2016

Årsredovisning

boplats

76 375 medlemmar sökte aktivt en lägenhet under året

34 027 saknar ett permanent boende och är inneboende, hyr i andra hand eller bor på hotell och vandrarhem eller hos vänner och bekanta

© Boplats Göteborg AB 2017

Bilder: Hilda Granath
Bild, omslag: Boplats
Tryck: Ale tryckteam AB

I väntan på att de bostäder som är under produktion och planering ska bli färdiga för uthyrning, har vi sett ett krympande antal lediga hyresrätter under år 2016. 7 239 lägenheter publicerades på boplats.se och det är nästan 600 färre än år 2015. Samtidigt ökar trycket på de bostäder som finns och nu har vi snart lika många medlemmar som vi hade innan vi införde den administrativa avgiften 2014. De flesta bostadssökande använder vår digitala tjänst boplats.se helt och hållet, men omvärldsförändringarna har medfört att vi har haft över 50 000 personer i vår kundmottagning i år varav över 18 000 besökare har bett om personlig hjälp. Därför fortsätter vi vårt arbete med att förbättra boplats.se och att samarbeta med övriga kontaktpunkter i staden, bland annat Medborgarkontoret i stadsdelarna.

Göteborgs Stad utreder hur Boplats Göteborg ska ägas, finansieras och vilka regler som ska gälla för de lägenheter som annonseras på boplats.se i framtiden. Fortfarande fungerar Boplats Göteborg som en marknadsplats, där det är ägarna till de annonserade bostäderna som bestämmer vilka villkor som ska gälla och hur intresseanmälningarna ska rangordnas. Cirka 57% av lägenheterna fördelas efter antal "Dagar hos Boplats" och i snitt har de som fått ett kontrakt varit registrerade i mer än fem år. De bostadssökande upplever att de "går bakåt i kön" och det beror på att "kön" ser ut som en pyramid, där de som har längst kötid är betydligt färre än de med kort kötid. Ju längre ner i kön man kommer, desto fler är det som konkurrerar om lägenheterna.

Maria Meyer-Martins, vd

Boplats i siffror 2016

	2016	2015	2014	2013	2012
Bostadssökande					
Antal registrerade bostadssökande 31 dec	191 493	165 266	131 512	199 245	148 550
Antal personliga besök i lokalen	51 705	47 533	46 287	21 684	27 677
Antal telefonsamtal	25 952	13 379[1]	26 844	10 491	9 985

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

Lägenheter					
Antal annonserade lägenheter	7 241	7 832	8 299	8 404	7 822
Andel lägenheter från privata värdar	43 %	41 %	40 %	40 %	38 %
Andel lägenheter från övriga kommuner i GR	12 %	9 %	10 %	8 %	9 %
Andel studentlägenheter	10 %	13 %	10 %	10 %	8 %
Genomsnittlig registreringstid för kontrakt	1 602	1 492	1 190	950	787
Genomsnittligt antal ansökningar, annonserad lägenhet	847	708	829	816	960
Annonserade rum	1 133	869	700	715	475
Andel ja-svar efter erbjudande om lägenheter	49 %	42 %	36 %	38 %	36 %

Personal					
Antal årsarbetare	13	11	10	9	8
Lönekostnader exkl soc. avgifter, tkr	5 860	5 248	4 385	4 385	4 418

Ekonomi					
Resultat efter finansiella poster	1 006	623	865	-203	104
Soliditet	25 %	23 %	25 %	36 %	36 %
Kassalikviditet	136 %	137 %	137 %	276 %	444 %
Eget kapital	3 819	4 358	3 920	2 579	2 589

Boplats uppdrag

Boplats Göteborg AB ägs till 70 procent av Göteborgs stad och till 30 procent av Fastighetsägarna Göteborg Första Regionen. Således gäller inte de generella ägardirektiven för Boplats Göteborg AB. Ägardirektiv i bolagsordningen lyder: "Bolaget skall informera om bostadsmarknaden och fungera som en marknadsplats för bostäder samt bedriva därmed förenlig verksamhet." Därtill kommer beslut i Göteborgs Stads fullmäktige 2012 att Boplats ska vara en transparent marknadsplats och ta ut en administrativ avgift om 100 kr om året.

Under 2016 besökte över 50 000 personer kundmottagningen varav cirka 18 000 fick personlig hjälp och information. Dessutom genomförde Boplats Göteborg flera stora arrangemang riktade till olika grupper av bostadssökande.

Större evenemang 2016

Bonytt 2016.

> Bonytt 2016

I september arrangerade Boplats Bonytt 2016 i Exercishuset med 28 olika utställare som presenterade närmare 25 000 färdiga och planerade bostäder. Stadsbyggnadskontoret deltog med guidning runt modellen av Göteborg och med föredrag om planerad nyproduktion.

> Hyr ut till en internationell student

Boplats ordnade två seminarier med information och två mingelaktiviteter, där de som vill hyra ut får möjlighet att träffa studenter på Boplats. Projektet som uppmanar göteborgare att hyra ut till internationella studenter drivs i samarbete med Chalmers, Göteborgs universitet, Studentforum, SGS, CSB, Göteborgs Förenade Studentkårer samt Göteborg & Co näringslivsgrupp.

Boplats har "hyra ut-skola".

> Hyr ut privat

I september startade ett projekt i samarbete med Fastighetskontoret i syfte att uppmuntra privatpersoner att hyra ut till bl.a. nyanlända med uppehållstillstånd. En uppföljningsenkät visade att de flesta hyrde ut till personer som kommit till Göteborg för att studera eller för att de fått arbete. Tre seminarier arrangerades.

På seniormässan.

> 17-åringar

För att uppmärksamma alla ungdomar på möjligheten att registrera sig har Boplats tillsammans med Konsument och Medborgarservice gjort ett utskick till föräldrarna till alla 17-åringar i Göteborgs stad och informerat om vikten av att registrera sig med inbjudan till informationsträffar.

> Seniorer

I början av 2016 skickades en informationsfolder till alla som fyllt 64 år. Boplats har bland annat besökt Seniormässan, Trygghetsmässan i Allegården och Äldredagen i Kortedala.

Studentmingel i augusti 2016.

Bilder: Boplats

Marknadssituationen under 2016

Bostadsökande

Vid årsskiftet hade boplats 193 139 betalande eller vilande medlemmar. Bland de sökande kan man utläsa följande.*

34 027 medlemmar saknar ett permanent boende och är inneboende, hyr i andra hand eller bor på hotell och vandrarhem eller hos vänner och bekanta.

28 957 ungdomar bor hos sina föräldrar eller i ett studentboende och är i behov av en permanent bostad.

76 375 medlemmar sökte aktivt en lägenhet under året.

De som registrerat sig under de senaste fyra åren är också de mest aktiva.

"Kön går bakåt"?

