2017

Årsredovisning

boplats

Bild: Boplats

218 200 registrerade bostadssökande

6 825 publicerade lägenheter

© Boplats Göteborg AB 2018

Bilder: Hilda Granath, om inte annat angivits
Omslag: Mikael Stenmark, Boplats
Tryck: Elanders Sverige AB

Nu har de nybyggda lägenheterna börjat bli färdiga,

2017 blev flera bostäder som har varit under produktion klara för inflyttning och 919 nyproducerade lägenheter annonserades. Vi ser fram emot flera år med många nybyggda lägenheter. Därför är vi glada över att nu ha en förbättrad funktion på plats för att underlätta annonseringen och uthyrningen av nyproduktionen.

Det blir enklare både för hyresvärdarna och för de bostadssökande eftersom en annons av en viss typ av lägenhet räcker för att hyra ut en hel grupp av liknande bostäder.

Under 2017 har vi fortsatt den inslagna vägen med att förbättra vår service till medlemmarna genom att omvandla synpunkter från de bostadssökande till förbättringar av våra digitala tjänster.

I slutet av 2017 fattade Göteborgs Stads fullmäktige ett beslut om att Stadshus AB ska ta fram nya direktiv till Boplats Göteborg.

Beslutet innebär att samtliga hyresvärdar måste ange vilka villkor de ställer på sin kommande hyresgäst innan de publicerar sina annonser. Därefter rangordnas samtliga intresseanmälningar efter kötid. Vi går in i 2018 med ett gediget kommunikationsarbete framför oss. Skillnaden ska bli en ökad transparens till nytta för alla och vi hoppas få glädjen att bidra till en öppen hyresmarknad.

Maria Meyer Martins, VD

Boplats Göteborg AB

Bild: Boplats

Boplats i siffror 2017

	2017	2016	2015	2014	2013
Bostadssökande					
Antal registrerade bostadssökande 31 dec	218 200	191 493	165 266	131 512	199 245
Antal personliga besök i lokalen	13 841[2]	51 705	47 533	46 287	21 684
Antal telefonsamtal	19 720	25 952	13 379[1]	26 844	10 491

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

2) Fr o m 1 jan 2017 räknar vi nummerlappar + snabbkön för att betala i november och december. Tidigare räknade vi inpasserande.

Lägenheter					
Antal annonserade lägenheter	6 825	7 241	7 832	8 299	8 404
Andel lägenheter från privata värdar	49 %	43 %	41 %	40 %	40 %
Andel lägenheter från övriga kommuner i GR	20 %	12 %	9 %	10 %	8 %
Andel studentlägenheter	3 %	10 %	13 %	10 %	10 %
Genomsnittlig registreringstid för kontrakt	1 697	1 602	1 492	1 190	950
Genomsnittligt antal ansökningar, annonserad lägenhet	1 054	847	708	829	816
Annonserade rum	1 123	1 133	869	700	715
Andel ja-svar efter erbjudande om lägenheter	47 %	49 %	42 %	36 %	38 %

Personal					
Antal årsarbetare	14	13	11	10	9
Lönekostnader exkl soc. avgifter, tkr	6 352	5 860	5 248	4 385	4 385

Ekonomi					
Resultat efter finansiella poster	1 522	1 006	623	865	-203
Soliditet	28 %[3]	25 %	23 %	25 %	36 %
Kassalikviditet	143 %	136 %	137 %	137 %	276 %
Eget kapital	4 847	3 819	4 358	3 920	2 579

3) Under 2016 beslöt styrelsen i Boplats Göteborg att skriva av it-systemet i sin helhet till 31 dec 2017 eftersom bolaget kommer att få ny ägare och nya direktiv. I takt med avskrivningarna har lånet återbetalats till Göteborgs Stad. Lånet är återbetalat och it-systemet är avskrivet.

Större evenemang 2017

> Bonytt 2017

Den 11 november arrangerade Boplats Göteborg Bonytt 2017 med 30 olika utställare som tillsammans presenterade nästan 30 000 nya bostäder under produktion eller planering. Över 1 500 personer besökte utställningen i Exercishuset. Representanter för Stadsbyggnadskontoret, Trafikkontoret och Boplats höll föredrag om Göteborgs utveckling av bostäder, trafiklösningar och om bostadssituationen i stort.

