglighetsanpassad och besöks av cirka 100 kunder per dag.

Lokalen består av en kundmottagning, ett konferensrum och ett öppet mötesrum samt nio arbetsrum.

Bedömningen är att lokalen är för liten för den nya verksamheten.

Nuvarande avtal löper ut 31 december 2020, men Stena Fastigheter kan eventuellt släppa lokalen tidigare.

Uppdrag till lokalsekretariatet

I september 2018 aviserade Boplats Göteborgs Stads lokalsekretariat att en flytt kan bli aktuell om Kommunfullmäktige fattar beslut om de nya ägardirektiven, vilket gjordes den 20 december 2018.

Lokalsekretariatet gav omgående lokalförvaltningen i uppdrag att göra en förstudie och komma med förslag till en ny lokal och att förhandla med nuvarande hyresvärd om uppsägning av nuvarande lokal.

Krav på en ny lokal

1. Lokalen ska vara tillgänglig för alla i staden och i den arbetsmarknadsregion som Boplats verkar i. Därmed ska lokalen ligga centralt men inte i ett A-läge.
2. Lokalen ska ligga i markplan och vara tillgänglig för funktionshindrade.

3. Lokalen ska ha fiberanslutning för internet.
4. Den nya lokalen bör ta höjd för cirka 30 arbetsplatser och vara flexibel, så att den kan utnyttjas även för kundaktiviteter som informationsträffar och mindre seminarier.

Ytor ska finnas för följande ändamål:

- Kundtjänst med plats för telefonsupport samt en kundmottagning där det är möjligt att sitta avskilt för mer känsliga ärenden t ex att hjälpa kunder att göra boendekalkyler, signera kontrakt etc.
- Förmedlingsavdelning – där en del av arbetet är telefonsamtal.
- IT-avdelningen – där man sällan har telefonsamtal.
- Stab – där man också arbetar mindre telefonintensivt.
- Plats för grupparbeten.

Enklast och mest kostnadseffektivt designar man lokalen så att den är så öppen som möjligt, med ljuddämpande material och ljuddämpade rumsavdelare. Detta för att ha en flexibilitet i användningen.

Vilka förslag har lokalförvaltningen?

Lokalförvaltningen gav CBRE i uppdrag att ta fram några förslag på lokaler och Boplats fick i början av mars tre olika alternativ vilka är lediga idag:

- Gamlestaden, 574 kvm beräknad kostnad 1 722 tkr per år
- Vasastaden, cirka 2 500 kr/kvm samt ett övertag om 1 mkr
- Ekelundsgatan, 474 kvm beräknad kostnad 1 569 tkr per år

Boplats förslag

Även om läget i Vasastaden är intressant, så valde vi bort att gå vidare med den lokalen på grund av att den har ett "övertag eller nyckelpeng" på 1 mkr, vilket enligt lokalsekretariatet inte är förenligt med Göteborgs Stads policy.

I valet mellan lokalen i Gamlestaden och Ekelundsgatan faller valet på den senare på grund av att:

- lokalen har ett centralt läge och är tillgänglig för alla bostadssökande oavsett var de bor i regionen.
- lokalen ligger i gatuplan med en tillgänglighetsanpassad entré för de bostadssökande
- lokalen har en öppen planlösning, vilket innebär att lokalen erbjuder stor flexibilitet i användningen. Det är möjligt att liksom i vår nuvarande lokal, anordna aktiviteter för bostadssökande och hyresvärdar genom att möblera om.
- det är lätt att hänvisa de som går fel det vill säga går till den gamla adressen. Sedan vår flytt 2008/2009 vet vi att det tar många år att kommunicera ett nytt läge.
- En centralt belägen lokal är en konkurrensfördel jämfört med våra helt internetbaserade konkurrenter.

Boplats bedömer också att lokalen på Ekelundsgatan är tillräckligt stor för behoven och att det centrala läget gör att den är att föredra framför en större lokal i Gamlestaden.



Förslag till beslut

Boplats föreslår styrelsen att ge direktiv till Lokalförvaltningen att arbeta vidare med alternativet på Ekelundsgatan genom en förstudie, som ska ligga till grund för ett beslut i styrelsen. Ett sådant beslut ska därefter godkännas av Göteborgs Stads Lokalsekretariat.



Yttrande över Boplats Göteborg AB:s förslag till kommunfullmäktige om nivå på köavgift samt möjlighet för fastighetsägare att synas på Boplats hemsida

§ 48, dnr 0098/19

Andreja Sarcevic redogjorde för ärendet.

Beslut

I styrelsen för Göteborgs Stadshus AB:

1. Styrelsen tillstyrker förslaget från Boplats Göteborg AB om att nivån på köavgiften ska höjas från 100 kronor per år till 200 kronor per år.
2. Styrelsen föreslår kommunfullmäktige att Boplats Göteborg AB ska erbjuda privata fastighetsägare som inte annonserar sina lägenheter via Boplats möjlighet att synas på boplats.se i enlighet med redan existerande modell.
3. Styrelsen föreslår kommunfullmäktige att förklara uppdraget till Göteborgs Stadshus AB, enligt kommunfullmäktiges beslut 2017-11-23 § 12, som fullgjort.
4. Styrelsen överlämnar yttrandet för vidare hantering i kommunstyrelsen och kommunfullmäktige.

Handling

Beslutsunderlag H, dnr 0098/19

Yrkanden

Daniel Bernmar yrkade ändring av beslutsunderlagets andra punkt till: ”Styrelsen föreslår kommunfullmäktige att Boplats Göteborg AB inte ska erbjuda privata fastighetsägare som inte annonserar sina lägenheter via Boplats möjlighet att synas på boplats.se i enlighet med redan existerande modell.”

Propositionsordning

Ordföranden ställer proposition beslutsunderlaget och Daniel Bernmars yrkande och finner att beslutsförslaget hade bifallits. Omröstning begärdes.

Omröstning

Godkänd voteringsproposition: ”Ja för bifall till beslutsunderlaget och nej för bifall till yrkandet från Daniel Bernmar”.

Axel Josefson, David Lega, Thomas Hedberg, Helene Odenjung, Jonas Attenius, Henrik Munck och Emmyly Bönfors röstade Ja (7).

Daniel Bernmar och Karin Pleijel röstade Nej (2).

Protokollsutdrag skickas till

Boplats
Kommunstyrelsen

Dag för justering

2019-04-08

Vid protokollet

Johan Hörnberg

Sekreterare

Axel Josefson

Ordförande

Karin Pleijel

Justerande



Beslutsunderlag H
Styrelsen 2019-03-25
Diarienummer 0098/17

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

Yttrande över Boplats Göteborg AB:s förslag till kommunfullmäktige om nivå på köavgift samt möjlighet för privata fastighetsägare att synas på Boplats hemsida

Förslag till beslut

I styrelsen för Göteborgs Stadshus AB:

1. Styrelsen tillstyrker förslaget från Boplats Göteborg AB om att nivån på köavgiften ska höjas från 100 kronor per år till 200 kronor per år.
2. Styrelsen föreslår kommunfullmäktige att Boplats Göteborg AB ska erbjuda privata fastighetsägare som inte annonserar sina lägenheter via Boplats möjlighet att synas på *boplats.se* i enlighet med redan existerande modell.
3. Styrelsen föreslår kommunfullmäktige att förklara uppdraget till Göteborgs Stadshus AB, enligt kommunfullmäktiges beslut 2017-11-23 § 12, som fullgjort.
4. Styrelsen överlämnar yttrandet för vidare hantering i kommunstyrelsen och kommunfullmäktige.

Sammanfattning

Boplats Göteborg AB [nedan Boplats] har fått i uppdrag av kommunfullmäktige att inkomma med ett beräkningsunderlag inklusive förslag om nivå på köavgift. Utöver det fick Göteborgs Stadshus AB [nedan Stadshus] i uppdrag att, i samverkan med Boplats, inkomma med förslag till en sammanhållen modell där fastighetsägare med hyresrätter som inte annonserar sina bostäder på Boplats ges möjlighet att synas på Boplats webbplats.¹

Boplats har tagit fram ett beräkningsunderlag som visar att bolagets kostnader kommer närmare att fördubblas till följd av att bolaget ska omvandlas till en bostadsförmedling, vilket innebär att dagens köavgift på 100 kr per år behöver höjas. Boplats föreslår kommunfullmäktige att fastställa avgiften till 200 kr per år (inklusive moms) och att den ska börja gälla från och med den 1 juli 2019. Tidpunkten för införandet är viktigt eftersom det tar ett helt år innan den nya avgiften får fullt genomslag i verksamheten. Därför ber Boplats om en skyndsam hantering av ärendet hos Stadshus, kommunstyrelsen och kommunfullmäktige.

