



2023

Årsredovisning

 **boplats**

EN DEL AV GÖTEBORGS STAD



EN DEL AV GÖTEBORGS STAD

Årsredovisning 2023

Boplats Göteborg AB

Org.nr. 556467-7390



Göteborgs
Stad

Boplats Göteborg AB 2024

Bilder: Boplats Göteborg AB. Illustrationer av Linda Loeskow.

Verksamhetsberättelse

Boplats Göteborg i siffror

Lägenheter	2021	2022	2023
Förmedlade lägenheter, antal	7 306	7 127	6 164
Förmedlingstid från avpublicerad annons till förslag på hyresgäst till hyresvärd, genomsnittligt antal dagar.	8 ¹	13	14
Uthyrningstid från avpublicerad annons till signerat kontrakt, genomsnittligt antal dagar.	18 ¹	24	26
Förmedlade lägenheter från övriga kommuner i regionen, andel.	5%	6%	18%
Allmännyttiga lägenheter, andel.	89%	85%	82%
Kötid, medelantal köddagar.	2 336	2 379	2 488
Bostadssökande	2021	2022	2023
Bostadssökande, antal	256 835	269 220	280 511
Besvarade telefonsamtal, antal	29 544	25 319	21 586
Skriftligt besvarade kundärenden, antal	15 182	13 426	10 325
Personal	2021	2022	2023
Arbetade timmar, antal	38 072	42 476	40 968
Årsarbetare, antal ²	23,4	26,5	25,6
Ekonomi	2021	2022	2023
Intäkter av köavgifter från de bostadssökande, tkr	38 778	39 607	40 628
Rörelseresultat, tkr	7 337	5 505	6 463

1) Kortare tid på grund av inställda fysiska visningar av lägenheter under pandemin.

2) Arbetade timmar delat med 1 600.

Inledning

Bolagets verksamhet finansieras helt av avgifter från bostadssökande i bostadskön. Med nuvarande utveckling av registrerade bostadssökande bedömer bolaget att avgiftsnivån på 200 kronor per år är tillräcklig för att driva och utveckla verksamheten.

Bolaget kommer fortsätta sitt förbättringsarbete av den digitala förmedlingstjänsten och samarbetet kring förmedlingsprocessen med de hyresvärdar som publicerar lägenheter för att uppnå hög effektivitet, bra kvalitet och ökad kundnöjdhet. Målet är att fler hyresvärdar ska börja använda boplats.se.

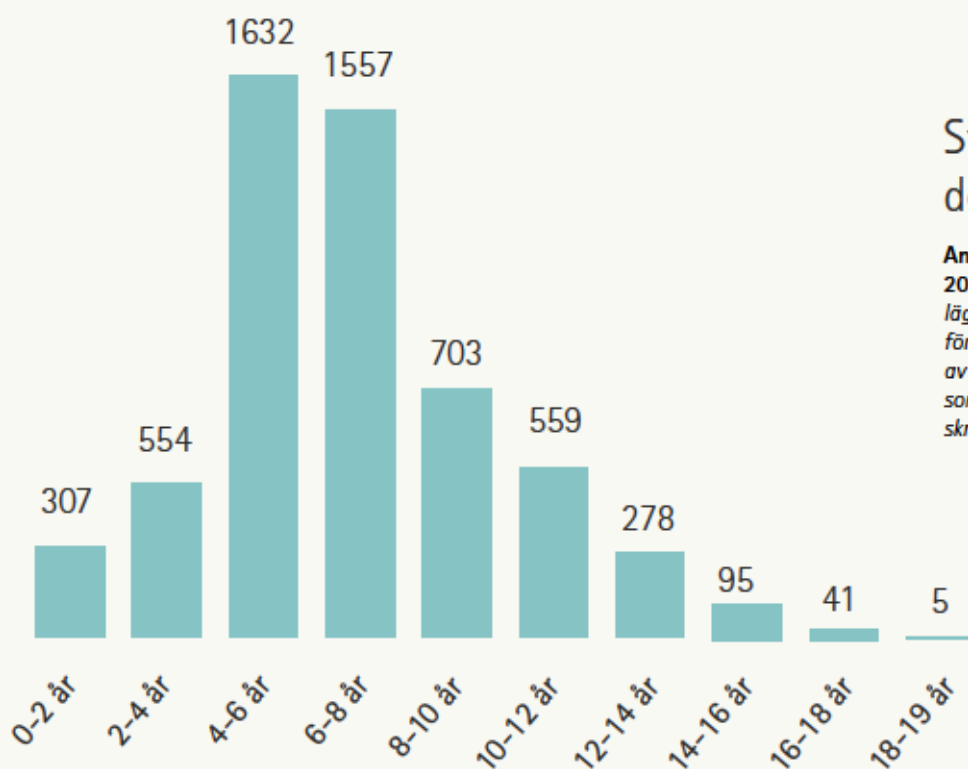
Boplats har tillsammans med styrelsen genomfört strategimöte med utgångspunkt i bolagets ägardirektiv. Där framkom att nuvarande verksamhetsområden och ägandeform är ändamålsenliga. Ambitionen att modernisera verksamhetssystemet ansågs vara nödvändig.