> Privatrumsuthyrning och attefallshus

Under första halvåret 2017 pågick projektet som syftade till att få fler privatpersoner att hyra ut en del av sin bostad, sitt fritidshus eller att hyra ut i andrahand via boplats.se till nyanlända. Syftet var också att påverka villaägare att skapa nya bostäder och därför anordnade Boplats en utställning av fyra attefallshus under mars 2017. Utställningen väckte mycket stort intresse bland allmänheten även om effekten inte gått att mäta på så kort sikt. Projektet finansierades av Fastighetskontoret.

Under hösten 2017 tog ett nytt projekt vid lett av Göteborgs Räddningsmission i samarbete med Fastighetskontoret och Boplats Göteborg. Med syftet att underlätta för privatpersoner går Göteborgs Räddningsmission in som mellanhyresvärd om bostaden hyrs ut till den aktuella målgruppen, nyanlända med uppehållstillstånd.

> Internationella studenter

Under sommaren genomfördes projektet "Hyr ut rum till en internationell student" tillsammans med Göteborgs universitet, Chalmers, Göteborgs Förenade Studentkårer, Studentforum inom Göteborgs Stad, Chalmers Studentbostäder och SGS Studentbostäder. Ett större antal studenter än förväntat hade tackat ja till sin studieplats, ca 400 fler än tidigare år, men i slutet av projektet kunde vi konstatera att samtliga studenter fått erbjudande om boende även om alla inte accepterade erbjudandena. Seminarier om hyresjuridik och skatteregler arrangerades med representanter från bland annat Hyresgästföreningen, Fastighetsägarna Göteborg Första Regionen och Fastighetskontoret.

> 17 åringar och seniorer

Ett seminarium har anordnats tillsammans med en representant för Konsument och Medborgarservice för intresserade målsmän och deras 17-åringar.

Varje torsdag har Boplats Göteborg "senioröppet" mellan kl 9 och 10.30 för att ge den service som seniorer efterfrågar. Boplats har också deltagit på Seniormässan och ett flertal av stadsdelsförvaltningarnas seniormässor.

> Gemenskapsboende

Under Kulturnatta anordnade Boplats ett seminarium om Gemenskapsboende tillsammans med organisationerna "Boihop", "Under samma tak" och "HBTQ-bo".

Bonytt 2017.

Utställning av attefallshus.

Invigning av utställningen av attefallshus.

Studentmingel i augusti 2017.

Bilder: Boplats

Bostadsmarknaden under 2017

Antalet bostadssökande ökar

Vid årsskiftet hade Boplats 218 200 registrerade medlemmar varav cirka 83 000 medlemmar aktivt sökt minst en lägenhet. I genomsnitt sökte varje medlem 89 lägenheter under 2017. Ungefär 56 000 personer har angivit att de saknar ett förstahandskontrakt.

Antalet bostadssökande ökade med ungefär 25 000 personer under 2017. Varje månad tillkommer mellan 4 000 och 6 700 nya medlemmar samtidigt som cirka 2 000 personer avslutar sina medlemskap.

6 825 publicerade lägenheter

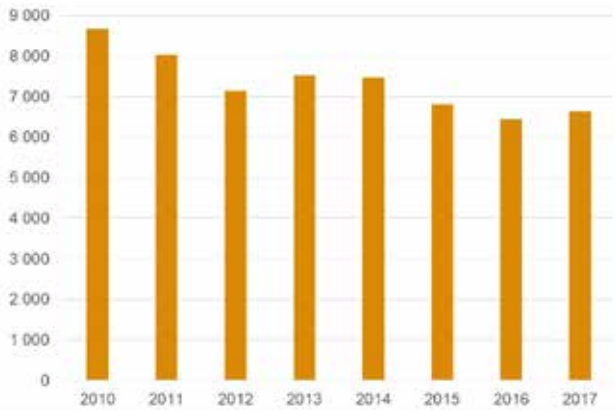
6 825 lediga lägenheter publicerades 2017 - en minskning med 414 lägenheter, vilket beror på att Chalmers Studentbostäder slutade annonsera sina lägenheter på boplats.se fr o m april 2017. Studentlägenheterna har tidigare utgjort 10% av det totala antalet annonserade lägenheter.