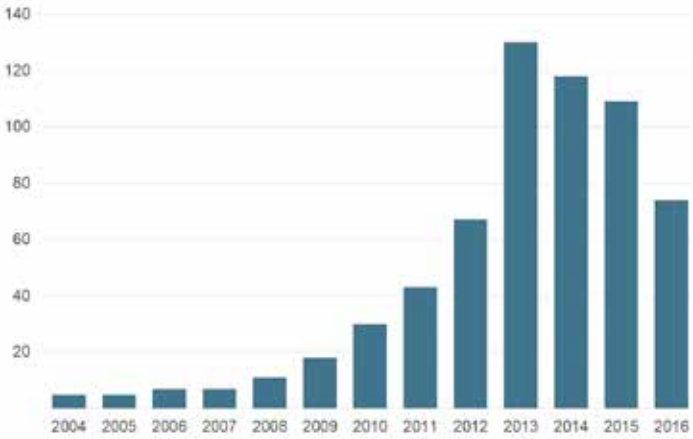
I direktkontakten med de bostadssökande får Boplats ofta höra att de upplever att "kön går baklänges". Det beror på att kundunderlaget är störst när det gäller personer med kort registreringstid. De som får ett kontrakt efter rangordningen "Dagar hos Boplats" har ofta registrerat sig före 2012.

För att "samla Dagar hos Boplats" krävs att man betalar den administrativa avgiften en gång per år. Betalningen kan göras en månad innan medlemskapet upphör och man har ytterligare 90 dagar på sig innan antalet "Dagar hos Boplats" nollställs.

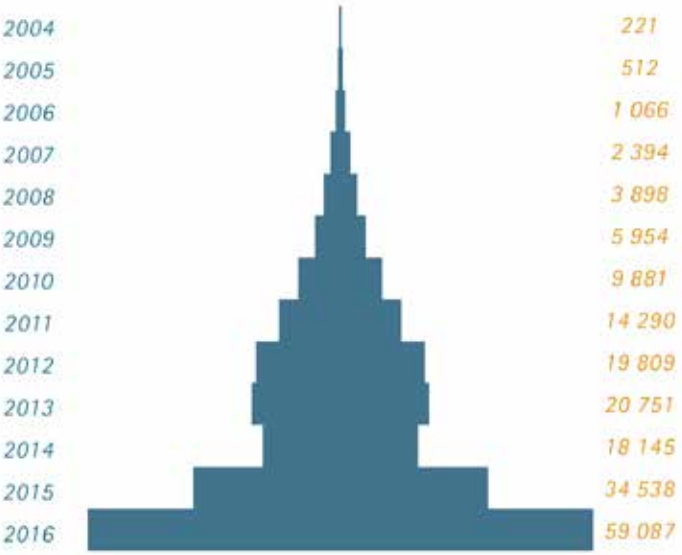
Då Boplats introducerade det nya it-systemet och införde en årlig administrativ avgift 2014 föll nästan hälften av de bostadssökande bort under ett års tid från Boplats sida. Nu är medlemsantalet uppe i samma nivå som tidigare igen.

** Om en medlem inte betalat den administrativa avgiften så är medlemskapet vilande i 90 dagar från förfallodatum. Därefter nollställs alla dagar.*

Intresseanmälningar per sökande efter registreringsår



Antal medlemmar per år, en bild av boplats "kö".

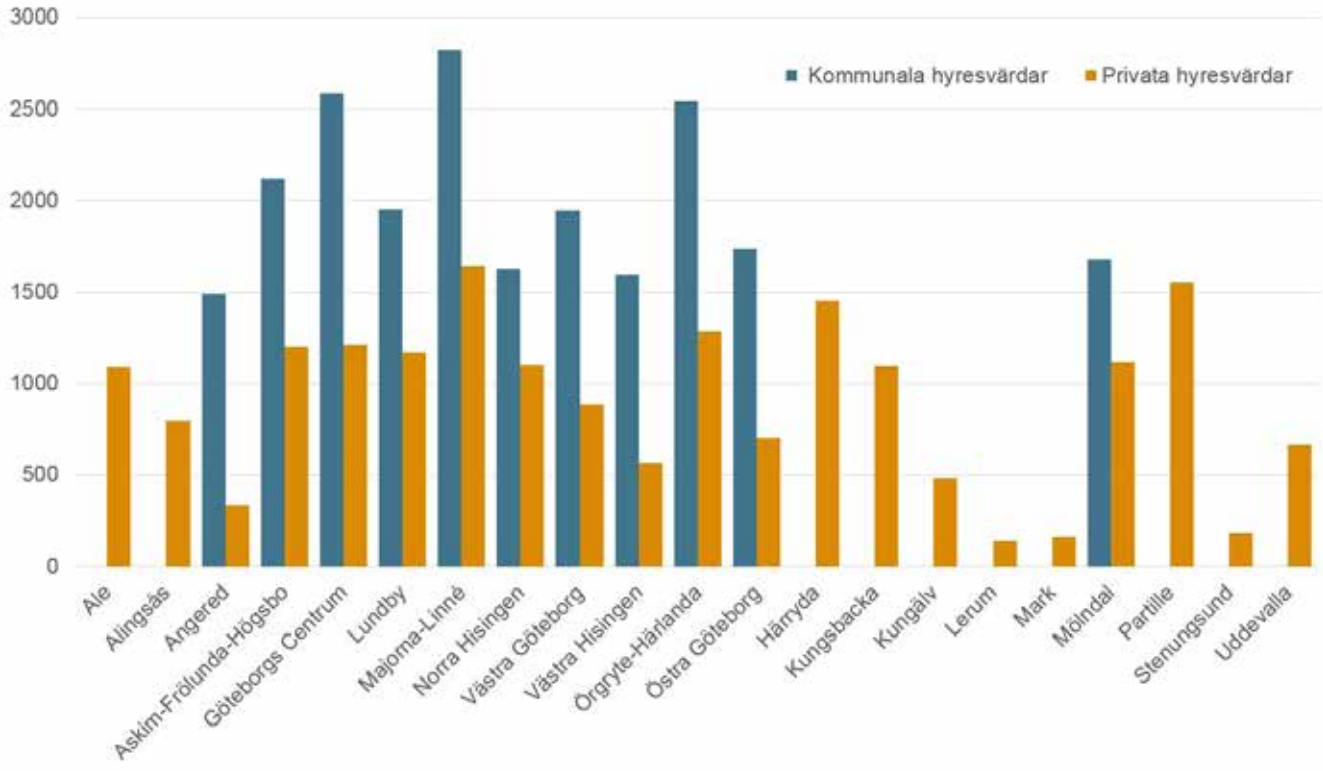


Boplats personal på studiebesök hos Bostadsbolaget.