Stadshus gör ingen annan bedömning än Boplats och tillstyrker förslaget om att köavgiften ska höjas till 200 kr per år. Denna nivå framstår som konkurrenskraftigt jämfört med exempelvis nivån hos Bostadsförmedlingen i Stockholm. Samtidigt kan vi konstatera att beräkningsunderlaget är behäftat med flera osäkerheter. Detta innebär att nivån på avgiften kan behöva justeras under kommande år, vilket i så fall återigen blir en fråga för

¹ KF 2017-11-23, § 12

kommunfullmäktige. Stadshuset kommer självfallet att följa noga hur Boplats verksamhet och ekonomi utvecklas.

Vad gäller uppdraget att föreslå en sammanhållen modell, där fastighetsägare med hyresrätter som inte annonserar sina bostäder på Boplats ändå ges möjlighet att synas på *boplats.se*, förordar Stadshuset förslaget från Boplats, nämligen att erbjuda de privata fastighetsägarna som så önskar samma typ av tjänst som redan finns.

Ekonomiska konsekvenser

En kommunal bostadsförmedling som förmedlar lägenheter i turordning efter kötid, får ta ut en avgift för rätten att stå i kö (köavgift)². Kommunfullmäktiges beslut att Boplats ska bli en kommunal bostadsförmedling innebär att kostnader för förmedling av lägenheter ska bäras av de bostadssökande via köavgiften. Enligt Boplats uppskattas kostnader för verksamheten öka från dagens cirka 23 mnkr (år 2018) till ungefär 40 mnkr. Det är svårt, menar Boplats, att prognostisera hur många betalande medlemmar som kommer att vara kvar när avgiften höjs. Eftersom antalet betalande medlemmar är avgörande för ekonomin och det är osäkert hur många som kommer att vara kvar, bedömer Boplats att det finns risk att bolaget gör en förlust år 2020. Mot bakgrund av att intäktsprognozen är osäker är det sannolikt att köavgiften kommer behöva justeras under de närmsta åren tills verksamheten har ”satt sig” och förutsättningarna är mindre osäkra. En jämförelse med andra städers bostadsförmedlingar visar att det inte är ovanligt att nivån på köavgiften justeras över åren, upp eller ner beroende på förmedlingens ekonomiska resultat.

Stadshuset instämmer i att förutsättningarna för Boplats att göra någorlunda säkra prognoser av framtida intäkter är mycket svåra i dagsläget. Utmaningen ligger i att försöka uppskatta hur många bostadssökande som väljer att vara kvar hos Boplats när avgiften höjs samtidigt som det, åtminstone inledningsvis, blir färre lägenheter som publiceras på *boplats.se* eftersom flera privata hyresvärdar väljer att lämna Boplats, och då det samtidigt lanseras en annan tjänst som är gratis för de bostadssökande.

Boplats kan inte påverka intäktssidan, däremot kan bolaget styra över kostnadseffektiviteten i sin verksamhet. Stadshuset har svårt att värdera huruvida den organisation som Boplats föreslår är rimligt ställt i relation till det nya uppdraget. Det är klokt av bolaget att bygga upp den nya organisationen successivt för att försäkra sig om att behoven verkligen föreligger. I rollen som moderbolag kommer Stadshuset självfallet att följa noga hur Boplats verksamhet och ekonomi utvecklas.

Boplats beräkningsunderlag omfattar inte omställningskostnaderna som uppstår till följd av att verksamheten ska omvandlas till en bostadsförmedling. Exempel på sådana kostnader är merarbete vid rekrytering, vissa nödvändiga justeringar i IT-systemet, eventuell flytt till nya lokaler med mera. Stadshuset menar att det inte är rimligt att dessa engångskostnader läggs på de bostadssökande och föreslår därför att omställningskostnaderna hanteras inom Stadshusetkoncernen.

Barn-, jämställdhets- och mångfaldsperspektivet

Boplats skriver i sitt underlag att bolaget, enligt sitt nya ägardirektiv, ska integrera sin verksamhet med stadens bostadspolitiska mål och ambitioner för att bidra till ett jämlikt Göteborg och minska boendesegregationen. Bolaget ska tillhandhålla service åt

² Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar, § 8

bostadssökande som av olika skäl inte klarar av att på egen hand söka bostad via *boplats.se*. På så sätt kan en likvärdig service för alla säkerställas, uppger Boplats.

Stadshus konstaterar att bostadssökandes förmåga att betala köavgiften påverkas av storleken på avgiften. Förslaget från Boplats innebär att nuvarande avgift höjs från 100 kr/år till 200 kr/år, det vill säga en fördubbling, vilket kan påverka betalningsförmågan särskilt hos personer med låg inkomst. Vilka effekter en avgiftshöjning får utifrån barn, - jämställdhets- och mångfaldsperspektiv är dock svårt att bedöma.

I övrigt har Stadshus inte funnit några ytterligare aspekter på frågan utifrån ovanstående perspektiv.

Omvärldsperspektivet

I samband med framtagandet av beräkningsunderlaget för bedömning av nivån på köavgiften har Boplats gjort jämförelser med bostadsförmedlingarna i andra städer, bland annat Stockholm, Malmö och Uppsala. Bostadsförmedlingarna i dessa städer finansieras till övervägande del med köavgifter. För närvarande är köavgiften i Stockholm 200 kr per år, i Malmö 300 kr per år och i Uppsala 290 kr per år. Nivån på köavgiften har varierat mellan åren.

För att kunna uppskatta kostnader för förmedlingsuppdraget och utveckling/anpassning av IT-systemet har Boplats jämfört motsvarande kostnader hos de andra bostadsförmedlingarna. Olika bostadsförmedlingar har olika IT-system, oftast egenutvecklade precis som Boplats. Bolaget konstaterar att det är svårt att göra direkta jämförelser mellan bostadsförmedlingarnas kostnader för drift och utveckling av IT-system eftersom systemen skiljer sig åt och dessutom befinner sig i olika utvecklingsskeden.

Bilagor

1. Styrelsehandling från Boplats Göteborg AB – ”Redovisning av uppdrag från Göteborgs kommunfullmäktige angående ny avgift för bostadskö hos Boplats Göteborg med kostnadsanalys, samt av uppdraget om hur Boplats kan presentera hyresvärdar som vill synas på *boplats.se*”

Ärendet

Kommunfullmäktige beslutade hösten 2017 om en förändrad inriktning och omfattning av verksamheten inom Boplats (2017-11-23 § 12). I samband med detta fick Boplats i uppdrag att inkomma till kommunfullmäktige med ett beräkningsunderlag inklusive förslag på nivå för köavgift och Stadshus fick i uppdrag att, i samverkan med Boplats, inkomma till kommunfullmäktige med ett förslag till en sammanhållen modell där fastighetsägare med hyresrätter i Göteborg som inte annonserar sina bostäder på Boplats Göteborg ges möjlighet att finnas med på Boplats Göteborgs webbplats med kontaktvägar och en generell presentation av sin verksamhet.

Föreliggande ärende är en avrapportering från Boplats av uppdraget gällande nivå på köavgift och där Stadshus roll är att yttra sig över förslaget. I ärendet hanteras även uppdraget som handlar om att föreslå en sammanhållen modell där fastighetsägare ges möjlighet att synas på Boplats hemsida.

Beskrivning av ärendet

Kommunfullmäktiges beslut om en förändrad inriktning och omfattning av verksamheten inom Boplats resulterade i sammanlagt sex deluppdrag (2017-11-23 § 12).

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

Nedan görs en sammanställning av underlaget från Boplats. Först redogör vi för Boplats förslag till nivå på köavgift (uppdrag 1) för att därefter redogöra för förslaget till en modell

där fastighetsägare som väljer att inte förmedla sina lägenheter via Boplats ges möjlighet att synas på *boplats.se* (uppdrag 2).³ Avslutningsvis görs en bedömning av Stadshus vd.

I och med avrapporteringen av uppdragen i föreliggande ärende har samtliga kommunfullmäktiges uppdrag från 2017-11-23, § 12, genomförts och avrapporterats.

Uppdrag 1: Boplats föreslår en årlig köavgift på 200 kr

Enligt kommunfullmäktiges beslut från 2017 ska Boplats omvandla sin verksamhet från att vara en marknadsplats som möjliggör för fastighetsägare, privata som kommunala, att annonsera sina lediga lägenheter på bolagets hemsida till att bli en bostadsförmedling i likhet med förmedlingarna i Stockholm och Malmö. Enligt Boplats nya ägardirektiv är bolagets uppdrag att hantera all förmedling av lägenheter som annonseras på bolagets hemsida, en uppgift som tidigare har hanterats av fastighetsägarna själva i Boplats IT-system. Omvandlingen till bostadsförmedling innebär således nya arbetsuppgifter, vilket skapar behov av nyanställningar och därmed ökade personalkostnader, samt ökade kostnader för anpassning och utveckling av befintligt IT-system. Till följd av att organisationen förväntas växa behöver bolaget på sikt hitta en större lokal, vilket i sin tur medför ökade kostnader.

