



# *Årsredovisning 2019*



Bild: Boplats



Bild: Boplats



**Göteborgs  
Stad**

© Boplats Göteborg AB 2020  
Bilder: Hilda Granath, om inte annat angivits  
Tryck: Lenanders Grafiska AB

Efter 25 års som Göteborgs marknadsplats för hyresrätter träder Boplats in i en ny roll och blir en bostadsförmedling.

Det här året har varit intensivt och i och med att vi tar över förmedlingsarbetet från bostadsföretagen så har vi vuxit från 12 till 21 anställda. Vi välkomnar våra nya medarbetare och tillsammans med dem har vi format ett nytt team som ser fram emot att erbjuda såväl bostadssökande som hyresvärdar en förmedlingstjänst som kännetecknas av transparens och tydlighet utförd av Boplats serviceglada medarbetare.

*Maria Meyer Martins, VD*  
*Boplats Göteborg AB*



# Boplats i siffror 2019

| <i>Bostadssökande</i>                    | <i>2019</i> | <i>2018</i> | <i>2017</i>         | <i>2016</i> | <i>2015</i>         |
|------------------------------------------|-------------|-------------|---------------------|-------------|---------------------|
| Antal registrerade bostadssökande 31 dec | 247 400     | 239 756     | 218 200             | 191 493     | 165 266             |
| Antal personliga besök i lokalen         | 11 698      | 11 965      | 13 841 <sup>2</sup> | 51 705      | 47 533              |
| Antal telefonsamtal                      | 16 645      | 18 887      | 19 720              | 25 952      | 13 379 <sup>1</sup> |

1) Endast Kontaktcenter Göteborgs Stad. Ingen statistik för samtal mottagna på Boplats.

2) Fr o m 1 jan 2017 räknar vi nummerlappar. Tidigare räknades inpasserande.

## *Lägenheter*

|                                               |                  |       |       |       |       |
|-----------------------------------------------|------------------|-------|-------|-------|-------|
| Antal annonserade lägenheter                  | 6 720            | 7 255 | 6 825 | 7 241 | 7 832 |
| Andel lägenheter från privata värdar          | 28%              | 45 %  | 49 %  | 43 %  | 41 %  |
| Andel lägenheter från övriga kommuner i GR    | 13 %             | 15 %  | 20 %  | 12 %  | 9 %   |
| Andel studentlägenheter <sup>3</sup>          | -                | -     | 3 %   | 10 %  | 13 %  |
| Genomsnittlig registreringstid för kontrakt   | 2 148            | 1 968 | 1 697 | 1 602 | 1 492 |
| Genomsnittligt antal ansökningar per lägenhet | 836 <sup>4</sup> | 1 117 | 1 054 | 847   | 708   |
| Annonserade rum                               | 1 065            | 960   | 1 123 | 1 133 | 869   |
| Andel ja-svar efter erbjudande om lägenheter  | 57 %             | 57 %  | 47 %  | 49 %  | 42 %  |

3) Chalmers Studentbostäder lämnade Boplats under 2017.

4) 1 november 2019 infördes en gräns på max fem sökta lägenheter åt gången.

## *Personal*

|                                       |       |       |       |       |       |
|---------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Antal årsarbetare                     | 15    | 12    | 14    | 13    | 11    |
| Lönekostnader exkl soc. avgifter, tkr | 7 299 | 5 892 | 6 352 | 5 860 | 5 248 |

## *Ekonomi*

|                                   |       |       |       |       |       |
|-----------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Resultat efter finansiella poster | -281  | 2 961 | 1 522 | 1 006 | 623   |
| Soliditet <sup>5</sup>            | 24 %  | 33 %  | 28 %  | 25 %  | 23 %  |
| Kassalikviditet <sup>5</sup>      | 133 % | 152 % | 143 % | 136 % | 137 % |
| Eget kapital                      | 7 444 | 6 854 | 4 847 | 3 819 | 4 358 |

5) Se redovisningsprinciper sidan 13



*Under 2019  
annonserades  
6 720 lägenheter  
på boplats.se  
av 62 olika  
hyresvärdar*

# Boplats uppdrag under 2019

## Nytt uppdrag

Under 2019 har Boplats Göteborg omvandlas från en marknadsplats för hyresrätter till en kommunal bostadsförmedling.

Den sista december 2018 förvärvades bolagets samtliga aktier av Göteborgs Stadshus AB som sedan dess är ensam ägare. Under 2019 fick bolaget en ny bolagsordning och i och med det en styrelse med enbart förtroendevalda ledamöter. Samtidigt fick Boplats nya ägardirektiv som beskriver den nya verksamheten som bostadsförmedling. Enligt direktiven skall Boplats sköta hela förmedlingsprocessen från publicerad lägenhetsannons till förslag på hyresgäst för kontraktsskrivning. Alla lägenheter som förmedlas på boplats.se skall gå i turordning efter kötid.

Hyresvärdarna som annonserar på boplats.se kan använda bostadsförmedlingen utan kostnad och bestämmer själva vilka villkor som skall gälla för att en bostadssökande skall få hyra deras lägenheter. Boplats skall se till att alla sådana villkor uttrycks i annonsen och att alla beslut i förmedlingsprocessen delges och förklaras tydligt för den bostadssökande.

