Strategimöte 2026

Inriktning för verksamhetsplan 2027

Styrelsen för Boplats Göteborg AB

boplatsväst

DAGENS UPPLÄGG

Från gemensam lägesbild till beslut om riktning

1	**Ramar för dagen**	Vad styrelsen beslutar om i dag – och vad som beslutas på annat håll
2	**Lägesbild**	Nulägesanalysen inför 2027 i fem siffror och en kedja
3	**Uppföljning av 2026**	Årets fokusområden och utredningen om bostadsinformation
4	**Fyra förslag – dialog**	Önskat läge, varför, vägval och uppföljning per område. Paus efter förslag 2
5	**Förutsättningar och omvärld**	Det som inte är fokusområden men som påverkar allt
6	**Beslut och nästa steg**	Beslutssatser, vad vi prioriterar bort, vägen till verksamhetsplanen

RAMAR FÖR DAGEN

Vad styrelsen beslutar om i dag

Beslutas i dag

- Inriktning och 3–4 fokusområden för verksamhetsplan 2027
- Vad som uttryckligen inte prioriteras
- Fortsatt hantering av utredningen om Göteborgsrummet

Information till styrelsen

- Organisationsjusteringen – vd:s mandat
- Plattformens tidplan och lanseringskriterier
- Interna förutsättningar: arbetsmiljö och kompetens

Beslutas på annat håll

- Vilka grupper som får reserverade lägenheter – kommunfullmäktige
- Ägardirektivet – kommunfullmäktige, ingen information om ägardialog har inkommit.