Kommunfullmäktiges beslut innebär att verksamheten ska finansieras i huvudsak genom intäkter från köavgiften, vilket medför att det årliga driftsbidraget som bolaget tidigare erhållit från sina ägare⁴ upphör helt. Boplats bedömer att bolaget måste öka sina intäkter för att kunna täcka kostnaderna för den nya verksamheten och föreslår att nuvarande avgift på 100 kr/år höjs till 200 kr/år. Förslaget bygger på följande antaganden:

- Boplats kommer att förmedla 5 500 lägenheter från stadens allmännyttiga bostadsbolag (externa och interna lägenheter) samt ytterligare cirka 1 000 lägenheter från bland annat Mölndalsbostäder och privata hyresvärdar.
- Att avgiften höjs från och med den 1 juli 2019 och att den får fullt genomslag från och med den 1 juli 2020.
- Att samtliga 233 000 personer som idag är betalande medlemmar hos Boplats väljer att fortsätta betala för att stå kvar i kön.

Nytt uppdrag medför ökade kostnader

Enligt Boplats utgörs den största kostnadsökningen av:

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

Enligt Boplats kommer bolaget att behöva utöka antalet anställda för att kunna möta kraven i det nya ägardirektivet. Det handlar dels om att säkerställa att bolaget har tillräcklig bemanning för att sköta förmedlingsuppdraget, att kundtjänsten är bemannad så att fullgod service kan erbjudas de bostadssökande samt att IT-systemet kan utvecklas till följd av det förändrade uppdraget.

Bolaget har gjort jämförelser med andra bostadsförmedlingar i landet för att kunna bedöma behoven kopplat till förmedlingsuppdraget. För förmedling av allmännyttans lägenheter

³ För mer utförlig beskrivning se underlaget från Boplats, bilaga 1.

⁴ Bolaget var fram till årsskiftet 2018/19 delägt mellan Göteborgs Stadshus AB (40 %), Fastighetsägarna Göteborg Första Regionen (30 %), Familjebostäder i Göteborg AB (10 %), Bostads AB Poseidon (10 %), Göteborgs stads bostadsaktiebolag (10 %). Från och med januari 2019 ägs Boplats till 100 % av Göteborgs Stadshus AB.

räknar Boplats att det behövs en (1) förmedlare per 600 lägenheter per år, vilket är högt räknat jämfört med andra bostadsförmedlingar. För förmedling av privata hyresvärdars lägenheter är bedömningen att det behövs en (1) förmedlare per 400 lägenheter per år, detta eftersom de flesta privata hyresvärdar kräver fler intyg vilket fordrar fler kontroller.

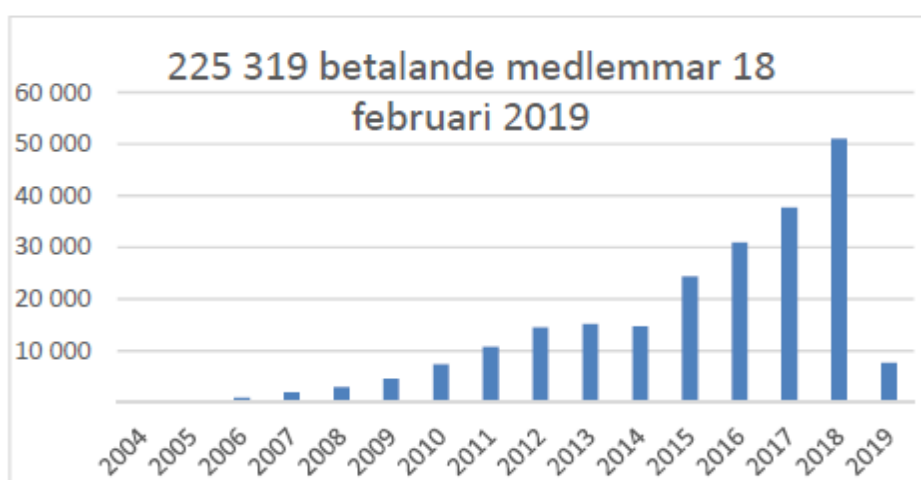
Vidare gör Boplats bedömningen att bolaget kommer att hantera fler kundärenden som bostadsförmedling jämfört med idag, och planerar därför att utöka kundtjänsten. Bolaget uppskattar även att kostnader för utveckling av IT-systemet kommer att öka till följd av det nya uppdraget och förändringarna i omvärlden. För att kunna hantera detta planerar bolaget att utöka bemanningen till IT-avdelningen och prognostiserar ökade konsultkostnader. Sammantaget bedömer Boplats att det nya uppdraget fordrar närmare en fördubbling av bolagets personalstyrka och att kostnaderna för att bedriva verksamheten kommer att uppgå till dryga 40 mnkr. Bolaget planerar att genomföra nyrekryteringar i etapper för att försäkra sig om att behoven verkligen föreligger.

Beräkning av intäkter

Per den 31 december 2018 hade bolaget 233 000 betalande medlemmar vilket gav cirka 17 mnkr i intäkter. Utöver intäkterna från köavgiften fick bolaget ett driftsbidrag från ägarna uppgående till cirka 6 mnkr. Boplats nya ägardirektiv fastställer att bolagets kostnader ska i huvudsak täckas av köavgiften från de bostadssökande.

Enligt Boplats är det mycket svårt att uppskatta hur många bostadssökande som kommer att vilja vara kvar på Boplats när avgiften höjs samtidigt som flera privata hyresvärdar lämnar Boplats för att gå över till en annan tjänst, som är gratis för de bostadssökande.

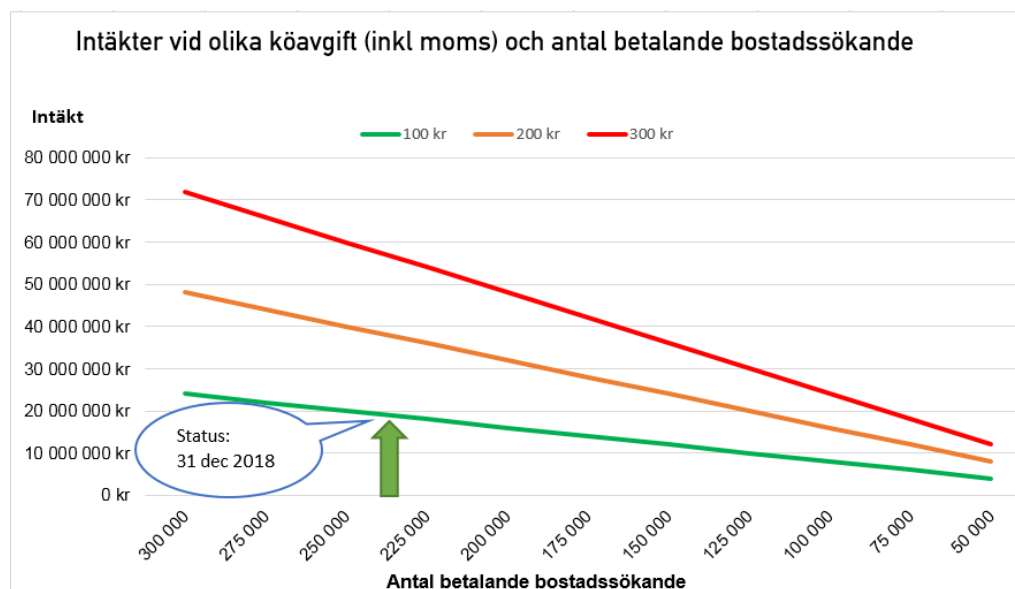
Boplats gör bedömningen att en avgift på 200 kr/år, inklusive moms, kan uppfattas som acceptabel av de bostadssökande. Det är samma nivå som Stockholms Bostadsförmedling har. Bedömningen bygger på antagandet att samtliga drygt 233 000 medlemmar fortsätter att betala när avgiften höjs och att 1 000 nya medlemmar registrerar sig varje månad. Samtidigt flaggar bolaget för risken att inte alla medlemmar kommer vilja stå kvar i kön när det är dags att förnya medlemskapet. Bolagets statistik visar att de flesta av medlemmarna har relativt kort kötid (se tabellen nedan) och att de med kort tid tenderar att avsluta sitt medlemskap när det är dags att förnya det.