Den mer långsiktiga minskningen de senaste åren beror på lägre omsättning på bostadsmarknaden och på färre lediga lägenheter från AB Framtidens bolag. Allmännyttan annonserade 3 270 lägenheter, vilket var en minskning med 100 lägenheter jämfört med år 2016.

Samtidigt har trenden varit uppåtgående när det gäller tillströmningen av privata hyresvärdar och 5 nya har anslutit sig under året. 90 olika bostadsföretag annonserade lägenheter under 2017 och de privata hyresvärdarna annonserade 3 359 lägenheter, vilket är en ökning med 292 lägenheter jämfört med 2016.

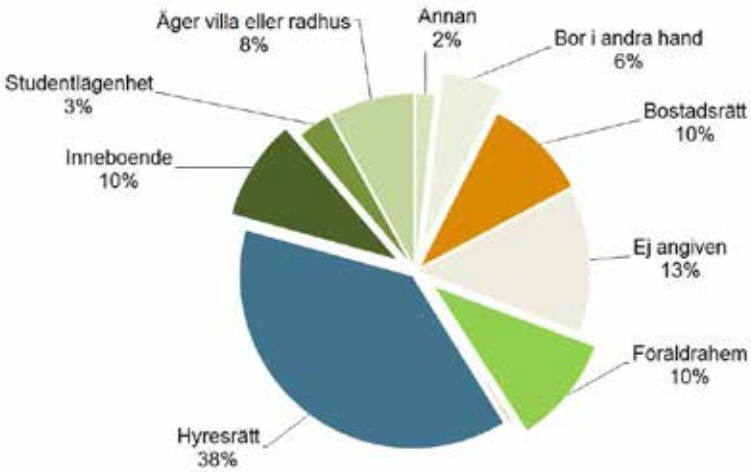
Nya och avslutade medlemskap på boplats.se
2016 december – 2017 november

Antal publicerade lägenheter på boplats.se exklusive studentlägenheter
2010–2017



De privata hyresvärdarna annonserade 3 359 lägenheter, vilket är en ökning med 292 lägenheter jämfört med 2016

Så här bor de bostadssökande
2017



Bostadssituationen

Fler kan söka hos allmännyttan

Kötiderna för att erhålla en lägenhet hos allmännyttan har gått upp med 273 dagar jämfört med 2016. Ett skäl kan vara att grupper, som tidigare inte kunnat söka lägenheter på grund av att de inte har haft inkomster som motsvarat allmännyttans tidigare krav, nu kunnat efterfråga fler lägenheter då AB Framtidens bolag tog bort inkomstkravet 1 januari 2017.

I snitt hade AB Framtidens bolag 1 699 ansökningar per lägenhet under 2017 och under 2016 var motsvarande siffra 1 313. De som fick kontrakt hos AB Framtidens bolag under 2016 hade en medelinkomst på 394 000 kr. 2017 var medelinkomsten per år i 21 090 kr lägre, vilket torde vara ett resultat av den förändrade policyn.

Nyproduktion ökar på boplats.se

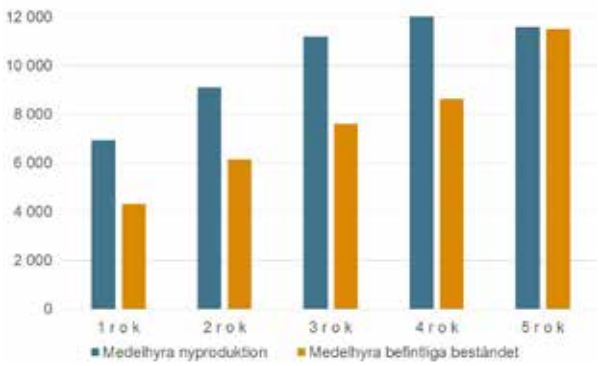
Under 2017 kom 919 nyproducerade lägenheter ut på marknaden via boplats.se. Hyresnivåerna för nybyggda lägenheter ligger i snitt 52% över hyresnivåerna i det befintliga beståndet. Störst är skillnaden för de små lägenheterna.

