

**Styrelsehandling nr 13b**

Utfärdat 2024-05-08

Handläggare Chatarina Berndtsson

Telefon: 031-332 11 80

Diarienummer POS-2024-00009

E-post: [chatarina.berndtsson@poseidon.goteborg.se](mailto:chatarina.berndtsson@poseidon.goteborg.se)

## Uthyrningsrapport 12023

### Informationsärende

#### Styrelsen Bostads AB Poseidon

*Uthyrningsrapporten för 2023 antecknas.*

#### Sammanfattning

Bolaget bedriver sitt arbete med uthyrning av bostäder i enlighet med koncernens styrande dokument för uthyrning av bostäder. Bolaget följer månatligen upp numerären för uthyrning av bostadslägenheter där särskilda uthyrningsregler gäller.

#### Bedömning ur ekonomisk dimension

Bolaget inte har funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

#### Bedömning ur ekologisk dimension

Bolaget inte har funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

#### Bedömning ur social dimension

Ärendet är av administrativ karaktär och bolaget har inte funnit några aspekter på frågan utifrån denna dimension.

#### Samverkan

Ärendet har inte varit föremål för samverkan.

## Ärendet

Bostads AB Poseidons styrelse föreslås att anteckna uthyrningsrapporten för 2023.

### Beskrivning av ärendet

I november år 2022 startades nya koncerngemensamma Omflyttningsplats. Det innebär att koncernens hyresgäster kan söka ny lägenhet på en gemensam plattform där bostadsförvaltande bolagen i koncernen publicerar sina lediga lägenheter. De lägenheter som publiceras på Omflyttningsplatsen är de lägenheter som har minst tre månaders uppsägningstid. Har lägenheten kortare tid än tre månaders uppsägningstid publiceras lägenheten direkt på Boplats.

År 2023 hanterades 704 omflyttningar av Poseidon, det vill säga in- om och avflyttningar.

Största parten av alla hyresavtal signeras digitalt med Bank-ID.

Hyresgästerna kan även säga upp sina bostadshyresavtal med Bank-ID på Poseidons hemsida.

Uthyrning av fordonsplatser ligger sedan många år på Poseidons hemsida, där kunden själv söker en ledig plats, systemet erbjuder sökande i tur och ordning, kunden som erbjuds kontrakt skriver nytt kontrakt via Bank-ID och kan även säga upp sin förhyrda fordonsplats med Bank-ID.

I våra nybyggnadsprojekt hyrs fordonsplatserna ut med parkeringstillstånd via Parkering Göteborg. Vi har idag 10 nybyggda områden som hyrs ut med Parkeringstillstånd via Parkering Göteborg.

Inkomst kontrolleras bara i koncernens utvecklingsområden med särskild uthyrningsregel där maximalt 20% av lägenheterna får uthyras till personer som har försörjningsstöd som sin huvudsakliga inkomstkälla. Kontrollsamtal ska ske vid handskrivna intyg eller annan tveksamhet kring intygets äkthet. I ett enskilt delområde får max 20% av lägenheterna hyras ut till sökande med försörjningsstöd som huvudsakliga inkomstkälla. Med huvudsaklig inkomstkälla menas mer än 50% av inkomsten. Det krävs ingen särskild nivå på inkomst utan bara att det finns en annan huvudsaklig förvärvsinkomst eller CSN utöver försörjningsstöd. Etableringsersättning är inte förvärvsinkomst. Utöver koncernens utvecklingsområden som fastställs i AP omfattas även de områden som av polisen bedöms som riskområden och utsatta områden. Antal lägenheter som prioriterats för förvärvsinkomsttagare följs upp på årsbasis via så kallade inflyttningskoder.

De områden som under år 2023 hyrdes ut med "Särskild uthyrningsregel" var Länsmansgården, Svartedalen, Jättstensområdet, Lövgärdet, Hjällbo, Frölunda Torg och från och med mars tillkom även Backa.