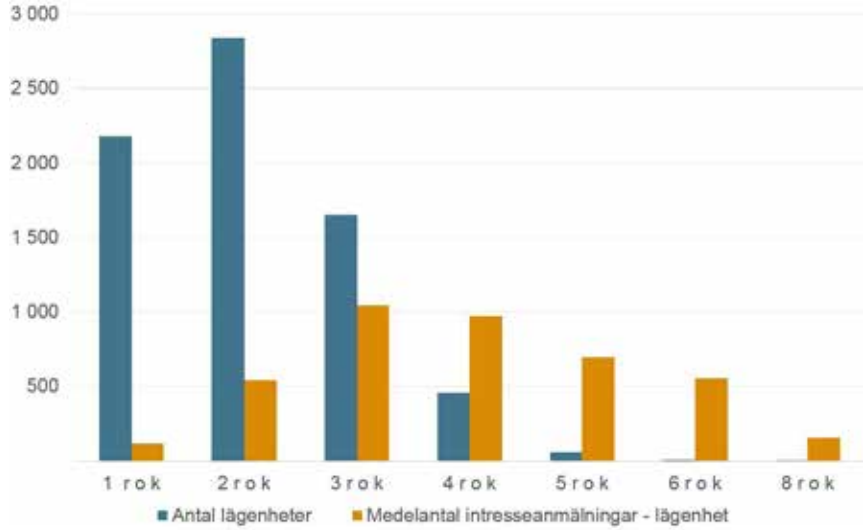
Lägenheter

85 olika hyresvärdar annonserade 7 239 lägenheter under 2016, vilket är det lägsta antalet på flera år. Det största skälet är att omflyttningen är låg samt att en del hyresvärdar har ombyggnader på gång. 47 procent av lägenheterna är från allmännyttan och 43 procent kommer från de privata hyresvärdarna. 10 procent var studentlägenheter, de flesta från Chalmers Studentbostäder. 6 726 kontrakt tecknades i systemet under 2016 och de som fick kontrakt hade i snitt 1 543 "Dagar hos Boplats", men det skiljer sig mellan de kommunala och privata hyresvärdarna och mellan olika stadsdelar. För att få ett kontrakt hos de allmännyttiga bostadsföretagen, som går efter kötid, krävdes i snitt 1 955 dagar. Som nedanstående diagram visar, har de som fått kontrakt hos de privata hyresvärdarna inte väntat lika länge. Det beror dels på fler villkor för att få söka en lägenhet och att rangordningen inte sker efter kötid.

Dagar hos Boplats vid kontrakt, genomsnitt.



Antal lägenheter, intresseanmälningar, per storlek på lägenhet



Den största delen av de publicerade lägenheterna har bestått av små lägenheter om 1 till 2 rum och kök. Utbudet av lägenheter med 3 eller fler rum är begränsat samtidigt som efterfrågan är stor. Det är väsentligt fler intresseanmälningar till de större lägenheterna trots att det kan finnas villkor som krav på t ex. inkomst för att kunna skicka in en intresseanmälan. Det betyder att de som sökt under 2016 oftast har haft ekonomiska möjligheter att hyra de större lägenheterna.

Nyproduktion

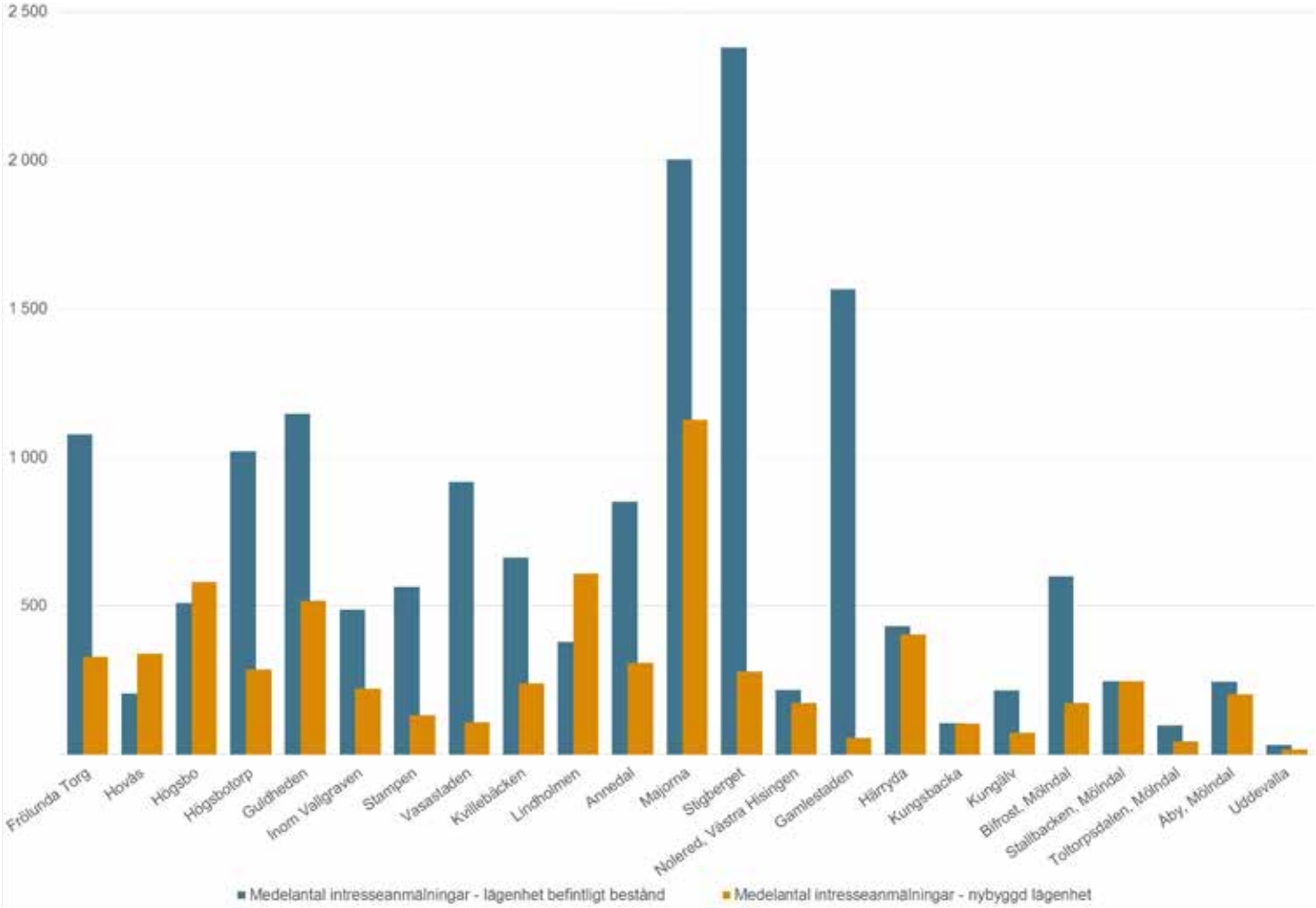
Under 2016 annonserades 514 nybyggda hyresrätter ut på boplats.se. 90 av dem låg i Göteborgs Centrum varav 55 var ombyggda kontorsfastigheter i området Inom Vallgraven.