I snitt är medelinkomsten per år 20% högre bland dem som fått kontrakt på nyproducerade lägenheter jämfört med kontrakt i det befintliga beståndet när det gäller lägenheter mellan 2 och 4 rum och kök. För enrumslägenheter är skillnaden 9% och för lägenheter om 5 rum är medelinkomsten lägre för dem som fått ett kontrakt på en nyproducerad lägenhet.

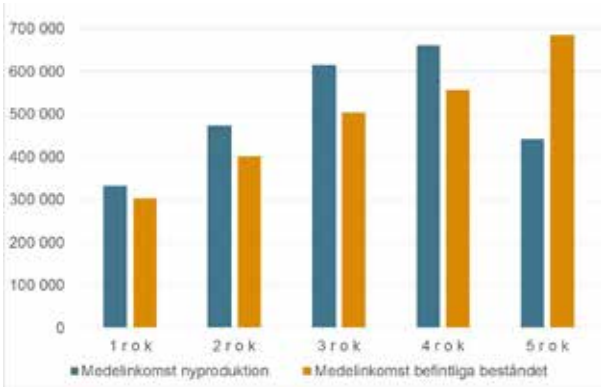
De personer som fått en nyproducerad lägenhet hade i snitt 18 månader kortare registreringstid än de som fick ett kontrakt i det befintliga beståndet. Störst är skillnaden när det gäller lägenheter om 2 rum och kök - över två år. När det gäller 5 rum och kök kan man inte se samma samband. Där har de som fått en kontrakt på en nyproducerad lägenhet varit registrerade under en längre tid.

De personer som fått en nyproducerad lägenhet hade i snitt 18 månader kortare registreringstid än de som fick ett kontrakt i det befintliga beståndet.

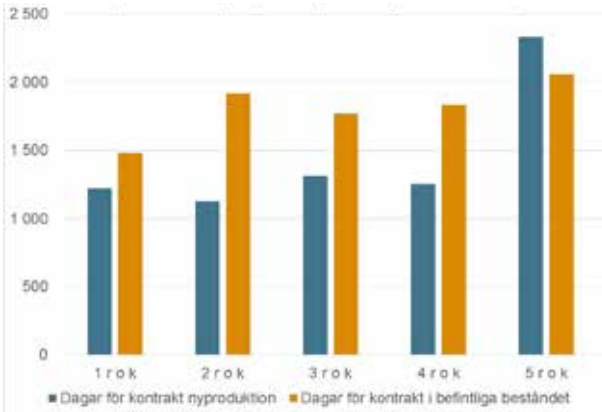
Medelhyra, nyproducerade lägenheter jämfört med befintligt bestånd
2017



Medelinkomst bland de som har fått kontrakt på nyproducerade lägenheter jämfört med kontrakt i det befintliga beståndet
2017



Antal "Dagar hos Boplats" för kontrakt på nyproducerade lägenheter jämfört med kontrakt i det befintliga beståndet
2017



Analys av 2017

Intäkter

Intäkterna från medlemsavgifterna blev 275 000 kr högre än budgeterat. Budget görs på antal helårsbetalande medlemmar och det är svårt att i förväg veta hur många nya medlemmar Boplats kommer att få under det kommande året och hur många befintliga medlemmar som betalar för ytterligare en period.

IT-systemet

I budgeten räknade vi först med investeringar på 940 000 kr i it-systemet, men beslöt senare att ta 940 000 kr i planerade investeringar som en direktkostnad.

Boplats Göteborg har förberett sig för omstruktureringen av bolaget genom att återbetala samtliga skulder till Göteborgs Stad. It-systemet är helt avskrivet och organisationen är förberedd för kommande förändringar genom en smärre omorganisation, där två specialisttjänster förändrats, så att de även har ett uppdrag som mellanchefer i organisationen.

Ekonomin i bolaget är god bl.a. tack vare att bolaget tagit emot driftsbidrag från sina ägare, främst från Göteborgs Stad. Under 2018 kommer driftsbidraget från Göteborgs stad att minska med 2 miljoner kronor, eftersom it-systemet är avskrivet och betalt. Från och med 2019 räknar bolaget med att finansiera verksamheten med intäkterna från medlemsavgifterna och övriga försäljningsintäkter givet att beslut fattas i Kommunfullmäktige i god tid före årsskiftet 2018/2019.