Alla hyresvärdar, kommunala, privata och stiftelser, inom den lokala arbetsmarknadsregionen kan använda tjänsten. Samtliga lägenheter hos de allmännyttiga bolagen i Göteborg, Göteborgs stads bostadsaktiebolag, Familjebostäder i Göteborg AB, Bostads AB Poseidon och Gårdstensbostäder AB skall enligt ägardirektiven förmedlas av Boplats.

Verksamheten som bostadsförmedling startade den 1 september 2019.

Boplats ska enligt ägardirektiven även informera om den lokala bostadsmarknaden.



*5 465 dagar, eller nästan  
15 år, var den längsta  
kötiden för ett kontrakt  
på boplats.se 2019*

## Finansiering

Enligt de nya ägardirektiven skall verksamheten finansieras helt av köavgifter. Boplats fick i uppdrag att inkomma med ett beräkningsunderlag till ägaren som skulle ligga till grund för förslaget på ny avgift. Enligt utredningen framgår att givet att samtliga bostadssökanden står kvar i kön och att varje förmedlare kan administrera 600 uthyrningsärenden per person och år, kan bolaget finansiera verksamheten med en höjning av avgiften till 200 kr per år, inklusive moms. Boplats överlämnade utredningen till kommunfullmäktige under första kvartalet 2019.

Beslut om ny avgift togs av kommunfullmäktige den 23 maj, verkställdes samma dag i Boplats it-system och kommunicerades till berörda bostadssökande. Den nya avgiften om 200 kr inklusive moms började gälla från och med den 1 juli 2019.

Intäkterna från köavgifter uppgick till 20,8 miljoner kronor.

## Ekonomi

När budgeten färdigställdes hösten 2018 var många parametrar okända i och med den nya verksamheten. Det var ovisst hur många hyresvärdar som skulle lämna Boplats och vilken effekt det skulle ha på antalet bostadssökande. Beslut hade ännu inte tagits om belopp för den nya köavgiften.

Att avgiftshöjningen beslutades först i maj, och slog igenom 1 juli, är en av förklaringarna till att omsättningen blivit betydligt mindre än vad som antogs i budgeten. Under våren beslutade Boplats och AB Framtiden att implementera förmedlingen av internbyteslägenheterna först 2020. Även detta har medfört att omsättningen blev betydligt mindre än vad som antogs i budget. Kostnadsökningarna har därmed kunnat matchas bättre med intäktsökningarna genom att tillsättningen av de nya tjänsterna kunde senareläggas.

## Riktlinjer för ägarstyrning

Styrelsen och vd bedömer att verksamheten är i linje med kommunens ändamål med sitt ägande av företaget och utförs inom ramen för de kommunala befogenheterna och att bolaget har följt de principer som framgår av bolagsordningen.

# Verksamhet och bostadsmarknad

## Omställning till förmedling

I och med beslutet om de nya ägardirektiven började bolaget arbetet med att ställa om verksamheten. Tillsammans med de allmännyttiga bolagen i Göteborg har Boplats tagit fram en ny process och nya regler för förmedlingsprocessen. Ett avtal har tagits fram gemensamt och rutiner för samarbetet fastställts. Förmedlingsprocessen har även anpassats för att fungera för samtliga hyresvärdar som samarbetar med Boplats och förändringarna har kommunicerats till alla samarbetspartners. Omfattande kravställning och utveckling av Boplats IT-system har genomförts för att ge stöd för den nya verksamheten. Under våren började också rekryteringen för att fylla de nya rollerna som förmedlare hos Boplats.

Under sommaren 2019 påbörjade Boplats ett pilotprojekt tillsammans med Ikano Bostad där 89 nyproducerade lägenheter i Kongahälla förmedlades enligt de nya direktiven.

Från och med den 1 september började samtliga ansökningar på boplats.se rangordnas efter kötid. Samtidigt övertog Boplats all förmedling från Bostads AB Poseidon. Senare under hösten, i takt med att nyanställda kom på plats och att hyresvärdarna infört nödvändiga förändringar, började Boplats förmedla lägenheter för Göteborgs Stads Bostads AB, Familjebostäder i Göteborg AB samt Mölndalsbostäder AB. Från och med 1 januari 2020 förmedlar Boplats även lägenheter för Gårdstensbostäder AB.

Under året har samverkan mellan bostadsförmedlingarna i Sverige ökat genom täta träffar för erfarenhetsutbyte. Efter ägardialogen med Stadshus AB i augusti genomförde Boplats en utredning i syfte att undersöka möjligheterna till utökad samverkan med bostadsförmedlingarna i Malmö och Luleå gällande IT-systemet för annonsering och förmedling. Uppdraget har återrapporterats till Stadshus AB under hösten 2019.