PLANERINGSKEDJAN

Lägesbild

Ur nulägesanalysen inför 2027

boplatsväst

LÄGET I SIFFROR

Fler förmedlade lägenheter – men privatandelen har fallit

≈ 325 000

registrerade bostadssökande, prognos vid årsskiftet

≈ 7 400

förmedlade lägenheter 2026, mot 6 853 år 2025

11 %

privata lägenheter – tillbaka på 2021 års nivå efter toppen 13 % 2023

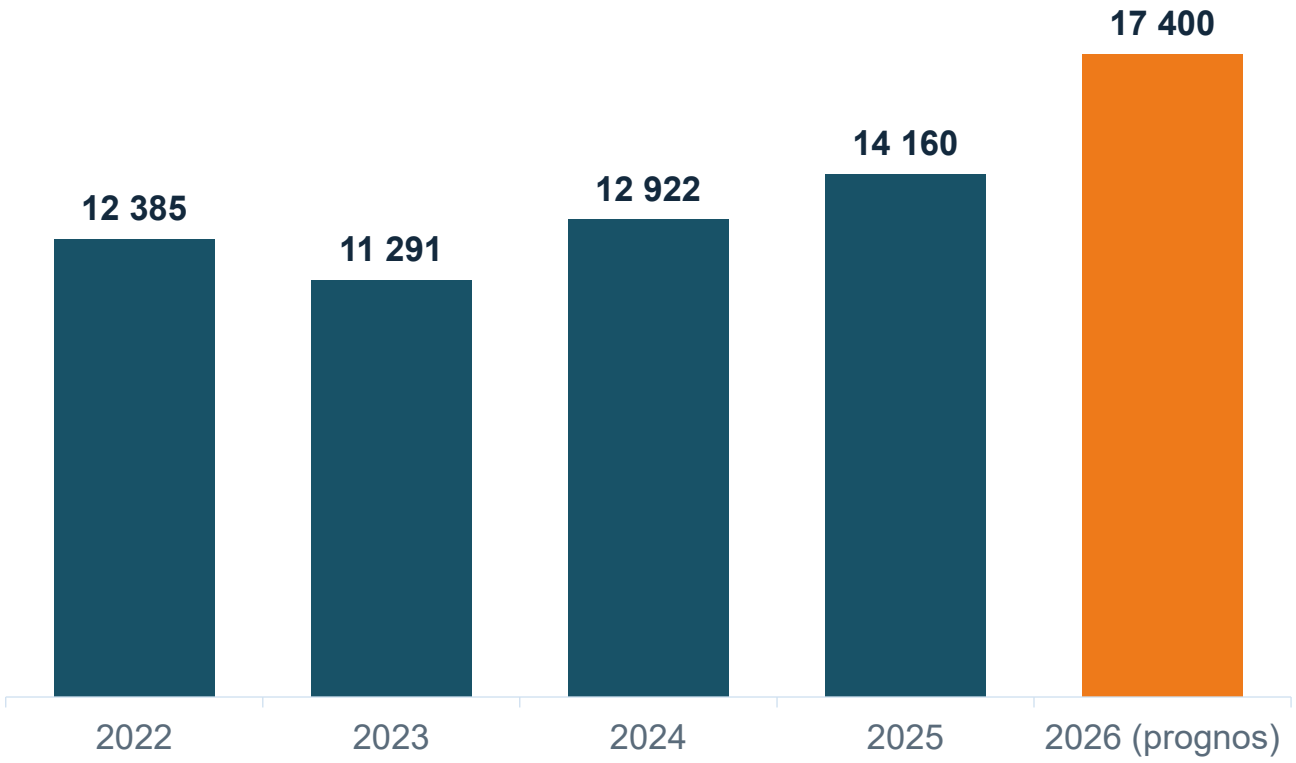
9 %

förmedlat utanför Göteborgs kommun, upp från 7 % 2023

Kötiden sjönk 2025 för första gången sedan 2009 – från 6,9 till 6,8 år. Flertalet lägenheter går till sökande med 4–8 års kötid. Förmedlingstiden har kortats: 13 dagar från annons till förslag, mot 15 året före.

KÖN VÄXER – MEN PÅ ETT NYTT SÄTT

Kön växer snabbare 2026 – drivet av avgiftsfriheten för unga

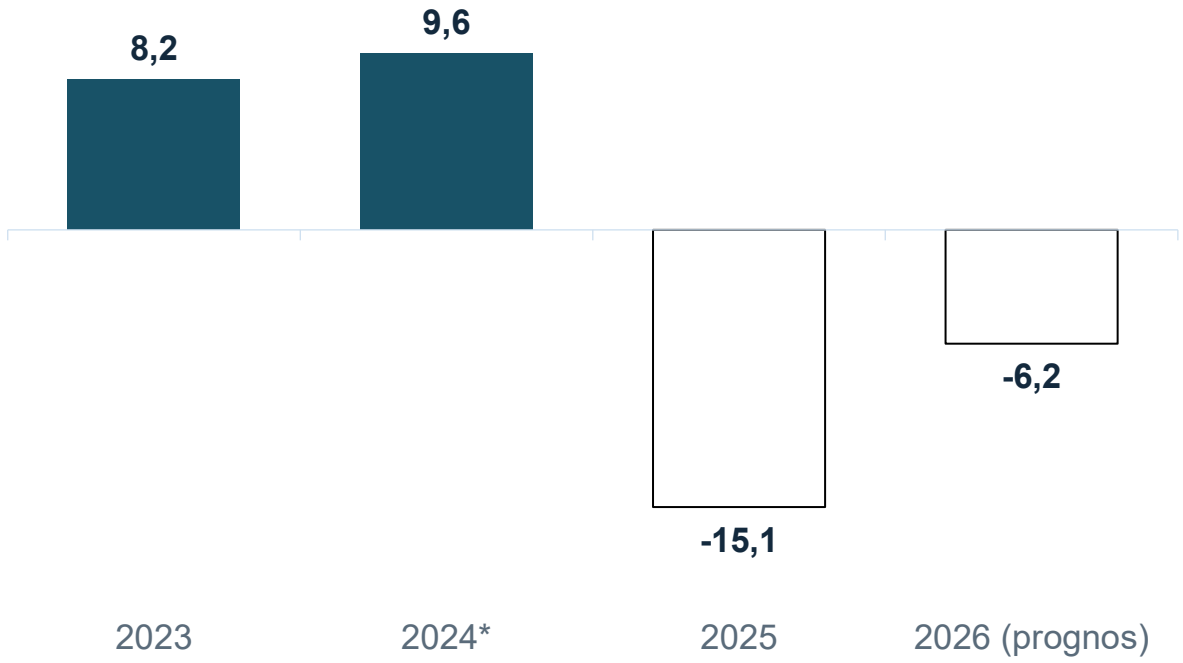


Normalt ≈ 12 700 per år

- **Avgiftsfri kö för 17–21 år** sedan 1 januari 2026, och ca 6 700 återaktiverade konton, står för ökningen över normal nivå.
- **Intäkt per registrerad** 145 kr (2023), 151 kr (2025), 145 kr (prognos 2026).
- **Effekten vänder år 4** när kohorterna fyller 22: −3,0, −2,0, −0,4 och +1,0 mnkr enligt kalkylen.
- **Tidigt utfall Q1 2026:** +8 800 aktiva konton 17–21 år. Nya 18-åringar 460 per månad mot 218 i snitt 2025.

EKONOMIN

Underskotten är planerad återföring – men vad gäller sedan?



Resultat efter finansiella poster, mnkr. *2024 innehåller en periodiseringseffekt som verifieras.

Självkostnad – inte vinst

- Överskotten 2020–2024 återförs nu: ny plattform, fler förmedlare och avgiftsfrihet för unga – hanterat inom eget kapital.
- Men kostnaderna 2026 ligger ca 6 mnkr över budget, främst konsulter för att hålla det gamla systemet stabilt – inte kvalitetshöjning.
- Intäkterna växer med kön – med ett tillfälligt hack 2026–2027 av avgiftsfriheten, som vänder positivt år 4.