Dessutom annonserade allmännyttan ut 31 nya lägenheter i Guldheden. I väster annonserades bland annat 49 nya lägenheter ut i Högsbotorp och på Hisingen fanns 46 nya bostäder i Kvillebäcken. Dessutom annonserades ett flertal enstaka nybyggda lägenheter ut i andra delar av Göteborg.

Det största nybyggda beståndet bestod av 145 lägenheter på Stallbacken i Mölndal samt 45 i Åby. 67 nya lägenheter i Kungsbacka annonserades också ut under 2016.

Modell av "Nya Hovås", ett av flera områden under uppbyggnad.

Antal intresseanmälningar, nyproduktion och befintligt bestånd



Lägenheter i kommuner nära Göteborg

Nästan hälften av de bostadssökande (48%) är folkbokförda utanför Göteborgs Stad, så efterfrågan är regional. Däremot är den största delen av utbudet av lägenheter lokalt. 2016 annonserades 839 lägenheter i kommunerna nära Göteborg och det utgör cirka 12% av det totala utbudet jämfört med 9 % år 2015, så trenden går sakta mot en regional vidgning av utbudet. Flest annonser gällde lägenheter i Mölndal, Kungsbacka, Alingsås, Uddevalla och Partille.

Mål i Göteborgs stad

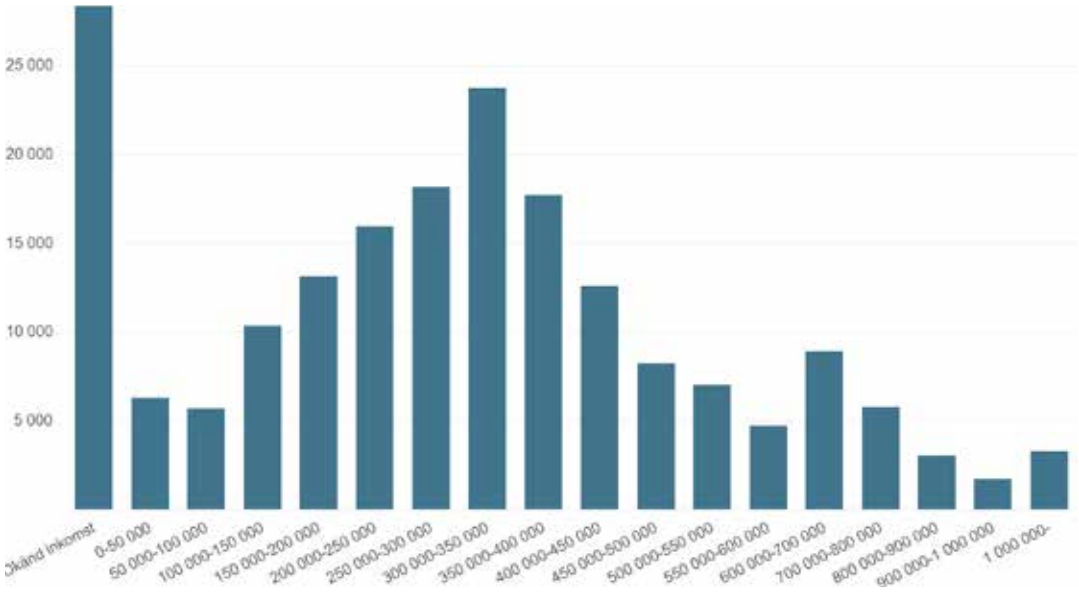
Nedan redovisas några av målen i Göteborg Stads budget som berör bolagets verksamhet.

Göteborg ska vara en jämlik stad

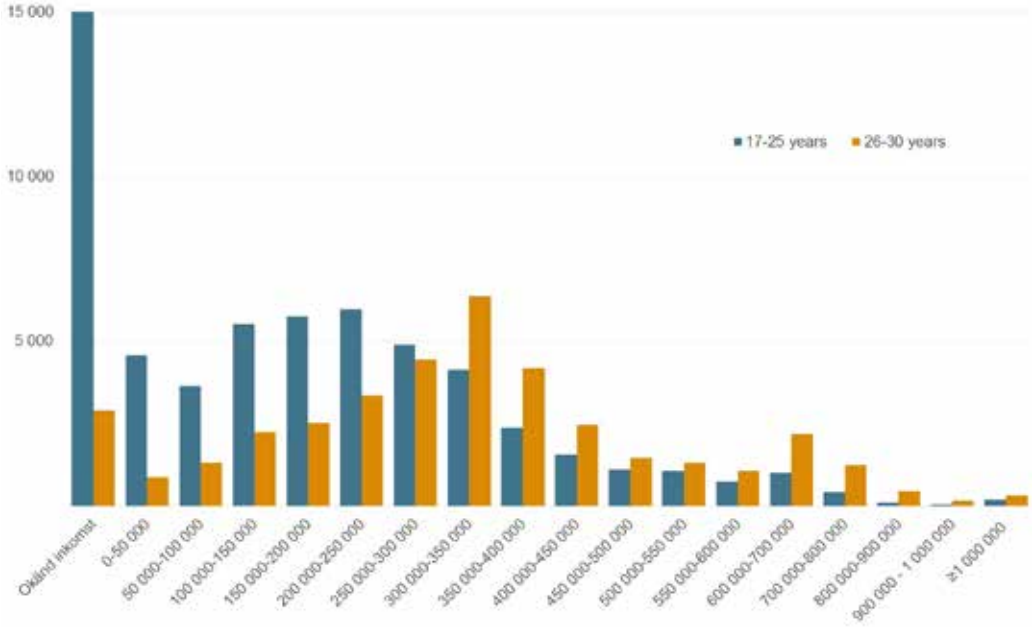
Under 2016 beslöt AB Framtidens styrelse att ta bort inkomstkraven i sin hyrespolicy, vilket kommer att innebära att fler med låga inkomster får möjlighet att söka fler lägenheter.

De flesta medlemmar på boplats.se tjänar i snitt 350 000 kr men det skiljer sig åt i inkomst mellan åldersgrupperna. Det är framför allt de yngsta och äldsta som har de lägsta inkomsterna.