## Förändring för de bostadsökande

Under 2019 annonserades 6 720 lägenheter på boplats.se av 62 olika hyresvärdar. Efter den 1 september valde flera privata hyresvärdar att lämna Boplats och andelen privata lägenheter har därför gått ner till 31% jämfört med 45% 2018. Sedan 1 september har 1 828 lägenheter annonserats på boplats.se varav 207 lägenheter från privata hyresvärdar. Antalet lediga lägenheter från de kommunala bostadsföretagen ökade med 17% till 4 628 under året.

Den genomsnittliga kötiden utslaget på alla kontrakt under 2019 var 2.148 dagar. Detta kan jämföras med 1.968 dagar under 2018. De lägenheter som förmedlades 1 januari – 31 augusti krävde i snitt 2 061 köddagar för ett kontrakt. Motsvarande siffra för förmedlade lägenheter efter den 1 september var 2 358. Skälet till ökningen är att de privata hyresvärdarna tidigare inte rangordnade intresseanmälningarna efter kötid.

5 465 dagar, eller nästan 15 år, var den längsta kötiden för ett kontrakt på boplats.se under förra året och det gällde en lägenhet på två rum och kök i Haga, ett sedan länge eftertraktat läge. Den genomsnittliga kötiden ligger strax över 9 år i stadsdelarna Majorna-Linne, Centrum och Örgryte-Härlanda. Under 2019 hade 13 lägenheter en kötid på över 5 000 dagar och de flesta låg i de tre nämnda stadsdelarna, men även ett par lägenheter i Mölnlycke och i Kvarnbyn i Mölndal krävde över 5 000 köddagar.

## Kötid vid kontrakt

| Kötid    | 2017 | 2018 | 2019 |
|----------|------|------|------|
| 0-2 år   | 21%  | 13%  | 8%   |
| 2-4 år   | 15%  | 11%  | 12%  |
| 4-6 år   | 34%  | 35%  | 32%  |
| 6-8 år   | 21%  | 26%  | 29%  |
| 8-10 år  | 7%   | 11%  | 14%  |
| 10-12 år | 2%   | 3%   | 4%   |
| 12-14 år | 0%   | 1%   | 1%   |
| 14-16 år | 0%   | 0%   | 0%   |

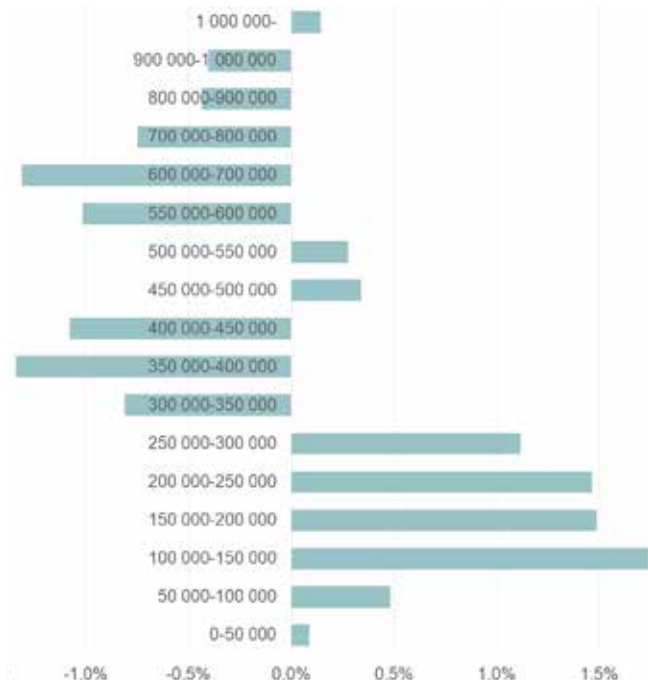
Det gick även att få lägenhet med betydligt kortare kötid. 504 lägenheter gick till personer som hade mindre än 2 års kötid och 725 lägenheter till personer med mellan 2 och 4 års kötid.



*4 559 köddagar behövdes för Familjebostäders trea på 75 kvadratmeter i Majorna-Linné. Lägenheten är byggd 1937, ombyggd 1982 och har en hyra på 6933 kr i månaden,*

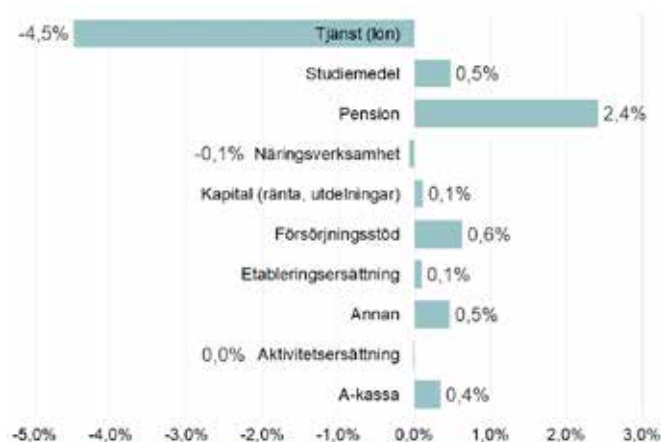
De som fick kontrakt innan det blev obligatoriskt att rangordna efter kötid hade en medelinkomsten på 436 394 kr brutto per år. Efter den 1 september sjönk medelinkomsten med 23 251 kr till 413 143 kr. Framför allt är det personer med inkomster mellan 100 000 och 300 000 kr per år som utgör en större andel av de som skrivit kontrakt än tidigare.