Kommunalt ändamål

Boplats arbetar utifrån de ägardirektiv och den bolagsordning som kommunfullmäktige har beslutat om.

Bostadsförmedlingen är en helt digital verksamhet som ryms inom ett integrerat system där Boplats personal, annonserande hyresvärdar, och de bostadssökande via webbplatsen boplats.se, använder tjänsten. Boplats äger och utvecklar detta system. All kundkontakt kan hanteras digitalt eller via telefon.

För att säkerställa att alla medborgare har möjlighet att använda förmedlingen oavsett bakgrund eller förmåga kan bostadssökande besöka Boplats under kundmottagningens öppettider. Där får de som inte är IT-litterata och de som behöver personligt stöd hjälp att söka bostad på plats. Bostadssökande kan även få hjälp med att söka bostad via telefon.



Stor variation i kötid för de som fått kontrakt

Antal lägenheter i kötidintervall, Göteborg, 2023. Kötider skiljer sig mycket åt mellan olika lägenheter. I diagrammet visas antalet lägenheter förmedlade i Göteborg under 2023 efter intervall av köår. 307 lägenheter förmedlades till personer som hade mellan 0 dagar och 2 år i kötid när de skrev kontrakt.



Hyresvärdar och bostadssökande

Boplats förmedlar lägenheter från allmännyttan i Göteborgs Stad och flera andra hyresvärdar i Göteborg med omnejd. Hyresvärdarna beslutar själva om vilka villkor och målgrupper som gäller och dessa anges alltid i lägenhetsannonserna. Det kan handla om inkomst och försörjning, men även villkor som riktar lägenheter till målgrupper som unga, studenter, och seniorer.

Boplats roll är att se till att villkoren inte är diskriminerande och att det är tydligt för de bostadssökande vilka villkor som gäller för varje förmedlad lägenhet. Därefter rangordnas de inkommande intresseanmälningarna efter kötid. Boplats gör kontroller av de bostadssökande som visat fortsatt intresse efter visning av bostaden. Den sökande som står först i tur och har uppfyllt villkoren föreslås som hyresgäst till hyresvärden.

Under året har antalet hyresvärdar som har avtal med Boplats ökat från 44 till 56.

Under strategimöte med Boplats styrelse framkom att nuvarande verksamhetsområde och ägandeform är ändamålsenliga. Målet är att öka antalet förmedlade lägenheter och antalet anslutna hyresvärdar genom marknadsföring och aktiva kontakter med hyresvärdar inom bolagets verksamhetsområde.

Strategimötet kom även fram till att det är nödvändigt att modernisera verksamhetssystemet.

Under året har en kravbeskrivning tagits fram som en del i utvecklingsarbetet för ett modernare och mer användarvänligt verktyg. Underlaget kommer även stämmas av med referensgrupper för både hyresvärdar och bostadssökande, för att säkerställa att dessa perspektiv blir centrala i utvecklingen.

