

Uthyrningsrapport

År 2024

Dokumentnamn	Gäller för	Dokumentansvarig	Datum, upprättad	Sida
Uthyrningsrapport 2024	Poseidon	Chatarina Berndtsson	2025-05-26	2 av 7
Dokumenttyp	Process	Fastställt av	Datum, fastställt	Senast reviderad
Rapport	Uthyrning	Malin Eriksson Isberg	2025-06-03	

Uthyrningsrapport år 2024

1 Uthyrning via Omflyttningsplatsen och Boplat

1.1 Intern Omflyttning

I november år 2022 startades nya koncerngemensamma Omflyttningsplatsen. Det innebär att koncernens hyresgäster kan söka ny lägenhet på en gemensam plattform där de 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 Boplat.

- 521 av Poseidons avflyttande hyresgäster har under år 2024 signerat nytt kontrakt via Omflyttningsplatsen, varav 207 flyttar till andra lägenheter inom Poseidon och övriga 314 flyttar från oss till andra bostadsförvaltande bolag inom Framtidenkoncernen.
- 471 av Poseidons inflyttande hyresgäster har under år 2024 signerat nytt hyresavtal via Omflyttningsplatsen, varav 207 flyttar från andra lägenheter inom Poseidon och övriga 264 flyttar till Poseidon från andra bostadsförvaltande bolag inom Framtidenkoncernen.
- Direktbyten internt uppgick till 51 bostadskontrakt (25 år kontrakt 2023).

1.2 Extern förmedling

Har lägenheten kortare tid än tre månaders uppsägningstid, eller är den andra lägenheten i en omflyttningskedja, publiceras lägenheten direkt på Boplat.

- Under året förmedlade Boplat 1 996 av Poseidons lägenheter.
- Direktbyten externt uppgick till 174 bostadskontrakt (163 kontrakt år 2023)

1.3 Tecknande samt uppsägning av hyresavtal

Majoriteten av alla hyresavtal signeras digitalt med Bank-ID. Hyresgästerna kan även säga upp sitt bostadshyresavtal med Bank-ID via Mina sidor på webben eller genom Boendeappen.

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

Dokumentnamn	Gäller för	Dokumentansvarig	Datum, upprättad	Sida
Uthyrningsrapport 2024	Poseidon	Chatarina Berndtsson	2025-05-26	3 av 7
Dokumenttyp	Process	Fastställd av	Datum, fastställd	Senast reviderad
Rapport	Uthyrning	Malin Eriksson Isberg	2025-06-03	

ID. I våra nybyggnadsprojekt hyrs fordonsplatserna ut med parkeringstillstånd via Parkering Göteborg.

1.4 Inkomstkrav

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 intygens 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 räknas inte till förvärvsinkomst. Utöver koncernens utvecklingsområden som fastställs genom Framtidens affärsplan 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 2024 hyrdes ut med ”Särskild uthyrningsregel” var Länsmansgården, Svartedalen, Jättestensområdet, Lövgärdet, Hjällbo, Frölunda Torg och Backa. Poseidon hyrde ut totalt 81,42 % till förvärvsinkomsttagare i de områden som omfattas av särskild uthyrningsregel.

I oktober 2024 infördes inkomstkrav i all nyproduktion där den sökande måste ha en nettoinkomst som överstiger månadshyran på den sökta lägenheten. Inkomstkravet gäller för lägenheter som är nybyggda och max fyra år gamla.

1.5 Kötid på Boplats

Medelvärde för antalet registrerade dagar som krävs för ett bostadshyresavtal via Boplats Göteborg ökar. För år 2024 var medelvärdet för ett bostadshyresavtal 2 613 dagar. År 2022 var medelvärdet 2 509 köddagar och år 2023 var medelvärdet 2 595 köddagar.

2 Förturer

Antalet avsteg från uthyrningspolicyn uppgick till 13 stycken år 2024 att jämföra med 8 stycken år 2023. Avstegsärenden bereds av distriktschef och underlag till beslut skrivs fram av Chef Förvaltningsutveckling och godkänns slutligt av VD.