*Skillnad i mellan olika inkomstnivåer bland dem som fick kontrakt före och efter 1 september under 2019*



Andelen pensionärer, som fick kontrakt ökade från 5% till 7% och även andelen personer med A-kassa, annan inkomst, försörjningsstöd eller studiemedel ökade något.

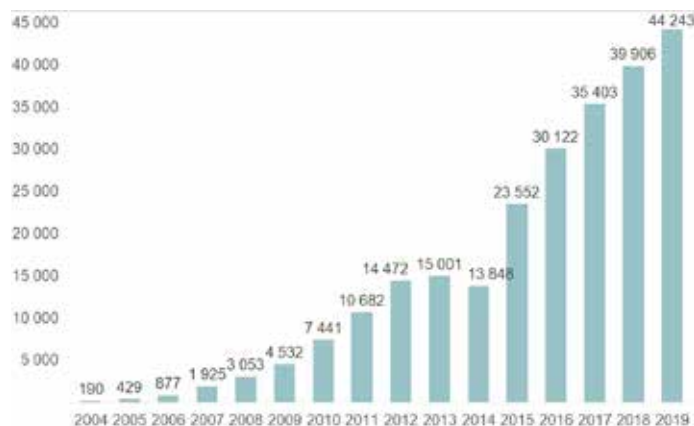
*Skillnad i andel mellan olika inkomsttyper bland dem som fick kontrakt före och efter 1 september under 2019*



## Boplats kunder

Boplats kunder består av bostadssökande, som vill ha en enkel och tydlig förmedlingstjänst och av hyresvärdar, som vill ha en effektiv uthyrningsprocess och rätt hyresgäst till sina lägenheter,

Den sista december 2019 stod 247 400 personer i kö, vilket är en ökning med 7 644 jämfört med föregående år. Nedanstående diagram visar hur de bostadssökande är fördelade efter antal ködagar.



*Antal betalande och vilande bostadssökande med ködagar från olika år*

Hyresvärdarnas behov säkerställs i dialog med de berörda bolagen. Tillsammans med bostadsbolagen har Boplats tagit fram ett avtal och gemensamma processer för att se till att kvalitet och effektivitet kan uppnås. Måttan på effektivitet handlar framför allt om antal dagar från publicerad annons till kontraktsförslag, och antal förmedlade lägenheter per förmedlare. Kvalitet i förmedlingen handlar om skapa möjlighet för hyresvärdarna att ge bra information om lägenheterna och förmåga att sätta upp tydliga villkor. På så vis kan rätt bostadssökande och hyresvärd hitta varandra, och ogenomtänkta ansökningar och försenade uthyrningar, på grund av bristande information, undvikas. Här är samarbetet med andra bostadsförmedlingar i Sverige till stor nytta. Att dela erfarenheter av arbete med förmedling hjälper alla inblandade att hitta de bästa lösningarna.

De bostadssökandes användarupplevelse och behov tas emot både genom enkäter och direkt erfarenhet från möten med medborgare i Boplats lokaler, och på möten runt om i staden. Erfarenheterna sammanställs kontinuerligt för att kunna avgöra var behovet av hjälp och support är som störst, och hur tillgängliga resurser och kanaler kan användas på bästa vis.

Boplats.se skall innehålla allt de bostadssökande behöver för att använda tjänsten. En noggrann målgruppsanalys av webbplatsens funktion har genomförts där behoven för de bostadssökande kartlagts. Kartläggningen ligger till grund för den kontinuerliga utveckling som sker av it-systemet och webbplatsen. Under 2019 började en total renovering av boplats.se för att skapa bättre tillgänglighet. Webbplatsen kommer framöver att i första hand utvecklas för att fungera för mobila enheter då de flesta besök till boplats.se sker den vägen.

För de bostadssökande som inte är IT-kunniga finns det möjlighet att få hjälp via telefon eller i Boplats kundmottagning samt på medborgarkontoren i Göteborgs Stad.

# Genomförda projekt under 2019

**Annonsering av rum.** Totalt annonserades 1 065 rum i privata bostäder på boplats.se under året.

Under sommaren genomfördes det återkommande projektet "Hyr ut rum till en internationell student" där göteborgare uppmanas hyra ut rum till internationella studenter som kommer för att studera på Chalmers och Göteborgs universitet.

Boplats medverkade även i Räddningsmissionens projekt "Hjärterum" tillsammans med Fastighetskontoret.

Under 2019 konstaterade Boplats att det krävs finansiering av tjänsten "annonsering av rum" för att det ska vara möjligt att upprätthålla den med god kvalitet. Boplats tillskrev Göteborgs Stadshus AB i ärendet. Resultatet blev att Stadshus AB ska ta fram nya ägardirektiv till Boplats där tjänsten för annonsering av rum inte skall ingå, enligt Göteborgs Stads Budget 2020.

