



Familjebostäder

# UTHYRNINGSRAPPORT

Familjebostäder i Göteborg AB 2024

Åsa Fritzson Uthyrningschef

# Innehåll

|                                                |          |
|------------------------------------------------|----------|
| <b>1. ALLMÄNT</b>                              | <b>2</b> |
| <b>2. STYRANDE DOKUMENT</b>                    | <b>2</b> |
| <b>3. ORDINARIE UTHYRNING</b>                  | <b>3</b> |
| 3.1 Intern och extern uthyrning                | 3        |
| 3.2 Förturer – avsteg från policyn             | 3        |
| <b>4. ÄRENDE</b>                               | <b>4</b> |
| 4.1 Direktbyten                                | 4        |
| 4.2 Andrahandsärenden exkl. kommunala kontrakt | 4        |
| 4.3 Överlåtelse inkl. kommunala kontrakt       | 5        |
| Kommunala kontrakt                             | 5        |
| <b>5. PARKERINGAR &amp; GARAGE</b>             | <b>6</b> |

## 1. Allmänt

Under 2024 har Familjebostäder fått nya hyresgäster i 1 927 lägenheter. De har fått sin lägenhet via Boplats, vår interna omflyttning, direktbyte eller via Göteborgs Stad i form av kommunala kontrakt. Vi har under året fortsatt med digitaliseringen av vårt arbetssätt och nu kan våra hyresgäster även ansöka om direktbyten via sitt HemmaHos. Kundnyttan är att de kan göra det dygnet runt alla dagar i veckan, och att de får löpande information om vad som händer i ärendet. Fördelen för bolaget är att medarbetare nu enkelt kan arbeta från andra platser än kontoret samt att det är väldigt mycket enklare att hjälpa varandra och stötta upp när någon är frånvarande.

2024 fick vi in 75 % av uppsägningarna och andrahandsansökningarna digitalt, det är många träd som sparas in genom minskad pappershantering och många posttransporter som kan undvikas.

När det kommer till direktbyten fick vi in 37 % digitalt. Att siffran är lägre för direktbyten beror dels på att vi inte har erbjudit tjänsten under hela året, dels för att många använder tjänsten [Lägenhetbyte.se](https://lagenhetbyte.se).

Vi har skrivit om 638 garageavtal, med avseende på att Hyresgästföreningen sagt upp förhandlingsordningen, och har då samtidigt höjt hyrorna för första gången på 5 år.

Vårt projekt med Visningsvärdar fortsätter och utvecklas efter hand. Deras arbete är mycket uppskattat av både sökande, Boplats och kollegor internt. Visningsvärdarna fyller en viktig funktion genom att sökande får en personlig kontakt med Familjebostäder redan innan de har flyttat in. Vi säkerställer att alla får samma information och svar på eventuella frågor om lägenheten de har blivit erbjudna, området och Familjebostäder. Under året har visningsvärdarna genomfört ca 1 800 visningar.