Under 2017 har flera funktioner i it-systemet förbättrats bland annat:

- säkerhetshöjande åtgärder
- förändringar för att göra den publika sidan mer användarvänlig
- e-faktura som betalning har införts
- funktionen för att annonsera och administrera uthyrning av "grupperade lägenheter" som används för nyproducerade lägenheter har gjorts om efter hyresvärdarnas önskemål.

Under året har även en upphandling av driften av it-systemet genomförts.

Under 2018 kommer fler säkerhetshöjande åtgärder att vidtas i it-systemet med anledning av den nya dataskyddsförordningen, som kräver att alla åtgärder ska vara genomförda den 25 maj 2018.

Dessutom kommer förberedande åtgärder att vidtas för att höja den administrativa avgiften för bostadssökande.

Boplats arbetar kontinuerligt med att förbättra användarvänligheten i systemet.

Boplats marknadssystem

Ett verktyg för uthyrning

Boplats Göteborgs it-system, Boplats Marknadssystem, fungerar som en annonsplats för lediga hyresrätter på webbplatsen boplats.se. Systemet fungerar också som ett verktyg för att administrera uthyrningen, vilket hyresvärdarna själva gör enligt sina egna ägardirektiv.

Boplats anställda erbjuder en supporttjänst till hyresvärdarna med utbildning, support och hjälp att arbeta i systemet. De bostadssökande erbjuds också support via ett ärendehanteringssystem, telefon och personlig hjälp.

Hyresvärdarna väljer själva vilka villkor som ska gälla för uthyrningen av respektive lägenhet och "översätter" sina uthyrningsregler till villkor i Boplats system. De bostadssökande måste uppfylla villkoren för att kunna söka den aktuella lägenheten.

Hyresvärden kan även lägga in företrädesvillkor, så att de som uppfyller företrädesvillkoret prioriteras. Hyresvärdarna väljer sedan själva om de vill rangordna listan efter "Dagar hos Boplats", slumpa fram listan eller göra ett eget urval genom att läsa igenom ansökningarna.

Bild: Boplats

Framtidsfrågor

Boplats Göteborg AB ägs indirekt av Göteborg stad till 70 procent och 30 procent ägs av Fastighetsägarna Göteborg Första Regionen. I bolagsordningen anges "Bolaget skall informera om bostadsmarknaden och fungera som en marknadsplats för bostäder samt bedriva därmed förenlig verksamhet."

Under hösten 2012 beslöt Göteborgs Stads fullmäktige att Boplats ska vara en transparent marknadsplats och att allmännyttan i Göteborg ska rangordna de inkommande intresseanmälningarna efter kötid.

I samband med Göteborgs Stads bolagsöversyn har Stadsledningskontoret genomfört en utredning om Boplats Göteborg och kommit med förslag till förändringar för att bolaget ska leva upp till bland annat kommunallagens krav.

I november 2017 fattade Kommunfullmäktige beslut som bland annat innebär att

- Boplats Göteborg AB kan verka över hela den funktionella arbetsmarknadsregionen

- att bolaget ska bli helägt av Göteborgs Stadshus AB

- att bolaget ska finansieras av avgifter från de bostadssökande och övriga försäljningsintäkter.

- att alla hyresvärdar ska rangordna de inkomna intresseanmälningarna efter turordning.

Stadshus AB har fått Kommunfullmäktiges uppdrag att värdera bolaget och ta fram ägardirektiv till Boplats.

Boplats har uppdraget att beräkna hur stor den framtida köavgiften behöver vara för att finansiera verksamheten. Boplats Göteborg har även fått uppdraget att se hur man kan bereda de hyresvärdar som ämnar lämna samarbetet med Boplats en fortsatt möjlighet att synas på boplats.se.

Den största utmaningen är att kommunicera vad det kommande uppdraget innebär för verksamheten. Uppfattningen bland flera av Boplats Göteborgs nuvarande samarbetspartners bland hyresvärdarna är att förslaget handlar om en rak kö och att hyresvärdarna inte längre har någon möjlighet att påverka vilka som ska bli deras framtida hyresgäster. Risken finns att flera hyresvärdar väljer att lämna Boplats Göteborg på felaktiga grunder. It-systemet som Boplats Göteborg äger och utvecklat har utgått från hyresvärdarnas behov av att kunna ställa villkor för vem som ska bo i en viss lägenhet. Alla dessa villkor finns kvar och konsekvensen av beslutet om att rangordna på turordning innebär att villkoren måste sättas innan annonseringen.