Styrelsens fråga: När intäkterna växer igen med oförändrad avgift – ska det gå till kvalitet, nya åtaganden eller lägre avgift? En avgiftsändring kräver KF.

HUR DET HÄNGER IHOP

Fokusområdena är led i samma kedja – inte parallella projekt

1

Kötid

avgör chansen till lägenhet. Unga har kortast kötid – därav avgiftsfriheten.

2

Utbud

Kötid är bara värd något om det finns lägenheter att söka – därav Boplats Väst.

3

Information

Kötid kan bara användas av den som förstår sina möjligheter – därav bostadsinformationen.

4

Plattform

ska göra hela kedjan enklare att använda och billigare att driva.

Utbudsarbetet ger ingen intäkt men avgör nyttan för de sökande – därför behöver det ett uttalat ansvar och egen uppföljning.

Uppföljning av 2026

Fortsätta, justera eller avsluta?

boplatsväst

ÅRETS FOKUSOMRÅDEN

Var står vi efter 2026?

Ny plattform

LÄGE

Grundflödet för förmedling är utvecklat och testas brett v. 40–41. Lanseringen planeras till Q1 2027.

FÖRSLAG

Fortsätt – men byt fokus från att lansera till att plattformen ska ge effekt.

Marknadsandelar

LÄGE

Hyresvärdar som lämnat lägenheter: 31 (34 år 2025). Fler ansluts först efter lanseringen. 9 % utanför Göteborg.

FÖRSLAG

Fortsätt – och ge 20 %-målet en mätbar nämnare.

Bostadsinformation

LÄGE

Digitalt: sidan Bostadsinformation byggs på nya webben. Fysiskt: TU om Göteborgsrummet är klart.

FÖRSLAG

Ta ställning i dag – se förslag 3.

Fyra förslag till fokusområden

Ledningens förslag för verksamhetsplan 2027

boplatsväst

FÖRSLAG 1 AV 4

Plattformen ger effekt

ÖNSKAT LÄGE — **Den nya plattformen är i drift och gör det enklare att göra rätt – för sökande, hyresvärdar och medarbetare.**

Varför

- Lanseringen har flyttats flera gånger – nu Q1 2027.
- Förseningen kostar dubbelt: konsulter för det gamla systemet ca 6 mnkr över budget 2026.
- Säker identifiering har tagit resurser: över 100 000 sökande har bekräftat sin identitet.
- Digital tillgänglighet ska vara på plats vid lansering.

Vägval för styrelsen

? Ska lanseringen styras av datum eller av uppfyllda kvalitetskriterier?

? Vad räknas som framgång sex månader efter lansering?

? När ska det gamla systemet vara avvecklat?

Så följs det upp

- Andel ärenden som löses via självservice
- Kundenkäter gällande användarvänlighet
- Förmedlingsdagar (13) och dagar till kontrakt (24)
- Det gamla systemet avvecklat enligt plan

FÖRSLAG 2 AV 4

Utbud och regional närvaro

ÖNSKAT LÄGE — **Boplats är det självklara valet för allmännyttan i väst och en etablerad partner för privata hyresvärdar.**

Varför

- Privata förmedlingar har inte ökat i tillräcklig utsträckning
- Hyresvärdar som lämnat lägenheter: 35, 34 och 31 (2024–2026). Fler ansluts först när plattformen är lanserad.
- Kötid är värdelös i en kö utan lägenheter.

Vägval för styrelsen

? Allmännyttan i väst först – eller privata värdar parallellt?

? Behöver ägardirektivets geografiska område förtydligas?

Så följs det upp

- Antal anslutna allmännyttor i väst
- Antal privata förmedlingar – inte bara andel
- Andel förmedlat utanför Göteborgs kommun
- Nya anslutna hyresvärdar per år

FÖRSLAG 3 AV 4

Bostadsinformation och likvärdig tillgång

ÖNSKAT LÄGE

Den som vill förstå bostadsmarknaden i väst hittar kunskapen hos Boplats – oavsett språk, digital vana eller ålder.

Varför

- Ägardirektivet: följa, analysera och informera om bostadsmarknaden.
- Kötid kan bara användas av den som förstår sina möjligheter.
- KF-uppdraget om likvärdig service och bemötande pågår.
- Effekten av avgiftsfri kö för 17–21 år ska följas upp årligen.

Vägval för styrelsen

? Hur långt ska Boplats ta informationsrollen – digitalt, fysiskt eller båda?

? Göteborgsrummet: se de två följande bilderna.