Medlemmar per inkomstgrupp

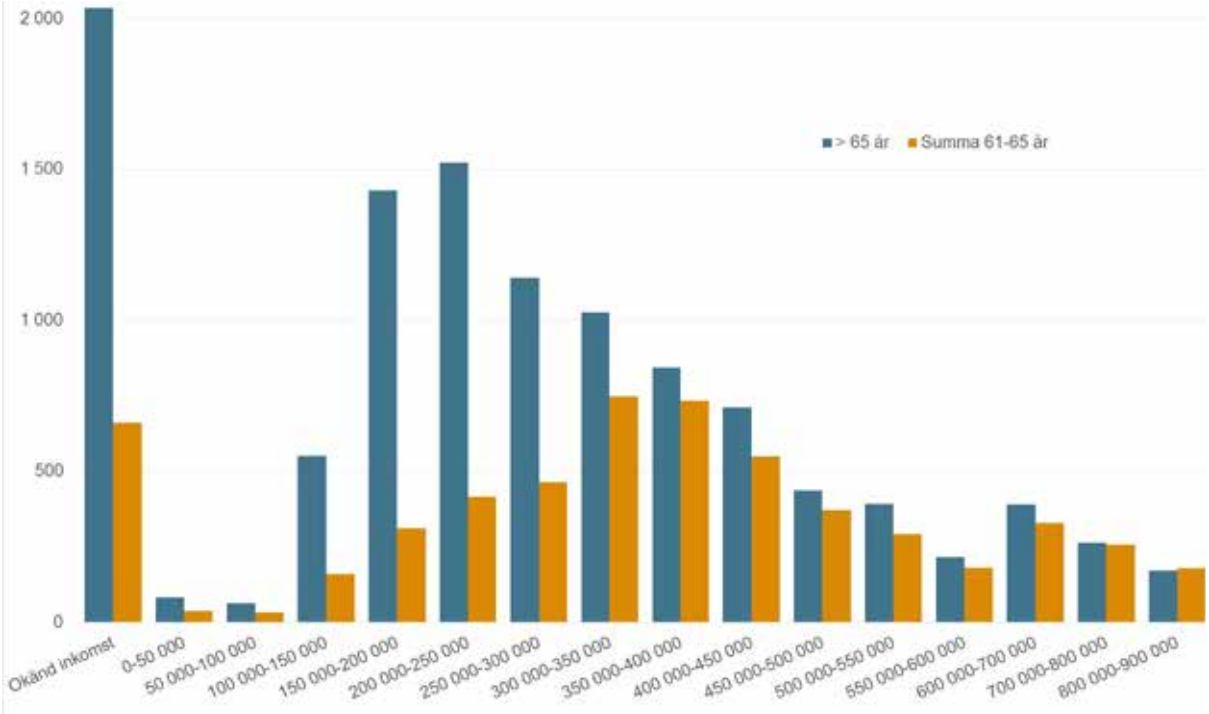


Medlemmars inkomster: 17-25 år / 26-30 år



Diagrammet till vänster visar att cirka 18 000 unga, som inte angivit någon inkomst, troligen är registrerade för framtida behov. Man ser tydligt att fler i den yngsta gruppen har låga inkomst än de som är 25-30 år och som i regel hunnit etablera sig på arbetsmarknaden. Diagrammet tar inte hänsyn till hur många personer det är i hushållet.

Medlemmars inkomster: 61-65 år / över 65 år



Bland den äldre åldersgruppen ser man motsvarande bild. Cirka 2 700 äldre har registrerat sig utan att ange inkomst, vilket tyder på att de inte söker bostad nu, men förbereder sig på att kunna flytta längre fram. Man ser också att inkomsterna sjunker efter 65 år.

Äldres livsvillkor ska förbättras

Boplats har under flera år gjort informationskampanjer riktad till seniorer. 2016 fick alla som fyllt 64 år i Göteborg en broschyr med information om Boplats.

Utskicket ledde till ett ökat antal registreringar från äldre personer. Vi fick in många kommentarer om att det fanns få lägenheter som seniorer kunde söka eftersom deras inkomster är för låga för hyresvärdarnas krav. Detta förändras 2017, då AB Framtiden ändrat sin uthyrningspolicy och tagit bort inkomstkraven. Från och med hösten 2016 har Boplats kundmottagning senioröppet en förmiddag i veckan.

Det är förhållandevis få Senior- och Trygghetslägenheter som annonseras ut med krav på att man ska ha uppnått 55 eller 70 år. Tillgänglighetsmärkta lägenheter i övrigt har inga sådana villkor. Det gör att äldre, som oftast har en bostad att lämna, "sitter fast" i väntan på en mer lämplig bostad eftersom de måste konkurrera med alla andra sökande.

Seniorlägenheter, från 55 år

År	Antal, 55+	Medeltal, ansökningar	Andel, Ja-svar
2013	68	65	33%
2014	58	56	43%
2015	78	63	51%
2016	**98**	**102**	**42%**

Trygghetslägenheter, från 70 år

År	Antal, Trygghet	Medeltal, ansökningar	Andel, Ja-svar
2013	584	581	29%
2014	604	558	32%
2015	45	16	58%
2016	**28**	**31**	**40%**

Bostadsbristen ska byggas bort och bostadsbehoven ska tillgodoses bättre

Alla 191 493 registrerade behöver inte bostad just nu, 76 375 medlemmar sökte aktivt en lägenhet under 2016. De som fått lägenhet har i regel varit registrerade över 5 år.

Få stora lägenheter

Det är ett relativt lågt utbud av större lägenheter och efterfrågan på 3 rum och kök är stor. Samtidigt ser vi att efterfrågan är mycket priskänslig och att de nyproducerade lägenheterna har markant färre sökande än lägenheterna i det befintliga bostadsbeståndet. Som exempel kan nämnas att 3 rum och kök i det befintliga beståndet i snitt hade 1 036 intresseanmälningar, medan en nyproducerad trerumslägenhet "bara" hade 256 anmälningar. Motsvarande siffra för fyrarumslägenheterna var 772 och 189.

Bostäder till barnfamiljer

Särskilt för barnfamiljer är det låga utbudet av större lägenheter en angelägen fråga, vilket bland annat tagits om hand genom att ett antal lägenheter i AB Framtidens bestånd öronmärkts till barnfamiljer som inte haft någon bostad med besittningsskydd.

Det finns totalt 17 820 barnfamiljer bland Boplats medlemmar. De flesta har ett eller två barn, men det finns flera större barnfamiljer. Bland barnfamiljerna är det 4 076 folkbokförda i Göteborg som saknar ett permanent boende (4 984 total). 369 av dessa familjer fick ett kontrakt under 2016 hos såväl privata som kommunala hyresvärdar.

Barnfamiljers nuvarande boendeform

Boende i Göteborg, 1 barn eller fler i familjen

Boendeform	Antal
Bor i andra hand	1 172
Föräldrahem	184
Hotell eller vandrarhem	165
Inneboende	1 998
Studentlägenhet	134
Annan	423
Totalsumma	**4 076**

Barnfamiljer utan permanent boende

Kontrakt under 2016 i Göteborg, 1 barn eller fler i familjen

Stadsdelsnämndsområde	Antal	Genomsnitt, Dagar hos Boplats vid kontrakt
Angered	74	1 430
Askim-Frölunda-Högsbo	42	1 639
Göteborgs Centrum	23	1 388
Lundby	18	986
Majorna-Linné	22	1 597
Norra Hisingen	19	1 453
Västra Göteborg	11	1 632
Västra Hisingen	71	1 151
Örgryte-Härlanda	10	1 139
Östra Göteborg	69	1 231
Totalt Göteborg	**359**	**1 346**

Pernilla Högfors på Boplats är ansvarig för projektet med att få Göteborgare att hyra ut outynttjade bostadsytor. Projektet fortsätter under 2017.