**Information om bostadssökande.** Boplats har sedan 2018 haft ett uppdrag att ta fram en plattform för samverkan mellan stadens olika aktörer som möter människor som söker bostad. Syftet är att samordna kommunikationen om bostadssökning inom staden. Under hösten har projektet färdigställts och rapporterats till Fastighetskontorets ledningsgrupp för bostadsförsörjning för särskilda grupper.

**Nyproduktionsmessa.** Boplats har fortsatt informera om planerad och pågående nyproduktion av bostäder och under en förmiddag i november anordnades nybyggnadsmässan Bonytt 2019. 25 bostadsföretag presenterade projekt i regionen med sammanlagt över 30.000 bostäder.

**Kommunikation.** Bolaget har synts i stadsrummet där allmänheten uppmanas att registrera sig i god tid för att ha större möjlighet att få en hyreslägenhet i framtiden. Budskapet har även synts på biografer, spårvagn och buss, samt i sociala medier.

## Så söker du bostad

Tips till dig som söker bostad, både inom och utanför Göteborg



Stadsrummet  
boplats  
Göteborgs Stad



*1 900 personer besökte  
Bonytt på posthotellet  
i Göteborg den  
17 november 2019*

## Personal och nyrekrytering

I början av 2019 genomfördes en organisationsförändring vilken innebar att en förmedlingsavdelning inrättades där chefen har fullt personal- och budgetansvar. Samtidigt fick även cheferna för kundtjänst och IT samma ansvar.

För att kunna ta över förmedlingsarbetet från bostadsföretagen har Boplats rekryterat åtta nya anställda under 2019.

Mycket arbete har lagts ner på att anpassa den fysiska arbetsmiljön så att fler personer kan få plats på samma yta och ändå ha en god fysisk arbetsmiljö. Med stöd av en ergonom har bolaget säkerställt att förtätningen av arbetsplatserna inte sker på bekostnad av arbetsmiljön. Möjlighet och förutsättningar för att frivilligt arbeta hemifrån viss tid i veckan har fastställts.

Antalet sjukdagar har minskat från 168 till 104 jämfört med 2018 trots ökningen av antalet anställda, vilket motsvarar en sjukfrånvaro på 2,8%.



# Framtiden för bolaget

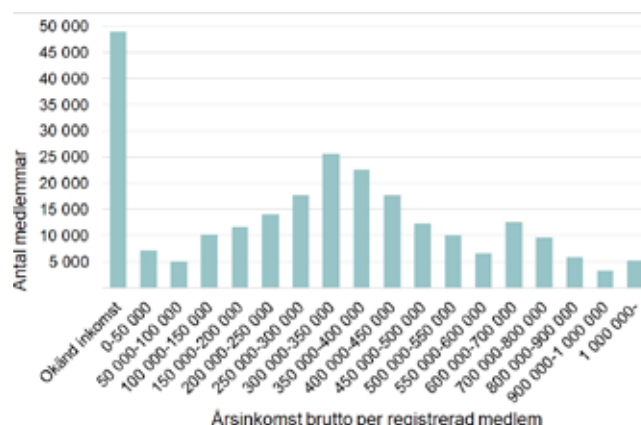
Omställningen till bostadsförmedling är klar och under 2020 kommer Boplats att verkställa uppdraget att förmedla AB Framtidens internbyteslägenheter, det vill säga lägenheter för de befintliga hyresgästerna. Arbetet med att effektivisera förmedlingsprocessen kommer att fortgå, så att Boplats kan utföra fler förmedlingsuppdrag per anställd i syfte att erbjuda de bostadssökande en väl fungerande tjänst till så låg kostnad som möjligt.

En förutsättning för att attrahera fler hyresvärdar är att Boplats kan utveckla samarbetet med nuvarande samarbetspartners. Under 2020 kommer Boplats att fortsätta samverkan för att förbättra informationen om de annonserade lägenheterna, så att de bostadssökande får veta allt de behöver för att fatta bra beslut.

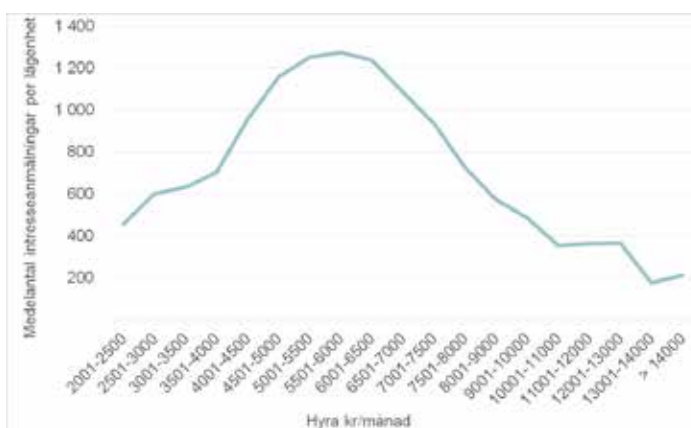
Beroende på hur konjunkturläget utvecklas, kan det bli en utmaning för hyresvärdar att förmedla nyproducerade, dyrare bostäder, varför det är viktigt att tillsammans med hyresvärdarna planera annonsering och förmedling av lägenheter i god tid före inflyttning. En majoritet av de bostadssökande har en medelinkomst mellan 250 000 och 254 000 kr per år och det genomsnittliga antalet ansökningar per lägenhet minskar då hyran överstiger 7 000 kr per månad.