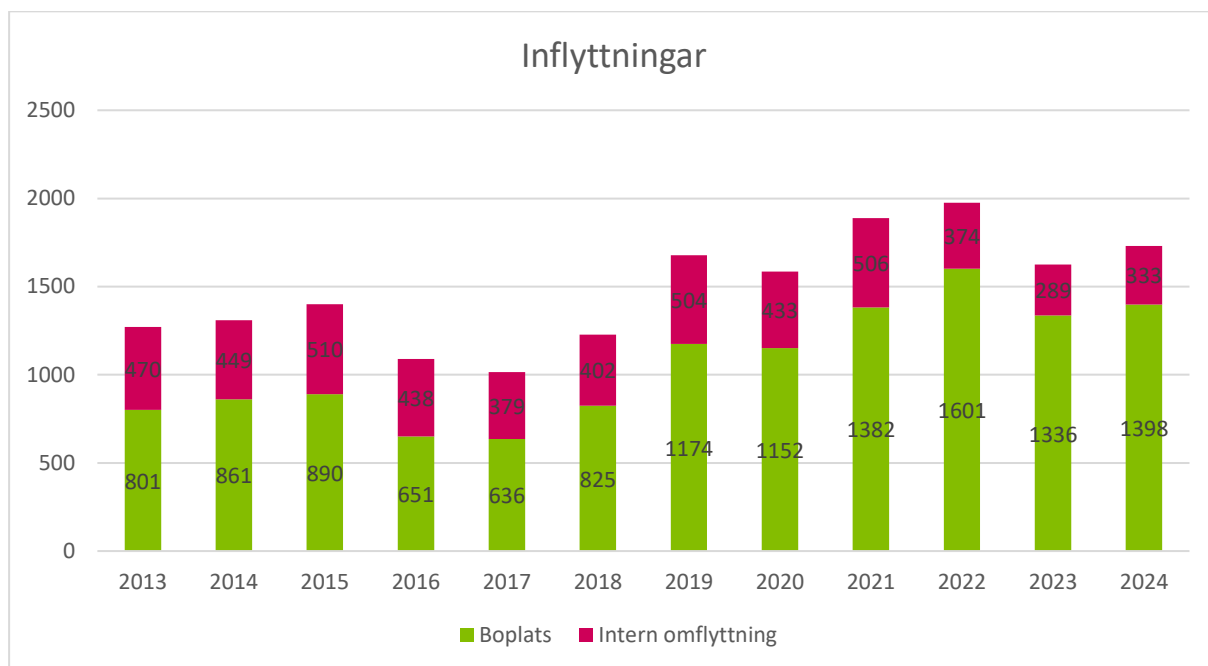
## 2. Styrande dokument

Till grund för uthyrningen ligger vår koncerngemensamma uthyrningspolicy, samt våra koncerngemensamma anvisningar som säkerställer att alla bolag i koncernen tillämpar policyn på samma sätt. I december 2024 fattade koncernledningen beslut om en gemensam rutin för avsteg från "Framtidenkoncernens policy och regler för uthyrning av bostäder". Utöver de koncerngemensamma finns bolagets egna regler samt rutinbeskrivningar. För byten, andrahand och överlåtelse tillämpas hyreslagen samt de koncerngemensamma anvisningarna.

### 3. Ordinarie uthyrning

#### 3.1 Intern och extern uthyrning

Totalt har 1 731 av Familjebostäders lägenheter fått nya hyresgäster via Boplats och Omflyttningsplatsen. 333 av dessa (ca 19 %) har kommit via Omflyttningsplatsen, resterande 1 398 via Boplats. Medelantaldagar för att få ett kontrakt hos Familjebostäder via Boplats var 2661, vilket är 37 dagar mindre än 2023. För alla de förvaltande bolagen i Framtiden är medelantaldagar för att få ett kontrakt 2600 dagar på Boplats och 3 128 på Omflyttningsplatsen.



#### 3.2 Förturer – avsteg från policyn

Hyresgäster får alltid omflyttning utifrån sin boendetid. Undantag från denna regel används mycket restriktivt i nedanstående fall:

1. Permanent omflyttning vid större ombyggnationer
2. Familjebostäders specifika behov
3. Skador i lägenhet, samt lägenhetens skick
4. Våld i nära

För att ha spårbarhet på avstegen används speciella inflyttningskoder samt kundvårdsärenden i verksamhetssystemet Fast2.

##### Avsteg 2024

|                                                 |           |
|-------------------------------------------------|-----------|
| Permanent omflyttning vid större ombyggnationer | 2 stycken |
| Familjebostäders specifika behov                | 4 stycken |
| Våld i Nära                                     | 3 stycken |