Canilla Dafgård och Matilda Källman jobbade som studentrumskoordinatorer under sommaren och guidade internationella studenter till boende.

Hyr ut privat

Vi vet att cirka 420 bostadssökande bor på hotell eller vandrarhem och att över 3 000 angivit "annan" boendeform. För att kunna erbjuda de bostadssökande ett tillfälligt boende i väntan på en permanent bostad, verkar Boplats för att det befintliga bostadsbeståndet ska utnyttjas bättre. En funktion för privatannonsering finns på boplats.se och den kompletteras med informationsinsatser om vad som gäller juridiskt och praktiskt.

Boplats satsning för internationella studenter under sommaren och den fortsatta kampanjen, för att få privatpersoner att hyra ut rum, sommarstugor och andra outynttjade bostadsytor, resulterade i ett ökat antal annonser på avdelningen rum och andrahand på boplats.se.

Annonserade rum

År	Antal
2013	715
2014	700
2015	869
2016	**1 133**

Den strukturella könsdiskrimineringen ska motverkas

Det finns cirka 10 000 fler kvinnor än män bland Boplats medlemmar.

Boplats statistik visar att kvinnor överlag har lägre medelinkomst än män. Boplats har dock inte underlag för att göra en djupare analys av orsakerna till löneskillnaderna.

I snitt har kvinnorna 10 000 kr lägre årsinkomst och har något lägre betalningsvilja för sin bostad än män. Kvinnorna har i snitt 1 097 "dagar på Boplats" när de fått kontrakt och männen 1 030. Männen sökte 95 lägenheter per år i genomsnitt och kvinnorna 75 stycken.

Samverkan för fler hållbara innovationer och jobbtillväxt ska öka

Det ligger i Boplats uppdrag enligt konsortialavtalet mellan Boplats ägare, att göra särskilda insatser för företag som "ämnar etablera sig eller göra nyanställningar i Göteborg".

I Boplats system kan hyresvärdar sätta som villkor, för att man skall kunna söka en lägenhet, att nuvarande bostadsort inte är Göteborg med kranskommuner och att skäl för flytt är arbete. Denna mall används sällan, men möjligheten finns.

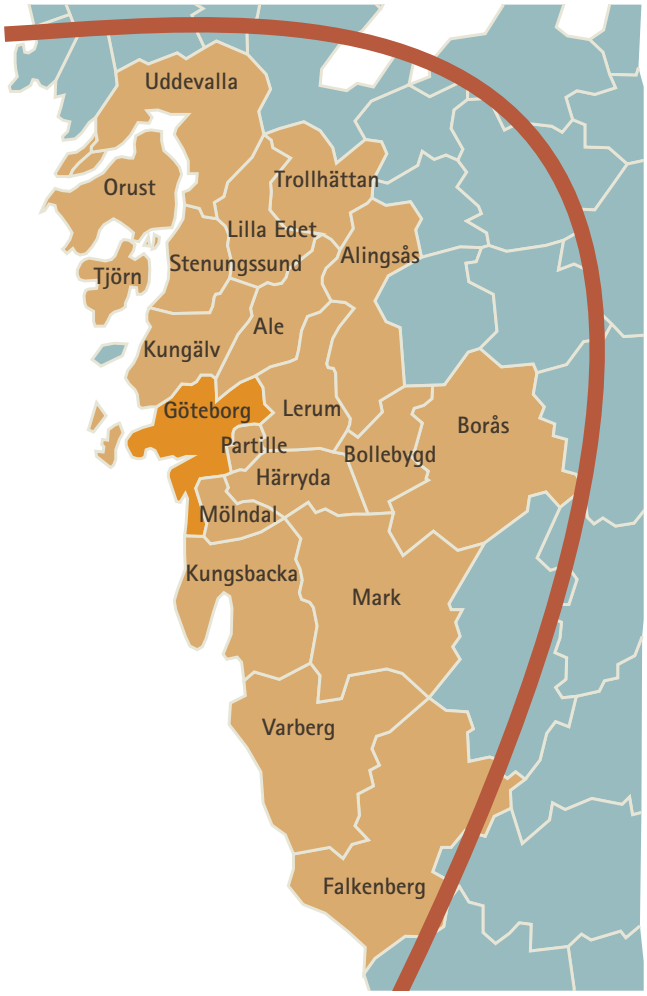
Vi kan identifiera att 32 636 av de bostadssökande bor utanför den funktionella arbetsmarknadsregionen och vill flytta in. 18 884 anger att de antingen redan fått eller håller på att söka arbete, 10 217 anger studier som skäl.

En uppföljning av privatannonseringen under hösten 2016 visar att ungefär en tredjedel av privatpersonerna har hyrt ut till någon som fått jobb i Göteborg.

Samverkan mellan kommuner

Regionförstoring är ett sätt att öka samverkan för att attrahera arbetskraft och stödja näringslivets utveckling.

Under flera år har Boplats haft en dialog med Borås Stad om ett samarbete med en gemensam marknadsplats. Under våren 2016 fattade Kommunfullmäktige i Borås "ett inriktningsbeslut om att de kommunala bostadsbolagen ansluter sig till Boplats och använder marknadsplatsen för annonsering av lediga lägenheter." De kommunala bostadsföretagen i Borås vill dock avvakta med anslutning till Boplats, tills Boplats Göteborgs ägare har fattat beslut om bolagets framtid. De kommunala bostadsföretagen i Borås vill ha en gemensam marknadsplats för såväl privata som kommunala hyresvärdar för att öka kundnyttan och motivera en årlig administrativ avgift.



Arbetsmarknadsregionen som den kommer se ut år 2030 enligt NUTEK.

Många arbetssökande vill till Göteborg.

Analys av 2016

Resultaträkning

Resultatet efter finansiella poster ligger i linje med budget, cirka 84 000 kronor över budget. Det som ger störst osäkerhet när det gäller budgeten är intäkterna från den administrativa avgiften. Dessa påverkas av hur många som väljer att fortsätta sitt medlemskap och när de nya medlemmarna väljer att betala. Boplats budgeterade för 12 mkr i intäkter från bostadssökande men utfallet blev 13,7 mkr.

Personalkostnaderna blev 555 tkr lägre än budgeterat bland annat på grund av sjukskrivningar och tjänstledigheter. Detta löstes bland annat med hjälp av timanställda från Academic Work till en kostnad av 452 tkr.

Förvaltningen av it-systemet slutade på 1,6 mkr över budget bland annat på grund av åtgärder för att förbättra IT-säkerheten. Nya funktioner, som tas som investeringar, har flyttats fram till 2017 och fler kvalitets- och säkerhetshöjande åtgärder har istället kostnadsförts direkt. Avskrivningarna är också något högre än budgeterat eftersom styrelsen beslutat att skriva av it-systemet till 31 december 2017 istället för 2018. Detta med anledning av att styrelsen har förordat en delning av Boplats Göteborg AB.