Bolaget flaggar även för att en höjning av avgiften får fullt genomslag i verksamheten först efter ett helt år eftersom förfallodagarna för förnyelse av medlemskapet är utspridda över kalenderåret. Då verksamheten ska finansieras av köavgifter är det nödvändigt att höjningen

sker i så god tid som möjligt innan förändringarna av verksamheten genomförs. Boplats föreslår att den nya avgiften ska införas från och med den 1 juli 2019 och anmodar om skyndsamt hantering av ärendet hos Stadshuset, kommunstyrelsen och kommunfullmäktige.

Nedanstående diagram visar hur intäkterna förändras beroende på köavgiftens storlek och antalet betalande medlemmar.



Prognosen innehåller flera osäkerheter

Enligt Boplats påverkas finansieringen av bolagets verksamhet av två faktorer som gör beräkningen osäker:

- Intäkter påverkas av hur många bostadssökande som stannar kvar i kön då avgiften höjs samtidigt som antalet lägenheter som annonseras troligen blir väsentligt lägre med tanke på att flera privata hyresvärdar valt att annonsera sina lägenheter på en annan sajt, som är gratis för de bostadssökande.
- Kostnader påverkas av hur många hyresvärdar som väljer att förmedla sina lägenheter genom Boplats, vilket i skrivande stund är osäkert.

Det förväntade ekonomiska resultatet är således oerhört känsligt för hur många medlemmar som väljer att vara kvar. Ju fler attraktiva lägenheter som annonseras på *boplats.se* desto större torde betalningsviljan vara för att stå i kö. I dagsläget vet inte bolaget hur många lägenheter som kommer att förmedlas, men det är tydligt att en majoritet av de privata lägenheterna kommer att annonseras på sajter utan krav på rangordning efter kötid. Det är därför sannolikt att köavgiften kommer behöva justeras under de närmsta åren tills verksamheten har ”satt sig” och förutsättningarna är mindre osäkra. Detta är även erfarenheten hos andra bostadsförmedlingar i landet.

Uppdrag 2: Fastighetsägare som vill synas på *boplats.se*

Stadshuset har fått i uppdrag att tillsammans med Boplats återkomma till kommunfullmäktige med förslag till en sammanhållen modell där privata fastighetsägare med hyresrätter i

Göteborg som inte annonserar sina bostäder på boplats.se ändå ges möjlighet att finnas med på bolagets webbplats med kontaktvägar och en generell presentation av sin verksamhet.

På Boplats webbplats finns redan idag en sida där de hyresvärdar som vill kan medverka med logga, hyperlänk och kontaktuppgifter (se bilaga 1). Denna lösning innebär enligt Boplats i sammanhanget en försumbar kostnad. Förslaget är således att erbjuda privata fastighetsägare som vill samma typ av tjänst.

Bedömning av Stadshus VD

Enligt kommunfullmäktiges beslut från 2017 ska Boplats omvandla sin verksamhet från att vara en marknadsplats till att bli en bostadsförmedling. Bolaget ska sköta all förmedling av lägenheter som annonseras på bolagets hemsida, en uppgift som tidigare har hanterats av fastighetsägarna själva i Boplats IT-system. Omvandlingen till bostadsförmedling innebär således nya arbetsuppgifter, vilket i sin tur medför ökade kostnader för att bedriva verksamheten.

Boplats har på uppdrag av kommunfullmäktige tagit fram ett beräkningsunderlag med förslag till nivå på köavgift som ska täcka bolagets kostnader. Bolagets bedömning är att nuvarande nivå på 100 kr per år behöver höjas till 200 kr per år (inklusive moms).

Stadshus vd gör ingen annan bedömning än Boplats och tillstyrker således förslaget om att köavgiften ska höjas till 200 kr per år. Denna nivå framstår som konkurrenskraftigt jämfört med exempelvis nivån hos Bostadsförmedlingen i Stockholm. Samtidigt kan vi konstatera, precis som Boplats skriver i sitt underlag, att beräkningsunderlaget är behäftat med flera osäkerheter. Detta innebär att nivån på avgiften kan behöva justeras under kommande år, vilket i så fall återigen blir en fråga för kommunfullmäktige. Stadshus kommer självfallet att följa noga hur Boplats verksamhet och ekonomi utvecklas.

Boplats beräkningsunderlag omfattar inte omställningskostnaderna som uppstår till följd av att verksamheten ska omvandlas till en bostadsförmedling. Stadshus vd bedömer att det är orimligt att dessa engångskostnader läggs på de bostadssökande och föreslår därför att omställningskostnaderna hanteras inom Stadshuskoncernen.

Vad gäller uppdraget att föreslå en sammanhållen modell, där fastighetsägare med hyresrätter som inte annonserar sina bostäder på Boplats ändå ges möjlighet att synas på *boplats.se*, förordar Stadshus förslaget från Boplats, nämligen att erbjuda de privata fastighetsägarna som så önskar samma typ av tjänst som redan finns.

Stefan Söderlund
VD, Göteborgs Stadshus AB

2019-03-05

Tid: kl. 09.40**Plats:** Boplats Göteborg, Rosenlundsplatsen 1**Närvarande**

| | |
|---------------------|----------------------------------|
| Susanna Cassberg | ordförande |
| Charlotte Darvik | förste vice ordförande |
| Hanna Klang | andre vice ordförande |
| Lennart Sjöstedt | ledamot |
| Jan Jörnmark | ledamot |
| Ann Akujärvi | ledamot |
| Abdullahi Mohamed | ledamot |
| | |
| Birgitta Gunér | ersättare |
| Therese Merkelsson | ersättare |
| Åsa Nielsen | ersättare |
| | |
| Maria Meyer-Martins | vd, Boplats Göteborg AB |
| Mats Ekblad | sekreterare, Boplats Göteborg AB |

Boplats Göteborg AB

Ink: 2019 -03- 05

Dnr: 67/2019

1. Mötet öppnas
2. Val av justerare
Styrelsen valde Hanna Klang till justerare
3. Godkännande av dagordningen
Styrelsen godkände dagordningen.
4. Fråga om jäv för dagens möte.
Inget jäv anmäldes.
5. Framläggande av protokoll från årsmötet. (bilaga 1)
Styrelsen antecknade protokollet från årsmötet.
6. Godkännande av protokoll från föregående möten. (bilaga 2 och 3)
Styrelsen godkände protokollen.
7. Rapport från verksamheten.
*Vd rapporterade om verksamheten, antal bostadsökande och publicerade lägenheter.
Bolaget har börjat planera nödvändiga förändringar i IT-systemet och håller på att rekrytera förmedlare med anledning av omvandlingen till bostadsförmedling.
Styrelsen antecknade rapporterna.*
8. Bokslut januari 2019 (bilaga 4) med balansräkning (bilaga 5)
Styrelsen godkände bokslutet och prognosen.
9. Svar till kommunfullmäktige angående ny köavgift. (bilaga 6)
Styrelsen godkände förslaget med omedelbar justering.

2019-03-05

10. Styrelsens arbetsordning (bilaga 7)

Styrelsen beslutade om den nya arbetsordningen samt att ta upp ärendet på strategimötet i juni.

11. Styrelsens direktiv till VD (bilaga 8)

Styrelsen beslutade om direktiven till vd.

12. Övriga frågor

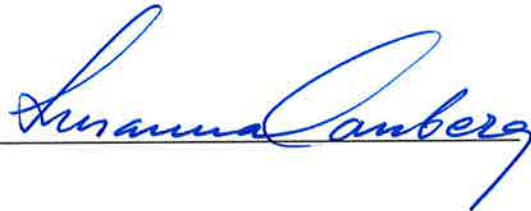
13. Mötet avslutas

Dag som ovan



Mats Ekblad, sekreterare

Justeras



Susanna Cassberg

Ordförande



Hanna Klang

andra vice ordförande

Diarienummer: 64/2019

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

Boplats Göteborgs förslag till Göteborgs Stads fullmäktige:

Att fastställa årsavgiften för att stå i bostadskö hos Boplats Göteborg AB till 200 kr inkl. moms från och med den 1 juli 2019.

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

Förslag till styrelsen i Boplats Göteborg AB

- 1. Styrelsen föreslår kommunfullmäktige att fastställa årsavgiften för att stå i bostadskö hos Boplats Göteborg AB till 200 kr inklusive moms från och med den 1 juli 2019.**
- 2. Styrelsen överlämnar ett förslag till kommunfullmäktige om en sammanhållen modell där privata hyresvärdar ges möjlighet att synas på boplats.se**
- 3. Styrelsen föreslår kommunfullmäktige att förklara uppdragen till Boplats, enligt kommunfullmäktiges beslut 2017-11-23, § 12, som fullgjorda.**
- 4. Styrelsen överlämnar ärendet för vidare hantering till Göteborgs Stadshus AB, kommunstyrelsen och kommunfullmäktige.**

Sammanfattning

En högre avgift behövs för att finansiera det utökade uppdraget som Kommunfullmäktige fastställde i de nya ägardirektiven till Boplats Göteborg AB den 20 december 2018.