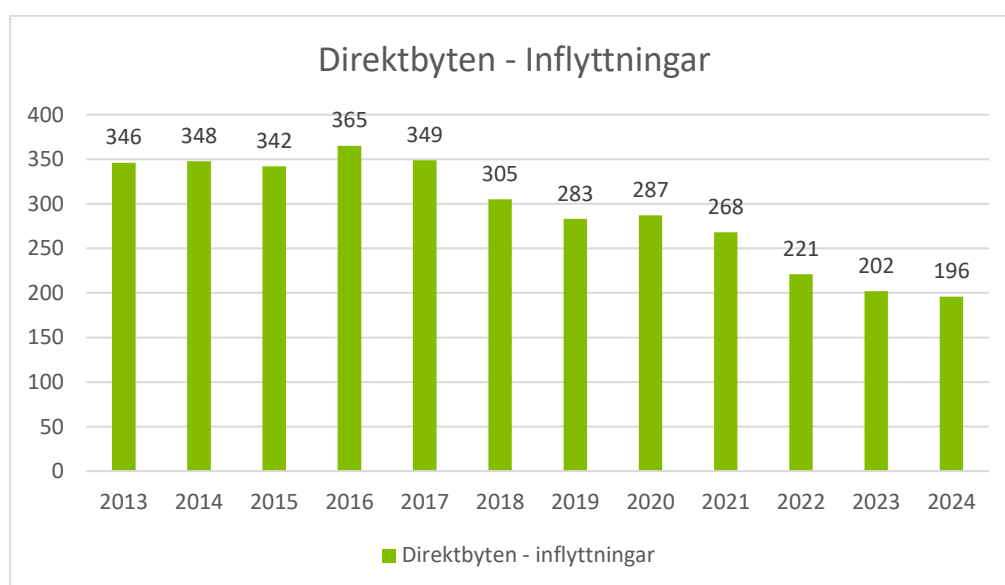
#### Beslutsgång avsteg:

- Vid projekt sätts förutsättningarna för möjlighet till permanent omflyttning vid projektstart.
- Vid övriga avsteg ska förvaltningschef och uthyrningschef tillsammans godkänna/avslå avsteget.
- Alla avsteg ska slutligen godkännas av VD

## 4. Ärenden

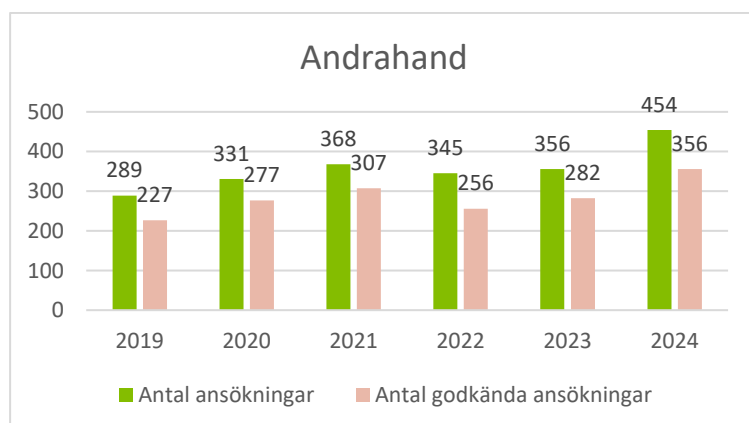
### 4.1 Direktbyten

Under 2024 fick bolaget in 250 ansökningar om direktbyten (jämfört med 275 st, 2023). Den största andelen av ansökningarna är tvåpartbyten.