Mycket av verksamheten under 2020 kommer att handla om att förfina och utveckla processerna internt för att höja effektivitet och kvalitet i förmedlingsprocessen. Samtidigt kommer arbetet med att öka nyttan, och kommunicera fördelarna, med bostadsförmedlingen till existerande och potentiella kunder, både hyresvärdar och bostadssökande att fortgå.

Medelinkomst brutto/år per bostadssökande



Medelantal intresseanmälningar, oavsett antal rum



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Boplats Göteborg AB, org nr 556467-7390, avger härmed årsredovisning för 2019.

## Verksamhetsinriktning

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

## Säte

Göteborg

## Ägare

Göteborgs Stadshus AB

## Styrelse

Åsa Hartzell Grüner, ordförande

Charlotte Darvik, förste vice ordförande

Ronny Bengtsson, andre vice ordförande

Lennart R Sjöstedt, ledamot

Yngve Karlsson, ledamot

Abdullahi Mohamed Abdullahi, ledamot

Anne-Mari Akujärvi, ledamot

Styrelsen har under året haft sju styrelsemöten.

## Styrelsens sekreterare

Mats Ekblad

## Verkställande direktör

Maria Meyer-Martins

## Lekmannarevisor

Monika Bandi, lekmannarevisor / Susanne Zetterberg Jensen, lekmannarevisor / Bernt Karlsson, lekmannarevisorssuppleant / Lars Lorentzon, lekmannarevisorssuppleant

## Revisor

Huvudansvarig revisor är Åsa Önfelt på Öhrlings PriceWatershouseCoopers AB.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har verksamheten bedrivits som planerat.

Den 31 december 2018 köpte Göteborgs Stadshus AB samtliga aktier i bolaget och är med det ensam ägare.

Den 29 januari 2019 hölls extra bolagsstämma som antog en ny bolagsordning och nya ägardirektiv beslutade av kommunfullmäktige i Göteborgs Stad.

Den 1 juli höjdes årsavgiften till 200 kronor efter beslut av kommunfullmäktige i Göteborgs Stad.

Från och med den 1 september 2019 fungerar Boplats Göteborg som en bostadsförmedling enligt de nya ägardirektiven.

Boplats Göteborg AB är anslutet till Almega Tjänsteföretagen i Sverige.

## Förändring av eget kapital

|                                                                  | Aktie-<br>kapital | Reserv-<br>fond | Balans.<br>res | Årets<br>vinst |
|------------------------------------------------------------------|-------------------|-----------------|----------------|----------------|
| <b>IB</b>                                                        | <b>700</b>        | <b>77</b>       | <b>4 071</b>   | <b>2 006</b>   |
| Disponering av<br>föregående års vinst<br>enligt årsstämmobeslut |                   |                 | 2 006          | - 2006         |
| <b>Årets resultat</b>                                            |                   |                 |                | <b>590</b>     |
| <b>UB</b>                                                        | <b>700</b>        | <b>77</b>       | <b>6 077</b>   | <b>590</b>     |

## Förslag till behandling av vinst

Till årsstämmans förfogande står följande medel:

|                               |                         |
|-------------------------------|-------------------------|
| Balanserad vinst              | 6 077 481 kronor        |
| Årets vinst                   | 590 394 kronor          |
| <b>Summa att förfoga över</b> | <b>6 667 875 kronor</b> |

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinsten disponeras enligt följande:

**Balanseras i ny räkning 6 667 875 kronor**

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

# Resultaträkning

| <i>Rörelsens intäkter, belopp i kkr</i>        | <b>Not</b> | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|------------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| Nettoomsättning                                |            | 23 034            | 19 911            |
| Övriga rörelseintäkter                         | 1          | 1 716             | 6 053             |
| <b>Summa rörelsens intäkter</b>                |            | <b>24 750</b>     | <b>25 964</b>     |
| <i>Rörelsens kostnader</i>                     |            |                   |                   |
| Övriga externa kostnader                       | 6          | -14 012           | -13 622           |
| Personalkostnader                              | 2          | -11 055           | -9 371            |
| <b>Summa rörelsens kostnader</b>               |            | <b>-25 067</b>    | <b>-22 993</b>    |
| <i>Rörelseresultat</i>                         |            | <b>-317</b>       | <b>2 971</b>      |
| <i>Resultat från finansiella investeringar</i> |            |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter      |            | 38                | 0                 |
| Räntekostnader                                 |            | -2                | -10               |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>       |            | <b>-281</b>       | <b>2 961</b>      |
| Bokslutsdispositioner                          | 4          | 872               | -551              |
| Skatt                                          | 7          | 0                 | -404              |
| <b>Årets resultat</b>                          |            | <b>590</b>        | <b>2 006</b>      |