Dokumentnamn	Gäller för	Dokumentansvarig	Datum, upprättad	Sida
Uthyrningsrapport 2024	Poseidon	Chatarina Berndtsson	2025-05-26	4 av 7
Dokumenttyp	Process	Fastställd av	Datum, fastställd	Senast reviderad
Rapport	Uthyrning	Malin Eriksson Isberg	2025-06-03	

Avsteg från uthyrningspolicyn under 2024	Beslutade	Genomförda
Särskild händelse	3	3
Hot och våld i nära relationer, VINR	4	4
Teknisk förtur	6	6
Summa	13	13

Under år 2024 har koncernen arbetat fram en reviderad rutin för att hantera avstegsprocessen för ytterligare identifierade områden enligt nedan. Poseidon kommer under 2025 arbeta enligt beslutad, reviderad rutin.

- Våld i nära relation
- Hot och våld
- Ekonomisk utsatthet
- Äldre (70+) med permanent nedsättning i rörelseförmågan

3 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. Numerären revideras allt för ofta under verksamhetsåret vilket försvårar planering samt möjlighet att leverera enligt beslutad numerär.

Totalt överenskomma lägenheter att lämna inom koncernen fördelas via fördelningsnyckel för 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 bosociala åtagande år 2024 med 3 stycken ärenden jämfört med år 2023. År 2024 hyrdes 133 lägenheter ut i de olika spåren till fördelat enligt tabellen nedan till Exploateringsförvaltningen. Dessa lägenheter utgör en viktig roll i vårt sociala åtagande och bidrar till att säkerställa att fler får möjlighet till ett tryggt boende.

Dokumentnamn	Gäller för	Dokumentansvarig	Datum, upprättad	Sida
Uthyrningsrapport 2024	Poseidon	Chatarina Berndtsson	2025-05-26	5 av 7
Dokumenttyp	Process	Fastställt av	Datum, fastställt	Senast reviderad
Rapport	Uthyrning	Malin Eriksson Isberg	2025-06-03	

Fördelning sociala kontrakt	2024	2023	2022
Ordinarie anskaffning	50	69	84
Bosättningslagen	41	30	35
BOL korttid barnfamiljer	17	19	0
Bostads först	25	18	11
Frivilliga organisationer	0	0	5
Summa	133	136	138

För närvarande har vi dock en begränsad möjlighet att erbjuda lägenheter i detta syfte. Anledningen är att vi har många pågående byggprojekt som innebär en ökad andel korttidshyresavtal i vårt bestånd. Vi hyr inte ut lägenheter på korttidshyresavtal till Exploateringsförvaltningen. Ytterligare ett skäl är att vi enligt våra riktlinjer inte hyr ut lägenheter till Exploateringsförvaltningen i områden som klassificeras som utvecklingsområden. Under senare delen av år 2024 lämnade vi dock enstaka lägenheter även i utvecklingsområden i spårn BOL och F100.

Ett annat skäl som försvårar vår leverans är att Exploateringsförvaltningen i vissa spår, har väldigt specifika krav på områdesönskemål, där vi som bolag inte har rådighet då det inte utgör en del av vårt fastighetsbestånd. En annan försvårande omständighet är när det sätts krav på egenskaper eller kvalitéer i en bostadslägenhet tillsammans med ett tak på hyra.

Tyvärr ledde detta att vi inte nådde målen för antalet äskade lägenheter till Exploateringsförvaltningen år 2024. Vi är medvetna om vikten av detta arbete och ser det som en prioritet att kunna erbjuda fler lägenheter till Exploateringsförvaltningen.

Dokumentnamn	Gäller för	Dokumentansvarig	Datum, upprättad	Sida
Uthyrningsrapport 2024	Poseidon	Chatarina Berndtsson	2025-05-26	6 av 7
Dokumenttyp	Process	Fastställd av	Datum, fastställd	Senast reviderad
Rapport	Uthyrning	Malin Eriksson Isberg	2025-06-03	

4 Vakanssituation

Tabellen visar status för avställda och vakanser per 2024-12-31.