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

- Inkomsterna kommer att påverkas av hur många bostadssökande som stannar kvar i kön då avgiften höjs och antalet lägenheter troligen blir väsentligt lägre med tanke på att flera privata hyresvärdar valt att annonsera sina lägenheter på en annan sajt, som är gratis för de bostadssökande.
- Kostnaderna för verksamheten kommer att påverkas av hur många privata hyresvärdar som väljer att förmedla sina lägenheter genom Boplats då de nya ägardirektiven träder i kraft.

Det förväntade ekonomiska resultatet är oerhört känsligt för hur många medlemmar som väljer att vara kvar. Vi har gjort en strategisk bedömning att 200 kr är den höjning som är acceptabel, med tanke på att vi i dagsläget inte vet hur många hyresvärdar som kommer att förmedla sina lägenheter genom Boplats. Beräkningen bygger på antagandet att samtliga bostadssökande som var betalande medlemmar vid årsskiftet 2018/2019 väljer att förnya sitt medlemskap efter en höjning av köavgiften till 200 kronor inklusive moms. Det finns stora osäkerheter i detta antagande, varför vi antar att avgiften kommer att behöva justeras under de kommande åren.

Följande tabell visar hur ett framtida resultat varierar med antalet betalande bostadssökande och hur många lägenheter Boplats kommer att förmedla, vilket påverkar personalbehovet.

| Beräknat resultat* 2020 beroende på antal betalande medlemmar och förmedlade lägenheter. | | | | | | | | |
|--|-------------------------------------|--|--|--|---|---|---|---|
| Köavgift från 1 juli 2019 = 200kr/år inkl. moms. | | | | | | | | |
| | | | Lönekostnad: 3 500 lgh och 6 förmedlare | Lönekostnad: 4 000 lgh och 7 förmedlare | Lönekostnad: 4 500 lgh och 8 förmedlare | Lönekostnad: 5 500 lgh och 10 förmedlare | Lönekostnad: 6 500 lgh och 12 förmedlare | Lönekostnad: 7 500 lgh och 14 förmedlare |
| Andel bostads- sökande som betalar 200kr/år. | Antal bostads- sökande som | Intäkt 2020 från köavgift exkl. övriga intäkter | 18 800 kr | 19 400 kr | 20 000 kr | 21 200 kr | 22 400 kr | 23 600 kr |
| 100% | 233 482 | 37 085 | 3 601 | 3 001 | 2 401 | 1 201 | 0 | -1 199 |
| 90% | 210 134 | 33 376 | -108 | -708 | -1 308 | -2 508 | -3 709 | -4 908 |
| 80% | 186 786 | 26 701 | -6 783 | -7 383 | -7 983 | -9 183 | -10 384 | -11 583 |
| 75% | 175 112 | 20 026 | -13 458 | -14 058 | -14 658 | -15 858 | -17 059 | -18 258 |
| 70% | 163 437 | 14 018 | -19 466 | -20 066 | -20 666 | -21 866 | -23 067 | -24 266 |
| 65% | 151 763 | 9 112 | -24 372 | -24 972 | -25 572 | -26 772 | -27 973 | -29 172 |
| 60% | 140 089 | 5 467 | -28 017 | -28 617 | -29 217 | -30 417 | -31 618 | -32 817 |
| 50% | 116 741 | 2 734 | -30 750 | -31 350 | -31 950 | -33 150 | -34 351 | -35 550 |
| 40% | 93 393 | 2 460 | -31 024 | -31 624 | -32 224 | -33 424 | -34 625 | -35 824 |

*Antal betalande bostadssökanden 31 december 2018: 233 482

Alla bostadssökande som accepterar den nya avgiften på 200kr/år inkl moms.

I kostnaden för varje anställd förmedlare räknas 600 000 kr per år för bruttolön och arbetsredskap.

Rörelsekostnader exkl personalkostnader räknas till 18 935 kkr oavsett antal förmedlade lägenheter.

Övriga försäljningsintäkter räknas till 1 500 000 kr då vi antar att vi kommer att förlora en del intäkter bl.a. från

kommunala bostadsföretag utanför Göteborg i och med att tjänsten blir gratis för dem om de väljer att använda Boplats.

Intäkter för övrig förmedling 2,5 mkr.

Bokslutsdispositioner år 2020 uppgår till 250 tkr.

Tidigare erfarenhet av prisinförandet på 100 kr/år innebar att cirka 1/3 av de bostadssökande lämnade Boplats. Bostadsmarknadens utveckling framöver är också en osäkerhet som kan komma att påverka våra antaganden.

Kostnaderna kommer att variera beroende på hur många lägenheter som förmedlas, vilket påverkar hur många anställda som behövs för att genomföra förmedlingsuppdraget.

Fastighetsägarna Göteborg Första Regionen har meddelat att deras medlemmar inte längre kommer att använda Boplats utan förmedla lägenheterna genom andra sajter, som är gratis för de bostadssökande. Denna osäkerhet gör att behovet av personal för den delen av verksamheten är svår att uppskatta och vi räknar med att vi utöver AB Framtidens lägenheter kommer att förmedla 1 000 lägenheter under 2020. Det betyder att vi räknar med att förmedla totalt 6 500 lägenheter år 2020.

Intäkterna 2020 kommer också att påverkas av när i tiden köavgiften höjs. Boplats har en budget för 2019 som bygger på en höjning av köavgiften den 1 juli. Då beslutsprocessen sannolikt är längre, så kommer köavgiften troligen inte kunna höjas förrän tidigast den 1 juli 2019. Eftersom de cirka 233 000 medlemmarna har olika förfallodatum på sina avier, så tar det ett år innan en ny avgift slår igenom på intäktsidan.

Omställningskostnaderna för övergången till bostadsförmedling, under perioden 2019–2020, är ännu inte helt kända och ligger därför utanför kostnadsberäkningen av att driva verksamheten som bostadsförmedling.

Bakgrund

Boplats Göteborg AB startade verksamheten 1994 som en marknadsplats och hösten 2004 introducerade Boplats sitt första IT-system med en kunddatabas, som redan vid slutet av året hade 23 000 registrerade bostadssökande. Boplats ägde inte det första systemet utan hade licensens till ett standardsystem som gjordes om för att passa Boplats behov.

Uppdrag från Kommunfullmäktige

Den 23 november 2017 fattade Göteborgs Stads fullmäktige beslut om att "den framtida inriktningen och omfattningen av verksamheten inom Boplats Göteborg AB ska utvecklas i enlighet med slutsatserna i stadsledningskontorets Tjänsteutlåtande". Det innebär att Boplats Göteborg blir en kommunal bostadsförmedling. Boplats Göteborg AB fick 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."

Göteborgs Stadshus AB fick i uppdrag att, i samverkan med Boplats Göteborg AB, "inkomma till kommunfullmäktige med ett förslag till en sammanhållen modell, där de fastighetsägare med hyresrätter i Göteborg som inte annonserar sina bostäder på Boplats Göteborg ändå ges möjlighet att finnas med på Boplats Göteborgs webbplats med kontaktvägar och en generell presentation av sin verksamhet."

Nytt IT-system upphandlades 2011

Under tidsperioden 2010–2011 meddelades att leverantören skulle byta plattform och sluta ge support till den gamla. Att gå över till en ny plattform skulle ha inneburit att betala alla förändringar i standardsystemet ytterligare en gång. Samtidigt hade hyresvärdarna efterfrågat en större flexibilitet i utvecklingen av systemets funktioner och inom Göteborgs Stad kom frågan om ökad transparens för

de bostadssökande upp på agendan. 2011 gav kommunstyrelsen Stadsledningskontoret i uppdrag att utreda huruvida Boplats Göteborg skulle bli en bostadsförmedling.

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

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

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

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

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

Våren 2012 fattade kommunfullmäktige beslut om att Boplats skulle få ta ut en avgift från de bostadssökande om 100 kr/år inkl. moms. Kommunfullmäktige åberopade "ett allmänt stadgande i kommunallagen, 8 kap 3 b §, som ger en kommun rätt att ta ut en avgift för tjänster som den tillhandahåller. Dessa måste då tas ut enligt självkostnadsprincipen.

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

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

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

Förvaltningskostnad för Boplats IT-system

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

att en bostadssökande har haft giltiga skäl till att inte betala. Till detta kommer även säkerhetsförbättringar i samband med införandet av Dataskyddsförordningen. Från och med att den nya verksamheten är igång räknar vi med att kostnaderna för att vidmakthålla IT-systemet ligger på samma nivå som tidigare.