# Balansräkning

| <i>Tillgångar, belopp i kkr</i>               | <b>Not</b> | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|-----------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |            |                   |                   |
| <b>Immateriella anläggningstillgångar</b>     |            |                   |                   |
| Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten   | 8          | 0                 | 0                 |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |            |                   |                   |
| Inventarier                                   | 3          | 0                 | 0                 |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |            | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                |            |                   |                   |
| Fordringar hos koncernföretag                 |            | 34 273            | 25 245            |
| Kundfordringar                                |            | 9                 | 72                |
| Aktuella skattefordringar                     |            | 963               | -                 |
| Övriga fordringar                             |            | 10                | 0                 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  |            | 1 115             | 999               |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |            | <b>36 370</b>     | <b>26 315</b>     |
| <b>Kassa och bank</b>                         |            | <b>43</b>         | <b>5</b>          |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |            | <b>36 413</b>     | <b>26 320</b>     |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |            | <b>36 413</b>     | <b>26 320</b>     |
| <i>Eget kapital och skulder, belopp i kkr</i> | <b>Not</b> | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
| <b>Eget kapital</b>                           |            |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                    |            |                   |                   |
| Aktiekapital, 700 aktier kvotvärde 1000 kr    |            | 700               | 700               |
| Reservfond                                    |            | 77                | 77                |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>              |            | <b>777</b>        | <b>777</b>        |
| <b>Fritt eget kapital</b>                     |            |                   |                   |
| Balanserad vinst                              |            | 6 077             | 4 071             |
| Årets resultat                                |            | 590               | 2 006             |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>               |            | <b>6 667</b>      | <b>6 077</b>      |
| <b>Summa eget kapital</b>                     |            | <b>7 444</b>      | <b>6 854</b>      |
| Obeskattade reserver                          | 4          | 1 588             | 2 460             |
| <b>Summa obeskattade reserver</b>             |            | <b>1 588</b>      | <b>2 460</b>      |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                   |            |                   |                   |
| Leverantörsskulder                            |            | 101               | 68                |
| Skulder till koncernföretag                   |            | 2 552             | 2 407             |
| Aktuella skatteskulder                        |            | -                 | 111               |
| Övriga kortfristiga skulder                   |            | 2 645             | 1 275             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter  | 6          | 22 083            | 13 144            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>             |            | <b>27 381</b>     | <b>17 006</b>     |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>         |            | <b>36 413</b>     | <b>26 320</b>     |

# Redovisningsprinciper

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

## Intäkter

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

## Leasing

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

## Ersättningar till anställda

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

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

## Immateriella anläggningstillgångar

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

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

Immateriella anläggningstillgångar 5 år

## Materiella anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Inventarier 3-5 år

Datorer 3 år

## Finansiella instrument

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

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

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

## Kundfordringar och övriga fordringar

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

## Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och kortfristiga leverantörsskulder redovisas till anskaffningsvärde.

## Soliditet

Beräknas som följer:  $\text{Beskattat eget kapital} + (1 - \text{Aktuell skattesats}) \times \text{Obeskattade reserver} / \text{summa skulder och eget kapital}$

## Kassalikviditeten

Beräknas som följer:  $\text{summa tillgångar} - \text{summa anläggningstillgångar} - \text{Varulager} / \text{summa kortfristiga skulder}$

# Noter

## Not 1 / övriga rörelseintäkter

|                                    | 2019         | 2018         |
|------------------------------------|--------------|--------------|
| <b>Driftbidrag</b>                 |              |              |
| Göteborgs stad                     | 1 716        | 3 716        |
| Göteborgs kommunala bostadsföretag | 0            | 1 507        |
| Fastighetsägarna GFR eko. för.     | 0            | 830          |
| <b>Summa</b>                       | <b>1 716</b> | <b>6 053</b> |

## Not 2 / personal

|                                                     | 2019         | 2018         |
|-----------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Medelantalet anställda har varit följande           | 15           | 12           |
| varav kvinnor                                       | 11           | 8            |
| varav män                                           | 4            | 4            |
| <b>Löner och andra ersättningar har utgått med:</b> | <b>7 299</b> | <b>6 055</b> |
| till styrelse och VD                                | 1 156        | 1 068        |
| till övriga anställda                               | 6 143        | 4 987        |
| <b>Sociala avgifter enligt lag och avtal</b>        | <b>2 511</b> | <b>2 122</b> |
| pensionskostnader till VD och styrelse              | 312          | 312          |
| pensionskostnader till övriga anställda             | 676          | 644          |

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

## Not 3 / inventarier

|                                             | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---------------------------------------------|------------|------------|
| Ingående anskaffningsvärde                  | 1 505      | 1 505      |
| Årets inköp                                 | 0          | 0          |
| Utgående anskaffningsvärde                  | 1 505      | 1 505      |
| Ingående avskrivningar enligt plan          | - 1 505    | - 1 505    |
| Årets avskrivningar enligt plan             | 0          | 0          |
| Utgående avskrivningar enligt plan          | - 1 505    | - 1 505    |
| <b>Restvärde enligt plan, bokfört värde</b> | <b>0</b>   | <b>0</b>   |