Investeringar

Investeringarna i Boplats marknadssystem handlar framför allt om kvalitet och säkerhet. En ny testmiljö har tagits fram och flera säkerhetshöjande åtgärder vidtagits. En del funktioner har byggts om för att minska de bostadssökandes behov av hjälp från kundtjänst. Boplats har även jobbat med att bli bättre kravställare med hjälp av en kvalitetskonsult och en interaktionsdesigner. En stor del av förbättringarna i systemet kommer att kostnadsföras direkt och räknas inte som investeringar.

Om kommunfullmäktige beslutar om en förändring av Boplats Göteborg AB, med nya regler för verksamheten, kommer det att krävas en särskild finansiering för åtgärder i IT-systemet.

Särskilda beslut och uppdrag

Under 2016 har ett omfattande arbete genomförts i syfte att systematisera arbetet med dels förvaltningen, driften och vidarutvecklingen av it-systemet samt för det operativa arbetet i kundtjänst. Ett ärendehanteringssystem har implementerats.

Vid slutet av året genomförde Boplats med hjälp av en av stadsjuristerna en "egenrevision" av hanteringen av kundärenden från 2015 och 2016 gällande att kunder vill ha tillbaka sina "Dagar hos Boplats". Totalt har 229 ärenden inkommit under de två åren varav 125 från män och 103 från kvinnor, 109 ärenden ledde till bifall och 120 till avslag. Skälen för bifall har varit att Boplats felat i sin information eller i systemet, att personer under hela betalningstiden varit oförmögna att sköta sin ekonomi på grund av sjukdom och eller att ett ombud har felat. Ett PM för vägledning har tagits fram för den fortsatta hanteringen av ärenden

Personal

Boplats har följande tjänster.

Stab, 4 tjänster

VD / ekonomi och personaladministration / kommunikation / marknadsanalytiker (vakant)

Marknad, 3 tjänster

Marknadschef / marknadskommunikation / hyresvärdsupport

Kundtjänst, 3.6 tjänster

Kundtjänstchef / kundtjänst 2.6 tjänster

IT, 4 tjänster

Driftansvarig / testledare/ projektledare utveckling / systemarkitekt

En projektanställd person anställdes i september i samarbete med Fastighetskontoret. Projektet är ettårigt.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Boplats Göteborg AB, org nr 556467-7390, avger härmed årsredovisning för 2016.

Verksamhetsinriktning

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

Ägandet var under 2016 fördelat enligt följande

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

Styrelsens sammansättning under året

Under perioden 2016-01-01 till den extra bolagsstämman 2016-11-29 har styrelsen haft följande sammansättning:

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

Från och med den extra bolagsstämman 2016-11-29 till 2016-12-31 har styrelsen haft följande sammansättning:

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

Styrelsens sekreterare

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

Verkställande direktör

Maria Meyer-Martins är bolagets verkställande direktör.

Lekmannarevisor

Vid årsstämman valdes Lars-Gunnar Landin (MP) och Peggy Svensson (VägV) till lek-mannarevisorer samt Annika Johansson (MP) och Stefan Dahlén (SD) till lekmannarevisorsuppleanter.

Revisor

Huvudansvarig revisor är Gunilla Lönnbratt på Öhrlings PriceWatershouseCoopers AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har verksamheten bedrivits som planerat och inga väsentliga händelser har inträffat. För närvarande utreder Stadsledningskontoret på Kommunstyrelsens uppdrag hur Boplats Göteborg AB ska ägas, finansieras och vilka regler för verksamheten som skall gälla. Styrelsen lämnade ett remissvar till Kommunstyrelsen i november 2016, där styrelsen föreslår att Boplats Göteborg AB delas i två bolag - ett kommunalt och ett privat bolag, men att man samäger varumärket Boplats.

Antalet medlemmar har utvecklats enligt följande:

2016: 191 493 *2015*: 165 266 *2014*: 131 512

Antalet publicerade lägenheter har sjunkit

2016: 7 239 *2015*: 7 832 *2014*: 8 299

Boplats Göteborg AB är anslutet till Almega Tjänsteföretagen i Sverige.

Förändring, eget kapital	Aktiekap	Reservfond	Balans. res	Årets vinst
Ingående balans 2016-01-01	700	77	3 143	438
Disponering av föregående års vinst enligt årsstämmobeslut			438	**- 438**
Årets Resultat				237
Utgående balans 2016-12-31	700	77	3 581	237

Förslag till behandling av vinst

Till årsstämmans förfogande står följande medel:

Årets vinst	237 258 kronor
Balanserad vinst	3 581 304 kronor
Summa att förfoga över	**3 818 562 kronor**

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinsten disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning 3 818 562 kronor

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

Resultaträkning (KKR)

Rörelsens intäkter	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Nettoomsättning		16 498	13 591
Övriga rörelseintäkter	1	8 053	8 517
Summa rörelsens intäkter		**24 551**	**22 108**
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	6, 7	-11 570	- 11 967
Personalkostnader	2	-9 175	-8 015
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	3,11	- 2 788	-1 475
Summa rörelsens kostnader		**-23 533**	**-21 457**
Rörelseresultat		**1 018**	**651**
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1	5
Räntekostnader		-13	- 33
Resultat efter finansiella poster		**1 006**	**623**
Bokslutsdispositioner	5	-380	-237
Skatt	9	-389	-128
Årets resultat		**237**	**438**

Balansräkning (KKR)

Tillgångar	Not	2016-12-31	2015-12-31
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten	11	2 755	4 299
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	3	0	34
Summa anläggningstillgångar		**2 755**	**4 333**
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		17 625	16 396
Kundfordringar		81	72
Aktuella Skattefordringar		0	26
Övriga fordringar		0	125
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		**486**	489
Summa kortfristiga fordringar		**18 192**	**17 104**
Kassa och bank	**4**	**12**	**3**
Summa omsättningstillgångar		**18 204**	**17 107**
SUMMA TILLGÅNGAR		**20 959**	**21 440**

Eget kapital och skulder	Not	2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital, 700 aktier kvotvärde 1000 kr		700	700
Reservfond		77	77
Summa bundet eget kapital		**777**	**777**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		3 581	3 143
Årets resultat		237	438
Summa fritt eget kapital		**3 818**	**3 581**
Summa eget kapital		**4 595**	**4 358**
Obeskattade reserver	5	1 205	825
Summa obeskattade reserver		**1 205**	**825**
Långfristiga skulder			
Räntebärande lån, koncern	10	0	3 800
Summa långfristiga skulder		**0**	**3 800**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		1 619	1 760
Skulder till koncernföretag		34	472
Räntebärande lån, koncern	10	1 900	0
Aktuella Skatteskulder		69	0
Övriga kortfristiga skulder		1 413	1 224
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	10 124	9 000
Summa kortfristiga skulder		**15 159**	**12 457**
Summa eget kapital och skulder		**20 959**	**21 440**

Redovisningsprinciper

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

Lättnadsregler för mindre företag har tillämpats.