667
nyproducerade
lägenheter
förmedlades
under 2023

En möjlig risk inför kommande år är att antalet lägenheter till bostadsförmedlingen minskar på grund av lägre omsättning av hyreslägenheter och minskad byggnation av nyproducerade lägenheter under förväntad lågkonjunktur.

Antalet bostadssökande fortsätter att öka. I slutet av året hade fler än 280.000 personer konto på boplats.se.

56

hyresvärdar
har avtal
med Boplats

Personal

Efter genomförda medarbetarsamtal identifierades två områden som viktiga för att förbättra arbetsmiljön. En ny modell för process- och systemutveckling har tagits fram och implementerats. Detta ska leda till tydlighet, en större delaktighet och större synergieffekter i arbetet med ständiga förbättringar av bolagets processer. Ett arbete med att förtydliga samtliga befattningsbeskrivningar har även påbörjats.

Den totala sjukfrånvaron för 2023 är på 3,6 procent, vilket är på samma nivå som år 2022.

Boplats personal har under 2023 haft möjlighet att arbeta på distans en del av sin arbetstid vilket de flesta har upplevt som positivt.

Under slutet av 2023 blev förankrings- och samverkansarbetet kring en mindre organisationsförändring färdigt där antalet personalansvariga avdelningschefer minskar från tre till två stycken. Detta ska leda till tydligare ledarskap och förväntningar på medarbetarskapet.

Större händelser under året

Under 2023 bytte Boplats arbetsgivarorganisation från Almega till Sobona i enighet med ägarens mål att samla bolag med liknande verksamhet inom samma arbetsgivarorganisationer.



Före detta vd Maria Meyer-Martins gick i pension 2022. En ny VD, Joacim Bernvid, har rekryterats under året.

Framtida utveckling för bolaget

Boplats har en ekonomi i balans och det finns medel för de investeringar som behöver genomföras under kommande år.

Exempel på investeringar som behöver genomföras:

Modernisering av verksamhetssystemet

I dialog med befintliga och potentiella hyresvärdar framkommer behov av såväl ökad användarvänlighet som möjligheten till att kunna hantera olika typer av köer. I analyser som genomförts framkommer även bättre annonser och en modernisering av användargränssnittet som önskvärda förbättringar.

Behov av tilläggstjänster

I dialog med befintliga hyresvärdar har behov av att samordna tjänster så som kontraktsskrivning och erbjuda visningsvärdar framkommit. Detta kommer utredas under 2024 av Boplats för att sedan diskuteras med direktörerna för de allmännyttiga bostadsbolagen i Göteborg.

Utöver detta kommer även marknadsföringsinsatser genomföras för att attrahera fler hyresvärdar samt bostadssökande inom grupper där det blir allt svårare att hitta intresserade hyresgäster som uppfyller villkoren.

Hållbarhet

Boplats Göteborg verksamhet är i huvudsak digital och har därmed liten påverkan på miljön.

Bolaget arbetar för att bostadssökande ska kunna använda tjänsten utan att besöka Boplats lokaler, även om möjligheten till personliga besök alltid måste erbjudas för de som behöver personligt stöd.

Bolaget har som mål i sin verksamhetsplan att de inköp som görs ska ta hänsyn till målen i Göteborgs Stads miljö och klimatprogram.

Boplats planerar även aktiviteter som ska leda till att fler 17-åringar i utsatta områden ställer sig tidigt i bostadskön. Detta är en viktig parameter för social hållbarhet.

861

lägenheter
förmedlades
med kötid
under fyra år
i Göteborg



Boplats vd Joacim Bernvid. Joacim Bernvid började sin anställning i maj 2023.



Julmingel med hyresvärdar. Boplats bjöd in hyresvärdar till mingel på Boplats kontor i Rosenlund i december 2023.

Förvaltningsberättelse

Verksamhetsinriktning

Bolaget är enligt bolagsordningen en kommunal bostadsförmedling och utgör därigenom stadens verktyg för att säkerställa en effektiv och jämställd hyresmarknad, främja bostadsförsörjningen samt verka för att underlätta inträde på bostadsmarknaden i Göteborg med omnejd.