## Not 4 / obeskattade reserver

|                         | 2019-12 31   | 2018-12-31   |
|-------------------------|--------------|--------------|
| Periodiseringsfond 2013 | 0            | 4            |
| Periodiseringsfond 2014 | 0            | 250          |
| Periodiseringsfond 2015 | 0            | 190          |
| Periodiseringsfond 2016 | 122          | 550          |
| Periodiseringsfond 2017 | 855          | 855          |
| Periodiseringsfond 2018 | 611          | 611          |
| <b>Summa</b>            | <b>1 588</b> | <b>2 460</b> |

## Not 5 / ersättning för revision

|                                 | 2019       | 2018       |
|---------------------------------|------------|------------|
| Öhrlings PricewaterhouseCoopers | 99         | 108        |
| Lekmannarevisor                 | 79         | 85         |
| <b>Summa</b>                    | <b>178</b> | <b>193</b> |

*Not 6 / upplupna kostnader och förutbetalda intäkter*

|               | 2019-12-31    | 2018-12-31    |
|---------------|---------------|---------------|
| Medlemsavgift | 20 462        | 11 654        |
| Övrigt        | 1 620         | 1 490         |
| <b>Summa</b>  | <b>22 083</b> | <b>13 144</b> |

*Not 7 / aktuell skatt*

|                                                         | 2019     | 2018       |
|---------------------------------------------------------|----------|------------|
| Aktuell skatt                                           | 0        | 404        |
| <b>Skatt på årets resultat</b>                          | <b>0</b> | <b>404</b> |
| Redovisat resultat före skatt                           | 591      | 2410       |
| Skatt beräknad enligt gällande skattesats (22 %) 21,4 % | 126      | -530       |
| Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader               | -2       | -8         |
| Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter              | 130      | 133        |
| Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond     | -2       | 1          |
| Redovisat skattekostnad                                 | 0        | 404        |

*Not 8 / balanserade utgifter för utvecklingsarbeten*

|                                      | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--------------------------------------|------------|------------|
| Ingående anskaffningsvärde           | 8 153      | 8 153      |
| Årets aktiverade utgifter            | 0          | 0          |
| Utgående anskaffningsvärde           | 8 153      | 8 153      |
| Ingående avskrivning enligt plan     | - 8 153    | - 8 153    |
| Årets avskrivningar enligt plan      | 0          | 0          |
| Utgående avskrivning enligt plan     | - 8 153    | - 8 153    |
| Restvärde enligt plan, bokfört värde | 0          | 0          |

Göteborg den 11 februari 2020

Styrelsen för Boplats Göteborg AB



Åsa Hartzell Grüner, ordförande



Charlotte Darvik, förste vice ordförande



Ronny Bengtsson, andre vice ordförande



Lennart R Sjöstedt, ledamot



Yngve Karlsson, ledamot



Abdullahi Mohamed Abdullahi, ledamot



Anne-Mari Akujärvi, ledamot

Boplats Göteborg AB



Maria Meyer-Martins, verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 11/2 2020

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Åsa Önfelt, auktoriserad revisor

Vår granskningsrapport har avgivits den 11/2 2020



Monika Bandi, lekmannarevisor  
Stadsrevisionen, Göteborgs Stad



Susanne Zetterberg Jensen, lekmannarevisor  
Stadsrevisionen, Göteborgs Stad



## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Boplats Göteborg AB, org.nr 556467-7390

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Boplats Göteborg AB för år 2019. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 10–16 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Boplats Göteborg AB:s finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Boplats Göteborg AB.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Boplats Göteborg AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna 1 – 9. Utöver annan information i detta dokument så rapporterar bolaget till ägaren i rapporten "Årsrapport 2019 Boplats Göteborg AB" som vi inhämtade före datumet för denna revisors rapport. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

#### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

1 av 2



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Boplats Göteborg AB för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Boplats Göteborg AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Göteborg den 11 februari 2020  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Åsa Önfelt  
Auktoriserad revisor

**Granskningsrapport för 2019**  
Stadsrevisionen



**Göteborgs  
Stad**

# Granskningsrapport för 2019

**Till årsstämman i Boplats Göteborg AB**

**Org.nr: 556467-7390**

Till Göteborgs kommunfullmäktige för kännedom

Vi, lekmannarevisorer utsedda av kommunfullmäktige i Göteborgs kommun, har granskat Boplats Göteborg AB:s verksamhet under år 2019.

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

Lekmannarevisorernas ansvar är att granska om bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt om bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen, kommunens revisionsreglemente, god revisionssed i kommunal verksamhet och med beaktande av de beslut kommunfullmäktige och årsstämman har fattat. En sammanfattning av utförd granskning har överlämnats till bolagets styrelse och verkställande direktör i en granskningsredogörelse. Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövts för att ge rimlig grund för vår bedömning.

Vi bedömer att bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt och att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

**Göteborg 11 februari 2020**

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Monika Bandi'.

**Monika Bandi**  
lekmannarevisor utsedd av  
kommunfullmäktige i Göteborgs  
kommun

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Susanne Zetterberg Jensen'.

**Susanne Zetterberg Jensen**  
lekmannarevisor utsedd av  
kommunfullmäktige i Göteborgs  
kommun