Intäkter

Medlemsavgifter omfattar inbetalningar för rätten att skicka in intresseanmälningar till hyresrätter annonserade på boplats.se under ett år. Medlemsavgiften periodiseras till den period den avser.

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

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

Immateriella anläggningstillgångar 4 år

Ny bedömning om nyttjandetid har skett 2016 varmed den har justerats från 5 till 4 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 och övriga skulder. Instrumenten redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor.

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

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

Kundfordringar och övriga fordringar

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

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och kortfristiga leverantörsskulder redovisas till anskaffningsvärde.

Noter

Not 1 / Övriga rörelseintäkter	2016	2015
Driftbidrag		
Göteborgs stad	5 716	5 716
Göteborgs kommunala bostadsföretag	1 507	1 507
Fastighetsägarna GFR eko. för.	830	830
Seniorprojekt bidrag	0	465
Summa	**8 053**	**8 517**

Not 2 / Personal

	2016	2015
Medelantalet anställda har varit följande	14	11
varav kvinnor	9	7
varav män	5	4
Löner och andra ersättningar har utgått med:	**6 049**	**5 439**
till styrelse och VD	1 039	1 029
till övriga anställda	5 010	4 410
Sociala avgifter enligt lag och avtal	2 090	1 695
pensionskostnader till VD och styrelse	250	240
pensionskostnader till övriga anställda	456	425

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

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 505	1 505
Årets inköp	0	0
Utgående anskaffningsvärde	- 1 505	1 505
Ingående avskrivningar enligt plan	- 1 471	- 1 430
Årets avskrivningar enligt plan	- 34	- 41
Utgående avskrivningar enligt plan	- 1 505	- 1 471
Restvärde enligt plan, bokfört värde	**0**	**34**

Not 4

	2016-12-31	2015-12-31
Posten kassa och bank består av följande poster:		
Kassa	12	3
Summa	**12**	**3**

Not 5 / Obeskattade reserver

		2016-12-31	2015-12-31
Periodiseringsfond	Tax 2011	0	170
Periodiseringsfond	Tax 2012	150	150
Periodiseringsfond	Tax 2013	60	60
Periodiseringsfond	Tax 2014	4	4
Periodiseringsfond	Tax 2015	250	250
Periodiseringsfond	Tax 2016	190	190
	Tax 2017	550	0
Summa		**1 204**	**824**

Not 6 / Ersättning för revision

	2016	2015
Öhrlings PricewaterhouseCoopers	102	156
Lekmannarevisor	74	63
Summa	**176**	**219**

Not 7 / Leasing

	2016-12-31	2015-12-31
Framtida minimileasingavgifter som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal		
Förfaller till betalning inom ett år	879	892
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år	1 704	1 644
Till betalning senare än fem år	-	-

Not 8 / Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Medlemsavgift	8 753	7 545
Övrigt	1 371	1 455
Summa	**10 124**	**9 000**

Not 9 / Aktuell skatt

	2016	2015
Aktuell skatt	389	128
Skatt på årets resultat	**389**	**128**
Redovisat resultat före skatt	626	566
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (22%)	138	125
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	250	2
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	1	1
Redovisat skattekostnad	389	128

Not 10 / Räntebärande lån

	2016-12-31	2015-12-31
Koncernlån	1 900	3 800
Det räntebärande kortfristiga lånet förfaller till betalning 2017 och utgör sista delbetalningen av ett långfristigt lån.		

Not 11 / Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärde	6 943	6 054
Årets aktiverade utgifter	1 211	889
Utgående anskaffningsvärde	8 153	6 943
Ingående avskrivning enligt plan	-2 644	-1 211
Årets avskrivningar enligt plan	- 2 755	- 1 433
Utgående avskrivning enligt plan	- 5 399	- 2 644
Restvärde enligt plan, bokfört värde	2 755	4 299

Göteborg den 9 februari 2017

Styrelsen för Boplats Göteborg AB

Christian Larsson, *ordförande*

Rikard Ljungqvist, *vice ordförande*

Anders Söderman, *vice ordförande*

Susanna Cassberg, *ledamot*

Oscar Amlöv, *ledamot*

Kicki Björklund, *ledamot*

Agneta Kores, *ledamot*

Maria Meyer-Martins, *verkställande direktör*

Vår revisionsberättelse har avgivits den 9/2 2017

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Gunilla Lönnbratt

Auktoriserad revisor

Vår granskningsrapport har avgivits den 2017

Lars-Gunnar Landin

Lekmannarevisor

Peggy Svensson

Lekmannarevisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Boplats Göteborg Aktiebolag för år 2016. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 16-22 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 Aktiebolags finansiella ställning per den 31 december 2016 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.

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 Aktiebolag 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 1-15. Utöver annan information i detta dokument så rapporterar bolaget till ägaren i rapporten Årsrapport 2016 Boplats Göteborg AB. Det är styrelsen och den 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 den verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och den verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och den 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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och den 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 den verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ än 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 på fel, 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 fel 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 Revisorsnämndens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/rn/showdocument/documents/rev_dok/revisors_ansvar.pdf. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och den verkställande direktörens förvaltning för Boplats Göteborg Aktiebolag för år 2016 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 Aktiebolag 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 den 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 den 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 Revisorsnämndens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/rn/showdocument/documents/rev_dok/revisors_ansvar.pdf. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Göteborg den 9 februari 2017

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Gunilla Lönnbratt
Auktoriserad revisor

Granskningsrapport för år 2016

Till årsstämman i Boplats i Göteborg AB
Till kommunfullmäktige för kännedom

Org.nr: 556467-7390

Vi, av fullmäktige i Göteborgs Stad utsedda lekmannarevisorer, har granskat Boplats i Göteborg AB:s verksamhet under år 2016.

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

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

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen, god revisionssed i kommunal verksamhet och med beaktande av de beslut kommunfullmäktige och årsstämman 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 behövs för att ge rimlig grund för vår bedömning.

Vi har i granskningen inte gjort några iakttagelser som visar att bolagets verksamhet inte har bedrivits i enlighet med ändamålet i bolagsordning och ägardirektiv.

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 den 9 februari 2017

Lars-Gunnar Landin
av kommunfullmäktige
utsedd lekmannarevisor

Peggy Svensson
av kommunfullmäktige
utsedd lekmannarevisor

Under året annonserades 7 241 lägenheter på webbplatsen jämfört med 7 832 föregående år

Genomsnittligt antal Dagar hos Boplats vid kontrakt var 1 602 under 2016

51 705 personer besökte Boplats kundmottagning under 2016

Bilder på denna sida: Boplats

boplats

boplats.se • Boplats Göteborg AB, Rosenlundsplatsen 1, 411 20 Göteborg • 031-100 250