Ägarförhållanden

Ägandet var under 2023 enligt följande:

Göteborgs Stadshus AB, org. nr. 556537-0888, 100%

Bolagets säte är i Göteborg.

Styrelsens sammansättning under året

Maria Wåhlin	ordförande
Anderas Sjöö	förste vice ordförande
Åsa Hartzell Grüner	andra vice ordförande
Lennart R Sjöstedt	ledamot
Ulf Sjöberg	ledamot
Helén Svensson	ledamot
Camilla Lindfors	ledamot
Birgitta Gunér	suppleant
Lene Gonzague	suppleant
Suzan Pehlivanöglu	suppleant

Styrelsens sekreterare

Mats Ekblad har varit styrelsens sekreterare.

Styrelsen har under året haft sju styrelsemöten.

VD

Joacim Bernvid, VD

Lekmannarevisor

Vid årsstämman valdes:

Bengt Eriksson	lekmanarevisor
Stefan Dahlén	lekmanarevisor
Bernt Helin Aili	lekmanarevisorssuppleant
Amandus Carlenfors	lekmanarevisorssuppleant.

Kommunfullmäktige beslutade den 7 december 2023 att till lekmanarevisor i styrelsen Boplats Göteborg AB i stället för Stefan Dahlén för tiden intill slutet av årsstämma 2024 utse Jan Fridén.

Revisor

Ernst & Young AB är revisorer. Huvudansvarig är Anders Linusson.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Boplats Göteborg AB är anslutet till Sobona kommunala företagens arbetsgivarorganisationen.

Förändring av eget kapital

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets vinst
IB	700	77	24 128	567
Disponering av föregående års vinst enligt årsstämmbeslut			567	-567
Aktieägartillskott			7 225	
Årets resultat				-52
UB	700	77	31 920	-52

Förslag till behandling av vinst

Till årsstämmans förfogande står följande medel:

Ingående balanserade vinstmedel	24 695 435 kronor
Erhållet aktieägartillskott	7 225 400 kronor
Årets förlust	-52 258 kronor
Summa	31 868 577 kronor

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att ovanstående medel disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning 31 868 577 kronor

Resultat och ställning

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande finansiella rapporter. Samtliga belopp i tusentals kronor om ej annat anges.

Styrelsens yttrande över den föreslagna värdeöverföringen

Baserat på företagets finansiella ställning och resultat finner styrelsen att lämnat koncernbidrag inte medför någon väsentlig begränsning av företagets förmåga att göra eventuella nödvändiga investeringar eller att fullgöra sina förpliktelser på kort eller lång sikt. Mot bakgrund av ovanstående finner styrelsen förslaget om koncernbidrag om 7 225 tkr försvarligt. Det föreslagna koncernbidraget kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap § 3 2-3 st (försiktighetsregeln).

Resultaträkning (KKR)

Rörelsens intäkter	Not	2023	2022
Nettoomsättning		40 774	40 510
Summa rörelsens intäkter		40 774	40 510
Rörelsens kostnader	Not	2023	2022
Övriga externa kostnader	4	-17 803	-19 352
Personalkostnader	1	-16 230	-15 412
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2	-278	-241
Summa rörelsens kostnader		-34 313	-35 005
Rörelseresultat		6 463	5 505
Resultat från finansiella investeringar	Not	2023	2022
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 732	619
Räntekostnader		-2	-3
Resultat efter finansiella poster		8 193	6 121
Bokslutsdispositioner	7	-8 245	-5 554
Skatt	6	0	0
Årets resultat		-52	567

Balansräkning (KKR)