Ytterligare en viktig fråga är i dialog med Fastighetskontoret forsätta uppföljningen av markanvisningsavtalen för att säkerställa att de bostadsföretag som anvisats mark från Göteborgs Stad fullföljer sin del av avtalet och annonserar och förmedlar de nyproducerade lägenheterna via boplats.se.

Bild: Boplats

Uthyrning med turordning

Så här fungerar det att arbeta med en fast turordning i Boplats marknadssystem

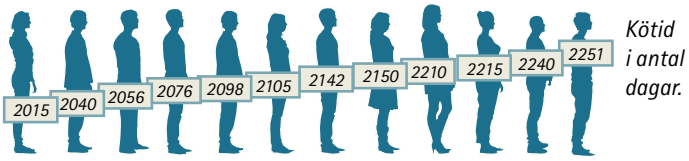
1. Hyresvärdens **villkor publiceras i annonsen**. *Detta för att hyresvärden skall veta att uthyrningen sker enligt sin ägares hyrespolicy.*

2 r.o.k. på Storgatan

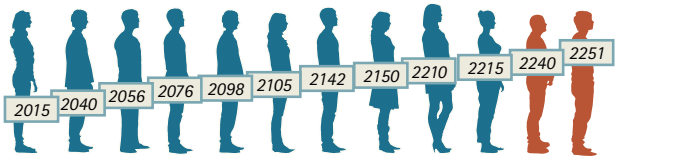
✓ *Max antal i lägenheten*	*3*	*Sökande måste klara en kreditkontroll och ha goda referenser.*
✓ *Minsta inkomst*	*350 000*	
✓ *Sysselsättning*	*Arbete*	

2. Villkoren matchas mot de bostadssökandes profiler. Bara de bostadssökande som **uppfyller villkoren** *kan anmäla sitt intresse.*

3. De som har anmält intresse **ordnas i turordning** *efter sin kötid. De flesta använder registreringstid på Boplats, men det kan även vara boendetid hos hyresvärden.*



4. Den som inte uppfyller villkor som **kontrolleras i efterhand,** *till exempel kreditupplysning och referenser. underkänns.*



5. Den bostadssökande med längst kötid som kan visa att de uppfyller alla hyresvärdens villkor erbjuds att skriva **kontrakt**.

Väntetider och antal lägenheter , stadsdelsnämndsområden i Göteborg
2017

	Alla hyresvärdar (privata + allmännyttan)		*Endast allmännyttan*	
Stadsdel	Antal lägenheter	Dagar hos Boplats vid kontrakt i genomsnitt	Antal lägenheter	Dagar hos Boplats vid kontrakt i genomsnitt
Angered	384	1 834	384	1 834
Askim-Frölunda-Högsbo	740	1 934	440	2 291
Centrum	777	1 917	235	3 103
Lundby	588	1 784	253	2 273
Majorna-Linné	338	2 475	161	3 234
Norra Hisingen	331	1 568	190	1 907
Västra Göteborg	170	1 660	69	2 143
Västra Hisingen	538	1 235	272	1 835
Örgryte-Härlanda	436	1 961	150	3 018
Östra Göteborg	660	1 644	471	2 008

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Boplats Göteborg AB, org nr 556467-7390, avger härmed årsredovisning för 2017.

Verksamhetsinriktning

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

Ägandet var under 2017 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 2017-01-01 till 2017-12-31 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 lekmannarevisorer samt Annika Johansson (MP) och Stefan Dahlén (SD) till lekmannarevisorsuppleanter.

Annika Johansson (MP) avsade sig uppdraget 2017-12-07.

Revisor

Huvudansvarig revisor är Gunilla Lönnbratt på Öhrlings PriceWatershouseCoopers AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har verksamheten bedrivits som planerat, bolaget har återbetalt alla lån till Göteborgs Stad och Boplats marknadssystem är avskrivet i sin helhet.