Vidareutveckling av IT-systemet

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

Vidareutveckling av ny funktionalitet utifrån krav från hyresvärdar och bostadssökande samt upprätthållande av systemets funktion med avseende på omvärldsförändringar, nya integrationer till följd av kommunala upphandlingar av bankavtal och kreditupplysningar, säkerhetskrav och lagkrav är en löpande kostnad för bolaget. Behovet av utveckling från externa konsulter kommer därför att ligga mellan 3-5 miljoner per år. Boplats räknar också med att det krävs ytterligare en rekrytering till IT-avdelningen för att Boplats ska ha tillräcklig kompetens för att kunna underhålla delar av webbplatsen i egen regi.

Hur ser kostnaderna ut för att driva Boplats Göteborg som en kommunal bostadsförmedling 2020?

De största kostnaderna utgörs av:

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

Antaganden i budgeten:

Följande preliminära budget utgår från antagandena att:

Boplats förmedlar 5 500 lägenheter dvs. AB Framtidens externa och interna lägenheter samt ytterligare cirka 1 000 lägenheter bland annat från Mölndalsbostäder och de privata hyresvärdar som väljer att vara kvar hos Boplats.

Avgiften höjs den 1 juli 2019 till 200 kr inkl. moms och att avgiften har hunnit slå igenom fullt ut den 1 juli 2020. Vi gör antagandet att samtliga 233 000 personer väljer att fortsätta betala för att stå kvar i kön. **Antagandet är dock mycket osäkert.**

Vi utgår också från att det är möjligt att förmedla 600 lägenheter per förmedlare när det gäller AB Framtidens lägenheter som ska hyras ut externt. Detta är 50% fler än vad man räknar med på andra bostadsförmedlingar. AB Framtiden kräver emellertid inte intyg som styrker inkomsten, vilket är skälet till att vi tror att det ska gå att effektivisera förmedlingen. Om praxis ändras, så kommer det att påverka kostnaderna för förmedlingen. För övriga lägenheter räknar vi 400 lägenheter per förmedlare och år.

Till grund för prognosen ligger 233 482 (status: 31 dec 2018) samt 1 000 nya medlemmar per månad.

Antagande: Boplats förmedlar 6 500 lägenheter per år.

Avgift: 200 kr inkl moms den 1 juli 2019 och slår igenom fullt ut 1 juli 2020.

| INTÄKTER (Exkl moms) kkr | Utfall 2018 | Preliminär budget för 2020 | Differens 2020–2018 |
|---|------------------|--|---------------------|
| | Avgift 100 kr/år | Avgift 200 kr inkl moms = 160 kr exkl moms | |
| Köavgifter från bostadssökande | 17 167 | 37 085 | 19 918 |
| Intäkter övriga förmedlingsuppdrag | 0 | 2 500 | 2 500 |
| Övriga försäljningsintäkter | 2 744 | 1 500 | -1 244 |
| Summa Intäkter | 19 911 | 41 085 | 38 341 |
| Driftsbidrag från ägarna | 6 053 | 0 | -6 053 |
| Summa Intäkter | 25 964 | 41 085 | 32 288 |
| | | | |
| KOSTNADER, kkr | Utfall 2018 | Preliminär budget för 2020 | Diff 2020 mot 2018 |
| Lokalkostnader om vi flyttar exkl. ev. anpassning av ny lokal exklusive flytt | 1 110 | 2 000 | 890 |
| Hyra anläggningstillgång (kopiatorer) | 9 | 20 | 11 |
| Förbrukningsinventarier dator, mobiler, möbler | 282 | 500 | 218 |
| Resekostnader | 43 | 200 | 157 |
| PR & reklam | 795 | 1 500 | 705 |
| Övriga försäljningskostnader | 35 | 100 | 65 |
| Kontorsmaterial & trycksaker | 55 | 200 | 145 |
| Telekom. & postbefordran | 1 086 | 1 500 | 414 |
| Företagsförsäkring & riskkostnad | 12 | 100 | 88 |
| Revisionsarvode | 108 | 350 | 242 |
| | | | |
| Övriga externa tjänster | 10 052 | 11 395 | 1 343 |
| Övriga externa kostnader/buffert oförutsedda kostnader | 35 | 620 | 585 |
| Personalkostnader inkl soc avg. och pensioner och arvoden | 9 134 | 22 400 | 13 266 |
| Övriga personalkostnader | 238 | 450 | 212 |
| Summa rörelsekostnader | 22 994 | 41 335 | 18 341 |
| Rör. resultat före avskr. | 2 970 | -250 | |
| Avskrivning enligt plan | 0 | 0 | |
| Rör.resultat efter avskr. | 2 970 | -250 | |
| Finansiella intäkter & kostnader | 0 | 0 | |
| Ränteintäkter | 0 | 0 | |
| Räntekostnader | 0 | 0 | |
| Skattekostnader | 0 | 0 | |
| Rör.resultat f. boksl.disp. | 2 970 | -250 | |
| Återföring av periodiseringsfond | 60 | 250 | |
| Omföring av perfond 25% | -45 | 0 | |
| Resultat före skatt | 2 985 | 0 | |

Förväntad kostnadsutveckling övriga externa tjänster mellan 2018, 2019 och 2020.

Hur kostnaderna för de externa tjänsterna kommer att utvecklas beror på flera olika faktorer. Vi vet att kostnaderna för att underhålla och vidareutveckla it-systemet är höga och det är de för alla bostadsförmedlingarna i Sverige där nästan alla har unika system. Enda möjligheten att få ned kostnaderna är att få fler att använda systemet.

I IT-systemet behöver bland annat följande åtgärder vidtas för att Boplats ska fungera som bostadsförmedling:

- nya behörigheter för hyresvärdarna så att de kan lägga in lägenheter men inte komma åt andra uppgifter än den som Boplats föreslår ska få kontraktet.

- lägg till fler moment/flikar i it-systemet så att det stödjer uthyrningsprocessen bättre.**

- komplettera integrationerna med mer information från hyresvärdarna.

- implementation av avgiftshöjningen i systemet (programmeringen är testad och klar)

- ny modul för signering av kontrakt i systemet.

- tydligare presentation av förmedlingsprocessen på sajten så att de bostadssökande kan följa sitt ärende i uthyrningsprocessen bättre.

Kostnader hänförliga till behov av att utveckla it-systemet till följd av förändringar i omvärlden.

Eftersom Boplats har krav på sig att höja säkerheten, så kommer vi att införa bank-ID i de moduler där det är nödvändigt att säkerställa identifieringen av en sökandes identitet. Vi kommer också att ta kreditupplysningar samt kontrollera folkbokföringsadresser och det är förknippat med en rörlig kostnad, som beror på hur många upplysningar som ska tas och vad det upphandlade priset blir. Lagkrav på ökade krav på tillgänglighet (för funktionshindrade) på boplats.se innebär att sajten måste anpassas ytterligare.

Kostnader hänförliga till ökad ambitionsnivå på grund av större konkurrens med andra sajter och ökade krav från bostadssökande när avgiften höjs:

- boplats.se görs om så att den blir mer modern och designas för mobiler i första hand.

Följande tabell visar beräknade kostnader för externa tjänster:

| Övriga externa tjänster | Utfall 2018-12-31 | Budget 2019 | Budget 2020 | Skillnader mellan 2020 och 2018 |
|--|-------------------|---------------|---------------|---------------------------------|
| Revisionsarvode Stadsrevisionen | 99 | 75 | 130 | 31 |
| Göteborgs stad, Intraservice | 382 | 350 | 500 | 118 |
| Office IT-partner Canmer | 239 | 300 | 300 | 61 |
| Konsult marknadsanalys | 193 | 300 | 360 | 167 |
| Oops support, underhåll, vidareutveckling it-systemet | 5 492 | 6 000 | 6 200 | 708 |
| Konsultarvoden + Fotograf m.m. | 127 | 50 | 205 | 78 |
| Konsultarvode - Säkerhet, jurist mm | 67 | 600 | 300 | 233 |
| Rörliga omkostnader för att ta in admin avgift t ex DIBS, Nordea, OpusCapita m m samt Bank ID och Kreditupplysningar på 6500*6 personer=39 000*5 kr st | 723 | 1 350 | 1 700 | 977 |
| Övr. köpta tjänster (6570 bankkostnader+6600 Licenser) | 320 | 500 | 600 | 280 |
| Övrigt t ex utställningar m m | 160 | 500 | 400 | 240 |
| Kontaktcenter Gbg Stad | 1 291 | 400 | 200 | -1 091 |
| Inhyrd personal | 959 | 350 | 500 | -459 |
| Summa: | 10 052 | 10 775 | 11 395 | 1 343 |

Personalkostnader

Som bostadsförmedling kommer Boplats Göteborg att hantera den förmedling av lägenheter, som tidigare hanterats av fastighetsägarna själva. Detta medför ökade personalkostnader då Boplats kommer att behöva göra nyrekryteringar för att:

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

Behov av kundtjänstpersonal

Vi bedömer att vi kommer att få fler kundärenden i och med att vi får en förmedlande roll och för att vi även kommer att hantera AB Framtidens interna lägenheter enligt de föreslagna ägardirektiven. Inledningsvis räknar vi med sex personer i kundtjänst samt en kundtjänstchef, som också är HR-ansvarig för hela företaget.