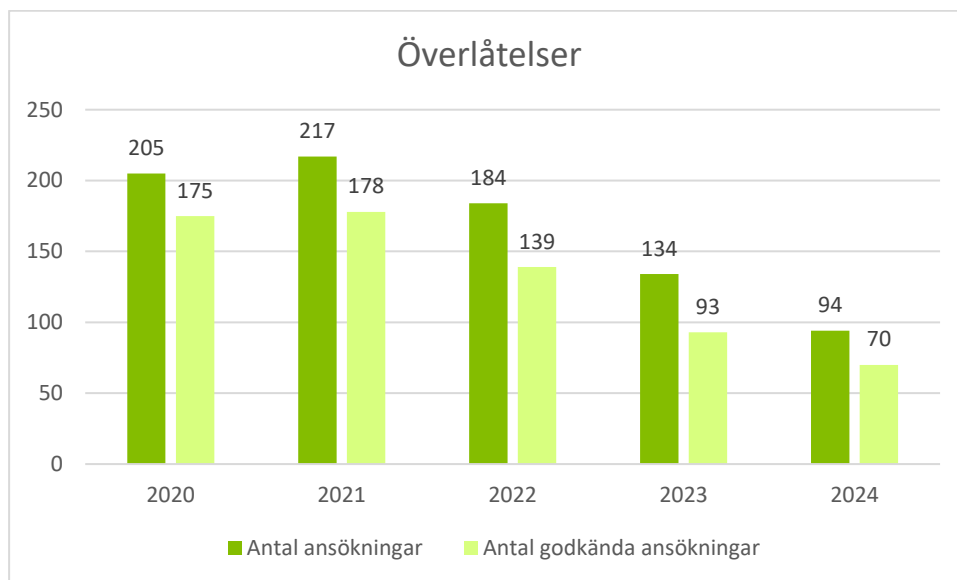


### 4.2 Andrahandsärenden exkl. kommunala kontrakt

Under 2024 har vi sett en ökning av andrahandsansökningar. Vid årsskiftet hade vi 255 pågående andrahandsuthyrningar (jämfört med 296 st, 2023).



## 4.3 Överlåtelse inkl. kommunala kontrakt



### Kommunala kontrakt

Vårt samarbete bygger på ett flertal olika spår. För varje spår gör koncernen årligen en överenskommelse med Exploateringsförvaltningen om en årlig numerär, som sedan fördelas via fördelningsnyckel på respektive dotterbolag. 2024 var Familjebostäders andel 142 lägenheter och vi levererade 151. Att det blev högre än äskandet beror på att vi levererade mer än äskat till spåret BOL då behovet var stort till ukrainska flyktingar.

| Fördelning kommunala kontrakt | 2019       | 2020       | 2021       | 2022       | 2023       | 2024       |
|-------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Ordinarie anskaffning/F100    | 84         | 73         | 65         | 34         | 52         | 39         |
| Bosättningslagen              | 16         | 10         | 27         | 30         | 20         | 44         |
| Satsning barnfamiljer         | 11         | 12         | 0          | 0          | 0          | 0          |
| Bostad först                  | 6          | 5          | 6          | 13         | 15         | 28         |
| Sidoavtal                     | 4          | 7          | 6          | 8          | 2          | 11         |
| Anpassade bostäder            | 2          | 7          | 5          | 5          | 10         | 12         |
| Korttidsavtal barnfamiljer    | 0          | 0          | 5          | 24         | 36         | 16         |
| Ospecificerad målgrupp        | 0          | 0          | 0          | 0          | 8          | 1          |
| <b>Summa</b>                  | <b>123</b> | <b>114</b> | <b>114</b> | <b>114</b> | <b>143</b> | <b>151</b> |

Det har skett 38 överlåtelse (jämfört med 50 st, 2023) från Exploateringsförvaltningen till nyttjare under året. Vi hade vid årsskiftet 388 pågående kontrakt (jämfört med 384 st, 2023) med Exploateringsförvaltningen. Äskandet för 2025 är för Familjebostäder 174 lägenheter.

## **5. Parkeringar & garage**

För parkeringar och garage har vi en halvautomatiserad process. Lediga fordonsplatser publiceras på Familjebostäders hemsida i följande ordning:

1. Riktat till hyresgäster i området
2. Riktat till alla hyresgäster
3. För samtliga sökande enligt först-till-kvarnprincipen

Under 2024 hyrde vi ut ca 1480 parkeringar/garage, detta är en ökning med 180 st jmf. med förra året och ger en omsättning på 22 % (19 % 2023).

Vi har under året skrivit om en stor andel av våra garageavtal och höjt hyrorna för dessa, detta arbete fortsätter 2025.

576 av våra 6 758 parkeringsplatser administreras externt av P-bolaget och P-tjänst i Väst.