För närvarande utreder Stadsledningskontoret på Kommunstyrelsens uppdrag hur Boplats Göteborg AB ska ägas, finansieras och vilka regler för verksamheten som skall gälla. Kommunfullmäktige beslutade den 23 november att ge Göteborgs Stadshus AB uppdraget att ta fram nya ägardirektiv till bolaget samt att förhandla om att förvärva hela bolaget.

Boplats Göteborg AB är anslutet till Almega Tjänsteföretagen i Sverige och har tecknat kollektivavtal med Unionen.

Eget kapital	Aktiekap	Reservfond	Balans. res	Årets vinst
IB	700	77	3 581	237
Disponering av föregående års vinst enligt årsstämmobeslut			237	-237
Årets Resultat				252
UB	**700**	**77**	**3 818**	**252**

Förslag till behandling av vinst

Till årsstämmans förfogande står följande medel:

Årets vinst	252 758 kronor
Balanserad vinst	3 818 562 kronor
Summa att förfoga över	**4 071 320 kronor**

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinsten disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning 4 071 320 kronor

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

Resultaträkning (KKR)

Rörelsens intäkter	Not	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Nettoomsättning		18 226	16 498
Övriga rörelseintäkter	1	8 053	8 053
Summa rörelsens intäkter		**26 279**	**24 551**
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	6, 7	-12 195	- 11 570
Personalkostnader	2	-9 784	-9 176
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	3,11	-2 755	- 2 788
Summa rörelsens kostnader		**-24 734**	**-23 533**
Rörelseresultat		**1 545**	**1 018**
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter och liknande resultatposter			1
Räntekostnader		-23	- 13
Resultat efter finansiella poster		**1 522**	**1 006**
Bokslutsdispositioner	5	-705	-380
Skatt	9	-565	-389
Årets resultat		**252**	**237**

Balansräkning (KKR)

Tillgångar	Not	2017-12-31	2016-12-31
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten	12	0	2 755
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	3	0	**0**
Summa anläggningstillgångar		**0**	2 755
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		21 694	17 625
Kundfordringar		123	81
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		718	486
Summa kortfristiga fordringar		**22 535**	**18 192**
Kassa och bank	**4**	**4**	**12**
Summa omsättningstillgångar		**22 539**	**18 204**
SUMMA TILLGÅNGAR		**22 539**	**20 959**

Eget kapital och skulder	Not	2017-12-31	2016-12-31
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		3 818	3 581
Årets resultat		252	237
Summa fritt eget kapital		**4 070**	**3 818**
Summa eget kapital		**4 847**	**4 595**
Obeskattade reserver	5	1 909	1 205
Summa obeskattade reserver		**1 909**	**1 205**
Långfristiga skulder			
Räntebärande lån, koncern	10	0	0
Summa långfristiga skulder		**0**	**0**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		1 977	1 619
Skulder till koncernföretag		103	34
Räntebärande lån, koncern	10	0	1 900
Aktuella Skatteskulder		365	69
Övriga kortfristiga skulder		1 418	1 413
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	11 918	10 124
Summa kortfristiga skulder		**15 782**	**15 159**
Summa eget kapital och skulder		**22 539**	**20 959**

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.

Intäkter

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

Bidrag redovisas som intäkt när villkoren för att erhålla bidraget har uppfyllts. Erhållna bidrag redovisas som skuld till dess villkoren för att erhålla bidraget uppfylls. Bidrag som erhållits för att täcka vissa kostnader redovisas samma period som den kostnad bidraget är avsett att täcka.

Leasing

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

Ersättningar till anställda

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

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

Immateriella anläggningstillgångar

Utgifter för utveckling 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:

Boplats marknadssystem har skrivits av under 2017, på 4 år i stället för 5, med avsikten att ha it-systemet avskrivit inför omstruktureringen av bolaget under 2018.