Behov av bostadsförmedlare för lägenheter från AB Framtiden

Vi har räknat med att förmedlarna av AB Framtidens externa lägenheter kommer att hyra ut 600 lägenheter per år per person, vilket är mycket högt om man jämför med nyckeltal från övriga bostadsförmedlingar. Om AB Framtiden skulle ändra sin policy och kräva intyg, så kommer det bli mycket svårt att klara så många förmedlingar per år och anställd.

För de privata hyresvärdar som väljer att vara kvar på Boplats räknar vi med 400 lägenhetsförmedlingar per år eftersom vi vet att de kräver intyg som styrker betalningsförmågan.

För samtliga nya tjänster så gäller att man anställer medarbetare i etapper, så att man är säker på att behovet finns. Vi räknar med att ha kvar en pott om 500 tkr för inhyrd personal vid arbetstoppar.

Hur beräknar vi intäkterna?

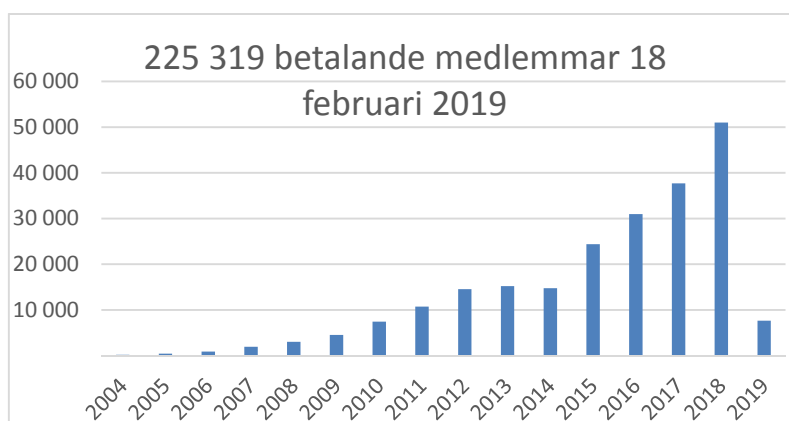
Vi vet inte hur många bostadssökande som kommer att vilja vara kvar på Boplats efter att flera privata hyresvärdar går över till andra sajter som är gratis för de bostadssökande samtidigt som Boplats höjer avgiften.

Vi har gjort en strategisk bedömning att en avgift på 200kr/år inklusive moms kan uppfattas som acceptabel av de bostadssökande. Det är samma nivå som Stockholms Bostadsförmedling. Vi gör ett **antagande** att samtliga cirka 233 000 medlemmar fortsätter att betala när avgiften höjs och att 1 000 nya medlemmar per månad registrerar sig och betalar under 2020.

Det är också avgörande för varje budget när avgiftshöjningen sker och i det här underlaget utgår vi från en höjning från och med den 1 juli 2019. Den slår igenom fullt ut först 1 juli 2020 eftersom förfallodagarna är utspridda över året.

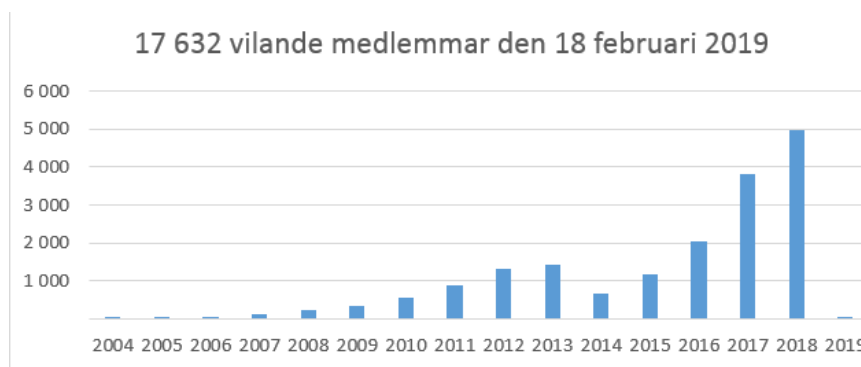
Riskerna att intäkterna blir lägre

Det är alltid svårt att beräkna intäkterna eftersom de beror på hur många bostadssökande som tycker att det är värt att stå kvar i kön. Frågan aktualiseras varje gång det är dags att betala den årliga avgiften och vi ser i statistiken att cirka 30% av de bostadssökande avslutar sitt medlemskap när det är dags att betala avgiften för andra gången. Nedanstående diagram visar hur många bostadssökande som har registrerat sig ett visst år och det är uppenbart att de flesta har korta kötider.

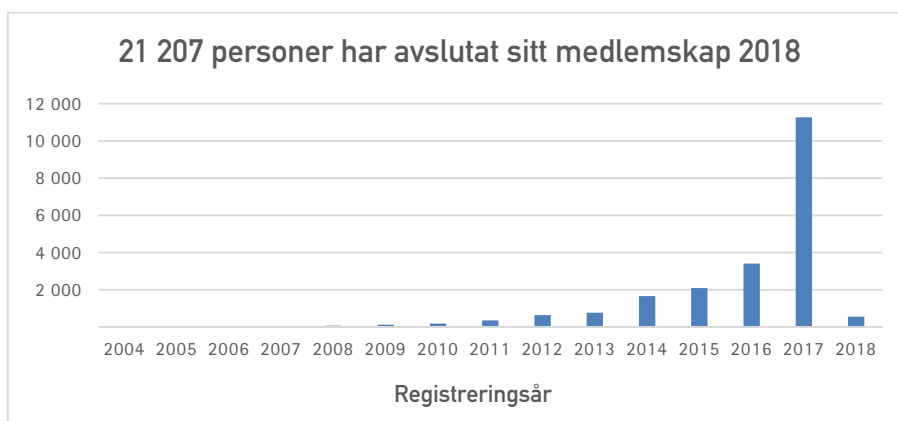


Om en bostadssökande inte har betalt sin avgift till förfallodatum går det inte att söka lägenheter förrän avgiften är erlagd. En bostadssökande har ytterligare 90 dagar på sig att betala och därefter raderas alla köddagar om avin inte har betalats. Många väntar med betalningen tills det har gått

nästan 90 dagar, varför det är svårt att göra prognoser. Följande diagram visar antalet vilande medlemmar i mitten av februari och när de registrerade sig.



I nästa diagram kan man se att de flesta som har avslutat sin medlemskap registrerade sig 2017. 30% av medlemmarna som registrerade sig 2017 betalade inte sin medlemsavgift år 2. Bland dem som registrerade sig 2014, 2015 och 2016 var det i snitt 10% som avslutade sitt medlemskap 2018.

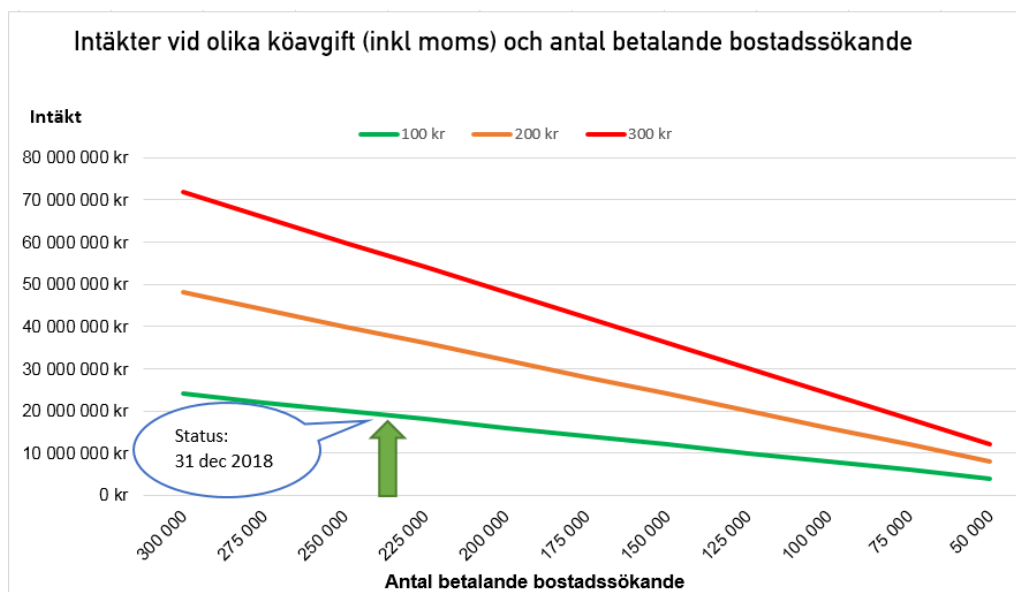


I följande tabell blir det ännu mer tydligt hur andelen med kort kötid tenderar att avsluta sitt medlemskap.