Distrikt	Bostad avställd reparation	Bostad avställd ombyggnad	Bostad vakant	Garage vakant	P-plats vakant	A-lokal vakant	B-lokal vakant
Angered	23	13	10	14	434	191	11
Backa	1	-	5	5	100	96	2
Centrum	1	20	2	18	96	56	4
Hisingen	36	38	3	28	296	196	5
Kortedala	54	26	13	35	168	35	7
Väster	25	108	6	25	237	194	4
Öster	17	-	3	111	164	67	8
Totalt	157	205	42	236	1 495	835	41

4.1 Bostäder

Vakansgraden för bostäder var fortsatt låg under året. Under 2024 har antal vakanta bostäder minskat till i genomsnitt 23,4 per månad att jämfört med 29,8 i genomsnitt år 2023. Att en bostad är vakant kan bero på flera faktorer men den vanligaste orsaken är att man genom avflyttningsbesiktningen uppmärksammat en brist i bostaden som kräver en åtgärd som innebär att bostaden inte hyrs ut i direkt anslutning till avflyttning, exempelvis vid dödsbon där det också är det kortare uppsägningstid. Tiden för att en lägenhet är vakant är i vanligtvis en period om 1-2 månader.

Hyresförlusterna för vakanta bostäder uppgick till 3,7 mnkr år 2024, vilket är i nivå med föregående år.

Antal avställda bostäder för reparation och ombyggnad uppgick per 24-12-31 totalt till 362 stycken. Hyresförlusterna för avställda bostäder uppgick år 2024 till 29,6 mnkr.

Nogsamma avvägningar skall göras om man väljer att ställa av en bostad för reparation eller ombyggnad. Man kan hyra ut bostäder i behov av renovering om man tydligt kommunicerar behov och planerade åtgärder till kommande hyresgäst. Detta kräver att avflyttningsbesiktningar

Dokumentnamn	Gäller för	Dokumentansvarig	Datum, upprättad	Sida
Uthyrningsrapport 2024	Poseidon	Chatarina Berndtsson	2025-05-26	7 av 7
Dokumenttyp	Process	Fastställd av	Datum, fastställd	Senast reviderad
Rapport	Uthyrning	Malin Eriksson Isberg	2025-06-03	

är än mer noggranna och kommunicerar med uthyrningen så att förutsättningarna för annons och publicering blir rätt.

4.2 Lokaler

Gällande A-lokalerna (exempelvis förråd) så har bolaget mellan år 2022–2024 sagt upp och tecknat om samtliga hyresavtal då förhandlingsordningen för dessa sades upp av Hyresgästföreningen. I samband med detta gjordes en hyresjustering till marknadsmässiga hyror utifrån geografiskt läge och storlek på lokal. Det kvarstår nu att marknadsföra och publicera vakanta A-lokalerna för våra hyresgäster att söka. Utredning har gjorts om möjligheten att hyra ut till extern part och landade i att det inte är tillämpningsbart i de flesta fall då lokalen/förrådet ligger i vår fastighet och innanför entrédörr.

Uthyrningen av B-lokalerna (kommersiella lokaler) görs via Förvaltnings AB GöteborgsLokaler. Antalet lediga B-lokalerna var 2024-12-31 41 stycken.

Hyresförlusterna för vakanta A-och B-lokalerna uppgick till 6,1 mnkr år 2024

4.3 Fordonsplatser

I juni 2022 fattades beslut om ”Framtidenkoncernens prisstrategi för parkering” i syfte att samtliga dotterbolag skall förhålla sig till ett gemensamt styrdokument för hur vi prissätter parkering med målsättning att parkeringsanläggningar skall vara yteffektiva, ekonomiskt bärkraftiga över tid och frikopplade från bostadsaffären. Enligt beslutet skall samtliga parkeringsplatser vara prissatta enligt marknadsnivå 2025. Bolaget valde att dela upp höjningen på tre år (2023, 2024 och 2025) för att nå upp till beslutade nivåer. Prisjusteringen har lett till att vi över tid har ökade vakanser i våra parkeringsanläggningar, men också en ökning på nyttjandegraden av de mobilitetsåtgärder som erbjuds så som exempelvis bil och cykelpooler. Vi kommer under 2025 att erbjuda uthyrning till extern part där vi gör bedömningen att det är lämpligt för att minska vakanserna.

Antalet lediga p-platser var 2024-12-31 1 495 stycken och antalet lediga garageplatser 236 stycken.

Hyresförlusterna för vakanta fordonsplatser uppgick till 15,9 mnkr år 2024.