Så följs det upp

- Bredare information på boplats.se i den nya plattformen
- Andel 17-åringar i väst som registrerar sig (23 % 2025)
- Andel unga som står kvar i kön efter 22 år

GÖTEBORGSRUMMET – VAD UTREDNINGEN VISAR

En publik plats för bostadsinformation i väst

4–5 mnkr

drift per år när verksamheten är etablerad

≈ 2,5 mnkr

uppbyggnad och inredning

200–300 kvm

i A-läge, nära Centralen eller Brunnsparken

2028–2029

tidigaste möjliga lansering

Två koncept

- **En del av Boplats Väst:** kundtjänst, bostadsstatistik, nyproduktion och Bonytt – fokus på bostäder.
- **En del av Göteborg och regionen:** flera partner bidrar med innehåll kring en stadsmodell – bredare stadsutveckling.

Erfarenheter

- **Stockholmsrummet:** drivs av Stockholms bostadsförmedling med stadsledningskontoret, ca 5 mnkr per år.
- **Älvrummet:** budget 3,9 mnkr 2024 – i dag nedlagt, utan finansiering och bemanning.
- **Stadens förvaltningar** är positiva men kan i dag bara bidra med information.

GÖTEBORGSRUMMET – VÄGVAL

Ledningens förslag: utred vidare – med en tydlig beslutspunkt

A Bara digitalt

Bredare bostadsinformation på boplats.se i den nya plattformen. Ingen fysisk lokal. Inga ytterligare resurser läggs på Göteborgsrummet.

B Utred vidare med partner

Projektledare 2027 tar fram ett konkret förslag till samarbetspartner. Beslut om lokal fattas senare.

LEDNINGENS FÖRSLAG

C Pausa det fysiska

Digital del nu. Göteborgsrummet utreds prövas igen när plattformen är i drift.

Villkor i förslaget

- Den digitala delen genomförs oavsett – i den nya plattformen.
- Ingen lokal hyrs innan finansieringen med partner är säkrad.
- Boplats del avgränsas till det som tjänar de bostadssökande.
- Styrelsen tar ställning till ett konkret förslag innan något genomförs.

FÖRSLAG 4 AV 4

Långsiktig ekonomi inom självkostnaden

ÖNSKAT LÄGE

En långsiktig finansiell analys visar vad vi kan förvänta oss över tid – och hur stora satsningar som ryms för att resultatet ska bli noll över en längre period.

Varför

- Resultatet växlar: +6,5 mnkr per år i snitt 2020–2024, −15,1 och −6,2 mnkr 2025–2026.
- Samlat för 2020–2026 är resultatet ca +11 mnkr – nära noll över tid.
- Intäkterna växer med kön, och avgiftsfriheten för unga vänder positivt år 4.
- Satsningar beslutas i dag år för år, utan en ram för vad som ryms.

Vägval för styrelsen

? Över hur lång period ska resultatet vara noll – till exempel rullande fem år?

? Vilken nivå på eget kapital ska vara golvet?

? Ska nya satsningar, som Göteborgsrummet, prövas mot det utrymme analysen visar?

Så följs det upp

- Långsiktig finansiell analys klar 2027 och uppdaterad varje år
- Ackumulerat resultat över perioden mot noll
- Eget kapital mot fastställt golv
- Prognosernas träffsäkerhet

Beslut

Fokusområden för verksamhetsplan 2027

boplatsväst

FÖRSLAG TILL BESLUT

Styrelsen för Boplats Göteborg AB beslutar

att följande fokusområden ska ligga till grund för verksamhetsplan 2027:

1. **Plattformen ger effekt**
2. **Utbud och regional närvaro**
3. **Bostadsinformation och likvärdig tillgång**
4. **Långsiktig ekonomisk analys**

att anteckna uppdraget att utreda en lokal för bostadsinformation som fullgjort,

att ge bolaget i uppdrag att fortsätta utreda Göteborgsrummet med en projektledare inom budget med affärsplan 2027, enligt villkoren ovan,

att följande inte prioriteras 2027: (fastställs under mötet).

NÄSTA STEG

Från beslut till verksamhetsplan och mätpunkter

1

Strategimöte

Styrelsen beslutar fokusområden

2

Verksamhetsplanering

Avdelningarna planerar aktiviteter med alla medarbetare

3

Budget med affärsplan 2027

Ledningen sammanställer – styrelsen beslutar

4

Processråd och Stratsys

Aktiviteter kopplas till fokusområden, mått läggs in

5

Uppföljning

Delår och årsrapport till styrelsen, SLK och Stadshus AB

Återkommer till styrelsen: årlig avrapportering av avgiftsfri kö för unga, plattformens effekt sex månader efter lansering och ett konkret förslag om Göteborgsrummet innan beslut om lokal. Verksamhetsplanen kommer sedan informeras i samband med budgeten för 2027.

Tack!

boplatsväst