| Registreringsår | Andel som registrerade sig det aktuella året och som avslutat sitt medlemskap under 2018 |
|-----------------|--|
| 2004 - 2011 | 2 - 3% |
| 2012 | 4% |
| 2013 | 5% |
| 2014 | 11% |
| 2015 | 9% |
| 2016 | 11% |
| 2017 | 30% |
| Totalt | 12% |

Nedanstående diagram visar hur intäkterna förändras beroende på köavgiftens storlek och hur många bostadssökande som väljer att fortsätta vara medlemmar på Boplats.

Vi har valt att inte göra några prognoser på hur priskänsliga de bostadssökande är när det gäller köavgiften. Ju fler attraktiva lägenheter som presenteras på boplats.se desto större torde betalningsviljan vara för att stå i kö. I dagsläget vet vi inte hur många lägenheter vi kommer att förmedla, men det är tydligt att en majoritet av de privata lägenheterna kommer att annonseras på sajter utan krav på rangordning efter kötid. Det är sannolikt att köavgiften måste justeras flera gånger de närmsta åren tills verksamheten har "satt sig" och förutsättningarna är mindre osäkra.



Åtgärder för att förhindra riskerna att tappa medlemmar

Boplats har tagit fram en kommunikationsplan för att informera medlemmarna om övergången till bostadsförmedling och om att den administrativa avgiften på 100 kr/år görs om till en köavgift på 200 kr/år. Strategin gentemot hyresvärdarna i Göteborg och inom den funktionella arbetsmarknadsregionen går ut på att erbjuda dem en tjänst av så god kvalitet att de väljer att förmedla sina lägenheter genom Boplats.

Omställningskostnad

Vi räknar med en omställningskostnad för bland annat vissa förändringar i it-systemet. merarbete för rekrytering och utbildning av ny personal, profilarbete, ny lokal och kostnader kan hänföras till en flytt samt införskaffande av datorer, med mera. I nuläget vet vi inte vad omställningskostnaderna kommer att uppgå till, så därför ligger dessa kostnader helt utanför kalkylerna.

Datum för införandet av ny avgift

En avgiftshöjning får inte fullt genomslag förrän året efter införandet av den nya avgiften då medlemmar betalar sitt medlemskap utspritt över kalenderåret. Om tidplanen för förändringen av verksamheten ska hållas, kommer Boplats inledningsvis att göra en förlust, vilken måste hanteras av ägaren genom ett koncernbidrag från Stadshus AB. Datum för förändringen föreslås till 1 juli 2019 givet att beslut fattats om den nya avgiften i Kommunfullmäktige senast i maj 2019.

Övriga försäljningsintäkter

Övriga försäljningsintäkter beräknas till 1,5 mnkr då uppdraget har ändrats och vi inte räknar med samma nivå på försäljningen av reklam- och annonsplatser som tidigare. Intäkter från förmedling av AB Framtidens interna lägenheter, som ej finansieras över köavgift beräknas till 2,5 mnkr.

Behov av kontinuerlig anpassning av avgiften

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

Övrigt uppdrag: hyresvärdar som vill synas på boplats.se

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

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



Bild 4. Exempel från boplats.se idag.

Ekonomiska konsekvenser

De nya ägardirektiven innebär att kostnaderna för förmedlingen av hyresrätterna flyttas från hyresvärdarna till de bostadssökande. Samtidigt har flera stora privata hyresvärdar valt en annan sajt, som är gratis för de bostadssökande, för annonsering av sina lediga lägenheter. I dagsläget är därför osäkerheterna stora om hur många lägenheter Boplats kommer att förmedla och hur många bostadssökanden som kommer att vara kvar. Att Boplats övertar förmedlingsansvaret innebär att personalkostnaderna ökar. Den samlade ekonomiska konsekvensen blir att det finns en risk för att Boplats gör ett negativt resultat, vilket framgår av matrisen:

| Beräknat resultat* i tkr år 2020 beroende på antal betalande medlemmar och förmedlade lägenheter. | | | | | | | | |
|---|-------------------------------------|--|--|--|---|---|---|---|
| Köavgift fr o m 1 juli 2019 = 200kr/år inkl. moms. | | | | | | | | |
| | | | Lönekostnad: 3 500 lgh och 6 förmedlare | Lönekostnad: 4 000 lgh och 7 förmedlare | Lönekostnad: 4 500 lgh och 8 förmedlare | Lönekostnad: 5 500 lgh och 10 förmedlare | Lönekostnad: 6 500 lgh och 12 förmedlare | Lönekostnad: 7 500 lgh och 14 förmedlare |
| Andel bostads- sökande som betalar 200kr/år. | Antal bostads- sökande som | Intäkt 2020 från köavgift exkl. övriga intäkter | | | | | | |
| | | | 18 800 | 19 400 | 20 000 | 21 200 | 22 400 | 23 600 |
| 100% | 233 482 | 37 085 | 3 601 | 3 001 | 2 401 | 1 201 | 0 | -1 199 |
| 90% | 210 134 | 33 376 | -108 | -708 | -1 308 | -2 508 | -3 709 | -4 908 |
| 80% | 186 786 | 26 701 | -6 783 | -7 383 | -7 983 | -9 183 | -10 384 | -11 583 |
| 75% | 175 112 | 20 026 | -13 458 | -14 058 | -14 658 | -15 858 | -17 059 | -18 258 |
| 70% | 163 437 | 14 018 | -19 466 | -20 066 | -20 666 | -21 866 | -23 067 | -24 266 |
| 65% | 151 763 | 9 112 | -24 372 | -24 972 | -25 572 | -26 772 | -27 973 | -29 172 |
| 60% | 140 089 | 5 467 | -28 017 | -28 617 | -29 217 | -30 417 | -31 618 | -32 817 |
| 50% | 116 741 | 2 734 | -30 750 | -31 350 | -31 950 | -33 150 | -34 351 | -35 550 |
| 40% | 93 393 | 2 460 | -31 024 | -31 624 | -32 224 | -33 424 | -34 625 | -35 824 |

* Alla bostadssökande som accepterar den nya avgiften på 200kr/år inkl moms.

I kostnaden för varje anställd förmedlare räknas 600 tkr per år för bruttolön och arbetsredskap.

Rörelsekostnader exkl personalkostnader räknas till 18 934 tkr oavsett antal förmedlade lägenheter.

Övriga försäljningsintäkter räknas till 1,5 mnr då vi antar att vi kommer att förlora en del intäkter

i och med att tjänsten blir gratis för dem om de väljer att använda Boplats.

Intäkter för övrig förmedling beräknas till 2,5 mnr.

Bokslutsdispositioner år 2020 uppgår till 250 tkr.

Eftersom antalet betalande medlemmar är avgörande för ekonomin är bedömningen att det är stor risk för att Boplats kommer att göra en förlust 2020, men betalningsviljan för köavgiften är okänd och bedömningen är därför att man bör se över avgiften igen efter ett år.

Olika Perspektiv

Barn- jämställdhets- och mångfaldsperspektivet

Enligt skrivningen i det nya ägardirektivet ska bolaget integrera sin verksamhet med stadens bostadspolitiska mål och ambitioner för att bidra till ett jämlikt Göteborg samt minska boendesegregationen. Bland annat innehåller ägardirektivet en skrivning om att bolaget ska

tillhandhålla service åt bostadssökande som av olika skäl inte klarar av att på egen hand söka bostad via boplats.se. På så sätt kan en likvärdig service för alla säkerställas.

Miljöperspektivet

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

Omvärldsperspektivet

I samband med framtagandet av ägardirektivet för Boplats har verksamheten i första hand jämförts med motsvarande verksamheter i Stockholm och Malmö. Dessa verksamheter finansieras i huvudsak av köavgifter, som ligger mellan 200 kr och 300 kr per år, från de bostadssökande.

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

Tabell 2. Jämförelse av kostnader mellan olika bostadsförmedlingar

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

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

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