Poseidon hyrde ut totalt 76,78% till förvärvsinkomsttagare i de områden som omfattas av särskild uthyrningsregel.

Medelvärdet för antalet registrerade dagar som krävs för ett bostadshyresavtal via Boplats Göteborg ökade under året, från 2 509 dagar (år 2022) till 2 595 dagar (år 2023).

## Intern uthyrning

- Omflyttning inom Poseidon 204 stycken.
- Omflyttning från andra bostadsförvaltande bolag inom koncernen till Poseidon 249 stycken.
- Omflyttning från Poseidon till andra bostadsförvaltande bolag inom koncernen 251 stycken.
- Direktbyten internt har minskat från 61 stycken (år 2022) till 25 stycken (år 2023).

## Extern Uthyrning

Under året minskade den externa uthyrningen, från 2 725 förmedlade lägenheter via Boplats (år 2022) till 2 067 förmedlade lägenheter (år 2023).

Antalet direktbyten inom extern uthyrning har ökat från 143 stycken (år 2022) till 163 stycken (år 2023).

## Förturer

Avsteg från uthyrningspolicyn godkända av VD, har ökat från 5 stycken (år 2022) till 8 stycken (år 2023).

Avsteg från uthyrningspolicyn under 2023	Beslutade	Genomförda
Omflyttning pga. hälso, -fysiska skäl	2	2
Hot och våld i nära relationer	3	3
Social förtur	2	2
Teknisk förtur	1	1
<b>Summa</b>	<b>8</b>	<b>8</b>

## Bosocial uthyrning

Vårt bosociala samarbete bygger på ett flertal olika bosociala spår. Koncernen träffar årligen en överenskommelse med Exploateringsförvaltningen om en årlig numerär för respektive bosociala spår.

Totalen i koncernen fördelas via fördelningsnyckel på respektive dotterbolag.

Det enskilt största spåret är det som benämns Bomedla-spåret. Det är ett samlingsbegrepp för de bosociala förturer som inbegriper sociala -och medicinska förturer.

Totalt minskade Poseidons totalt bosociala åtagande 2023 med 2 stycken ärenden jämfört med år 2022, vilket motsvarar en minskning med 1,5 %.

Minskningen beror på att remisser och anvisningar minskade hos Exploateringsförvaltningen jämfört med äskande.

<b>Fördelning sociala kontrakt</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Ordinarie anskaffning	69	84	121
Bosättningslagen	30	35	22
BOL korttid barnfamiljer	19	0	18
Bostads först	18	11	29
Frivilliga organisationer	0	0	5
<b>Summa</b>	<b>136</b>	<b>138</b>	<b>172</b>

## Vakansläget

Under år 2023 har Poseidon haft en minskning av vakanta lägenheter, från i genomsnitt 31 stycken per månad (år 2022) till 29,75 stycken i genomsnitt (år 2023).

Totalt antal vakanta lägenheter under året var 357 stycken, hyresförlusterna för dessa var 2 404 673 kr.

Antal avställda lägenheter var under året 308 stycken, hyresförluster för dessa var 8 926 295 kr.

## Utstående hyresfordringar

År 2016 togs inkomstkravet bort om att de sökandes bruttoinkomst skall uppgå till minst hyran gånger tre, det vill säga om hyran ligger på 6000kr/mån måste den sökandes bruttoinkomst vara minst 216000kr/år.

I januari 2016 var Poseidons totala utstående hyresfordringar 7 404 898 kr.

Per den sista december 2023 är Poseidons totala utstående hyresfordringar 13 755 478 kr vilket motsvarar en ökning med 6 350 580 kr mellan år 2016 och år 2023.

## Bolagets bedömning

Sammantaget kan vi konstatera att Bostads AB Poseidons uthyrningsarbete är följsamt till koncernens styrande dokument för uthyrning av bostäder.