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	2017	2016
Driftbidrag		
Göteborgs stad	5 716	5 716
Göteborgs kommunala bostadsföretag	1 507	1 507
Fastighetsägarna GFR eko. för.	830	830
Summa	**8 053**	**8 053**

Not 2 / Personal

	2017	2016
Medelantalet anställda har varit följande	14	14
varav kvinnor	9	9
varav män	5	5
Löner och andra ersättningar har utgått med:	**6 505**	**6 049**
till styrelse och VD	1 042	1 039
till övriga anställda	5 463	5 010
Sociala avgifter enligt lag och avtal	2 218	2 090
pensionskostnader till VD och styrelse	250	250
pensionskostnader till övriga anställda	558	456

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

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 505	1 505
Årets inköp	0	0
Utgående anskaffningsvärde	1 505	1 505
Ingående avskrivningar enligt plan	-1 505	- 1 471
Årets avskrivningar enligt plan	0	- 34
Utgående avskrivningar enligt plan	-1 505	- 1 505
Restvärde enligt plan, bokfört värde	**0**	**0**

Not 4

	2017-12-31	2016-12-31
Posten kassa och bank består av följande poster		
Kassa	4	12
Summa	**4**	**12**

Not 5

Obeskattade reserver		2017-12 31	2016-12-31
Periodiseringsfond	Tax 2012	0	150
Periodiseringsfond	Tax 2013	60	60
Periodiseringsfond	Tax 2014	4	4
Periodiseringsfond	Tax 2015	250	250
Periodiseringsfond	Tax 2016	190	190
Periodiseringsfond	Tax 2017	550	550
Periodiseringsfond	Tax 2018	855	0
Summa		**1 909**	**1 204**

Not 6 / Ersättning för revision

	2017	2016
Öhrlings PricewaterhouseCoopers	64	156
Lekmannarevisor	74	63
Summa	**138**	**219**

Not 7 / Leasing

	2017-12-31	2016-12-31
Framtida minimileasingavgifter som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal		
Förfaller till betalning inom ett år	869	749
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år	1 727	0
Till betalning senare än fem år	-	-

Not 8 / Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Medlemsavgift	10 425	8 753
Övrigt	1 493	1 371
Summa	**11 918**	**10 124**

Not 9 / Aktuell skatt

	2017	2016
Aktuell skatt	- 565	- 389
Skatt på årets resultat	**- 565**	**- 389**
Redovisat resultat före skatt	817	626
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (22%)	- 180	- 138
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	- 433	- 251
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	49	0
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	1	1
Redovisat skattekostnad	- 565	- 389

Not 10 / Räntebärande lån

	2017-12-31	2016-12-31
Koncernlån	0	1 900
Det räntebärande kortfristiga lånet förföll till betalning 2017 och utgjorde sista delbetalningen av ett långfristigt lån.		

Not 11 / Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärde	8 153	6 943
Årets aktiverade utgifter	0	1 211
Utgående anskaffningsvärde	8 153	8 153
Ingående avskrivning enligt plan	- 5 399	-2 644
Årets avskrivningar enligt plan	- 2 755	- 2 755
Utgående avskrivning enligt plan	- 8 153	-5 399
Restvärde enligt plan, bokfört värde	0	2 755

Göteborg den 8 februari 2018

Styrelsen för Boplats Göteborg AB

Christian Larsson, ordförande

Rikard Ljunggren, 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 8/2 - 2018

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Gunilla Lönnbratt

Auktoriserad revisor

Vår granskningsrapport har avgivits den 8/2 2018

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 2017. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 12-18 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 2017 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 1-11. Utöver annan information i detta dokument rapporter bolaget till ägaren i rapporten Årsrapport 2017 Boplats Göteborg Aktiebolag. 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 på fel.

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 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 Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. 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 verkställande direktörens förvaltning för Boplats Göteborg Aktiebolag för år 2017 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 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. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Göteborg den 8 februari 2018
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Gunilla Lönnbratt
Auktoriserad revisor

Granskningsrapport för år 2017

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 2017.

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 behövs 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 den 8 februari 2018

Lars-Gunnar Landin
lekmannarevisor utsedd
av kommunfullmäktige

Peggy Svensson
lekmannarevisor utsedd
av kommunfullmäktige

90 olika hyresvärdar annonserade lägenheter på boplats.se under 2017

Kötiderna hos allmännyttan har gått upp med 273 dagar jämfört med 2016

Bild: Boplats

Bild: Boplats

919 nyproducerade lägenheter publicerades på boplats.se

boplats

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