Materiella anläggningstillgångar	Not	2023	2022
Inventarier	2	186	447
Summa anläggningstillgångar		186	447
Kortfristiga fordringar	Not	2023	2022
Fordringar hos koncernföretag		67 237	57 058
Kundfordringar		18	39
Koncerninternt		9	2
Aktuella skattefordringar		767	767
Övriga fordringar		819	720
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		812	654
Summa kortfristiga fordringar		69 662	59 240
Kassa och bank		0	0
Summa omsättningstillgångar		69 662	59 240
Summa tillgångar		69 848	59 687
Eget kapital och skulder	Not	2023	2022
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		31 920	24 128
Årets resultat		-52	567
Summa fritt eget kapital		31 868	24 695
Summa eget kapital		32 645	25 472
Obeskattade reserver	3	611	1 466
Summa obeskattade reserver		611	1 466
Kortfristiga skulder	Not	2023	2022
Leverantörsskulder		1 187	1 226
Skulder till koncernföretag		2 284	1 382
Övriga kortfristiga skulder		2 521	2 832
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5	30 600	27 309
Summa kortfristiga skulder		36 592	32 749
Summa eget kapital och skulder		69 848	59 687

Noter

Redovisningsprinciper

Bolagets årsredovisning har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Intäkter

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

Leasing

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

Ersättningar till anställda

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

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

Immateriella anläggningstillgångar

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

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

Immateriella anläggningstillgångar	5 år
------------------------------------	------

Materiella anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Inventarier	3-5 år
Datorer	3 år

Finansiella instrument

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

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

Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelseerna 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.

Aktieägartillskott och koncernbidrag

Aktieägartillskott är aktieägartransaktioner och redovisas som en värdeöverföring, det vill säga som en ökning av fritt eget kapital. Koncernbidrag redovisas i resultaträkningen som en bokslutsdisposition.

Not 1

Personal	2023	2022
Medelantalet anställda ¹ har varit följande:	20	22
varav kvinnor	15	18
varav män	5	4
Löner och andra ersättningar har utgått med:	11 222	10 467
till styrelse och VD	901	1 132
till övriga anställda	10 321	9 335
Sociala avgifter enligt lagar och avtal	3 520	3 294
pensionskostnader till VD och styrelse	234	196
pensionskostnader till övriga anställda	716	920

1) Arbetade timmar delat med 1 983.

Not 2

Inventarier	2023	2022
Ingående anskaffningsvärde	2 228	1 610
Årets inköp	17	618
Utgående anskaffningsvärde	2 245	2 228
Ingående avskrivningar enligt plan	-1 781	-1 540
Årets avskrivningar enligt plan	-278	-241
Utgående avskrivningar enligt plan	-2 059	-1 781
Restvärde enligt plan, bokfört värde	186	447

Not 3

Obeskattade reserver	2023	2022
Periodiseringsfond 2017	0	855
Periodiseringsfond 2018	611	611

Not 4

Ersättning för revision	2023	2022
Ernst & Young AB	127	0
Öhrlings PriceWaterhousecooper AB	0	77
Lekmannarevisor	108	77
Summa	235	154

Not 5

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023	2022
Medlemsavgift	28 913	25 714
Övrigt	1 687	1 595
Summa	30 600	27 309

Not 6

	2023	2022
Aktuell skatt	0	0
Skatt på årets resultat	0	0
Redovisat resultat före skatt	-52	567
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (20,6%)	348	117
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	2	7
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	-351	-125
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	1	1
Redovisad skattekostnad	0	0

Not 7

Bokslutsdispositioner	2023	2022
Lämnade koncernbidrag	9 100 000	5 676 000
Förändring av periodiseringsfond	855 000	122 000

Göteborg, datum som framgår av elektronisk signering.

Styrelsen för Boplats Göteborg AB

Maria Wåhlin, ordförande

Andreas Sjöö, förste vice ordförande

Åsa Hartzell Grüner, andra vice ordförande

Lennart R Sjöstedt, ledamot

Ulf Sjöberg, ledamot

Helén Svensson, ledamot

Camilla Lindfors, ledamot

Joacim Bernvid, VD

Vår revisionsberättelse har avgivits datum som framgår av elektronisk signering.

Ernst & Young AB

Anders Linusson, auktoriserad revisor

Vår granskningsrapport har avgivits datum som framgår av elektronisk signering.

Bengt Eriksson, lekmannarevisor

Bernt Helin Aili, lekmannarevisorsuppleant

