

Tjänsteutlåtande, information

Styrelsehandling nr 11

Utfärdat 2026-03-24

Ärendenummer BOS-2026-00098

Handläggare

Lisa Van Brée

Telefon: 031-731 60 13

E-post: lisa.vanbree@bostadsbolaget.se

Uthyrningsrapport 2025

Förslag till beslut

I styrelsen för Göteborgs Stads Bostadsaktiebolag:

Bostadsbolagets uthyrningsrapport för 2025 antecknas.

Sammanfattning

Rapporten beskriver utvecklingen i ordinarie uthyrning, nyproduktion, ombyggnadsprojekt och tillämpningen av koncernens uthyrningsregelverk.

Under 2025 fick bolaget nya hyresgäster i 2 710 lägenheter, en ökning från föregående år. Den ordinarie uthyrningen omfattade 2 258 förmedlade lägenheter via Boplats och den koncerngemensamma Omflyttningsplatsen, varvid inkomstkontroll som särskild uthyrningsregel har tillämpats för nyproduktion samt i utvecklingsområden, riskområden och utsatta områden.

Inom särskilda avtal förmedlades 181 lägenheter till Exploateringsförvaltningen, vilket ligger i nivå med tidigare år. Avsteg från policy användes i mycket begränsad omfattning (28 ärenden). Ansökningar avseende direktbyten, andrahandsuthyrningar och överlåtelser låg på en stabil nivå.

Nyproduktionen i Robertshöjd och Östra Kålltorp ökade volymerna av lägenheter att hantera, liksom två större ombyggnadsprojekt i Södra Biskopsgården och Kortedala. Arbetet med tillståndsparkering fortskred och omfattade 42,5 procent av bolagets totala antal parkeringar och garage vid årets slut.

Rapporten ger en samlad bild av årets ordinarie förmedling, nyproduktion och projektrelaterad hantering samt särskilda avtal. Den ger en samlad bild av volymer, tillämpning av policy och utvecklingen inom bostads- och parkeringsuthyrningen under 2025.

Bedömning ur ekonomisk dimension

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

Bedömning ur ekologisk dimension

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

Bedömning ur social dimension

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

Bilaga

1. Bostadsbolagets uthyrningsrapport 2025

Beskrivning av ärendet

Ärendet omfattar rapportering av en övergripande lägesbild av uthyrningsverksamheten under 2025. Bolaget följer regelbundet upp sina resultat och sammanställer dem i en rapport som redovisas för styrelsen. Underlaget har tagits fram med statistik från Framtidens Omflyttningsplats, Boplats för 2024 och 2025 samt uppgifter från fastighetssystemet Fast2.

Utredningen är i huvudsak avgränsad till en jämförelse med föregående år, även om vissa nyckeltal redovisas med längre historik från 2020 och framåt, och den utgår från koncernens uthyrningspolicy.

Bolagets bedömning

Förvaltningsavdelningens bedömning är att uthyrningsverksamheten under 2025 fungerat väl, med stabila flöden, god regelverkstillämpning och effektiv hantering trots stora volymer kopplade till nyproduktion och projekt.

Lisa Van Brée

Chef Kundenservice / Uthyrning

Thorbjörn Hammerth

VD

Uthyrningsrapport

Göteborgs Stads Bostadsaktiebolag 2025



Innehåll

1. ALLMÄNT	1
2. STYRANDE DOKUMENT	2
3. ORDINARIE UTHYRNING	3
3.1 Intern och extern uthyrning	3
3.2 Särskild uthyrningsregler	4
4. AVSTEG FRÅN POLICY	5
5. SÄRSKILDA AVTAL	6
5.1 Exploateringsförvaltningen	6
5.2 KRO, Konstnärernas Riksorganisation	7
6. ANSÖKNINGAR	7
7. PARKERINGAR & GARAGE	8

1. Allmänt

Under 2025 välkomnade Bostadsbolaget 2 710 nya hyresgäster, en ökning med närmare hundra jämfört med föregående år. Av dessa förmedlades 1 708 via Boplats och 550 genom vår koncerngemensamma omflyttningsplats medan resterande 452 avtal tecknades genom överlåtelser, direktbyten och vårt avtal med Göteborgs Stads Exploateringsförvaltning.

Uthyrningsprocessen är i huvudsak digitaliserad och endast ett mindre antal uppsägningar och avtal hanteras fortfarande i fysisk form. Det är en självklar del av vår service att erbjuda kunderna möjlighet att utföra sina ärenden digitalt dygnet runt, samtidigt som vi säkerställer alternativ för dem som behöver personlig hjälp eller föredrar fysisk hantering.

Under året har arbetet fortsatt med att effektivisera ärendehantering och stärka stödet till Kundenservice, med målet att så många frågor som möjligt ska lösas direkt vid första kontakten eller snabbt överlämnas till rätt uthyrare. Ett annat viktigt uppdrag har varit att kvalitetssäkra uthyrningsrelaterad information inför lanseringen av bolagets nya webbplats. Då hemsidan är en central kundkanal har arbetet inriktats på att skapa tydlig, korrekt och lättillgänglig information.

Året har också präglats av omfattande arbete kopplat till nyproduktion. I projektet Smörslottsgatan i Robertshöjd flyttade det in nya hyresgäster i 249 varav 12 lägenheter var för boende med särskilt stöd (BMSS). Trots något lägre efterfrågan på de 28 trygghetsbostäderna hyrdes samtliga ut. Via Omflyttningsplatsen förmedlades 33 lägenheter, mer än hälften flyttade inom Bostadsbolaget. I projektet ingick dessutom ett mobilitetserbudande som gav inflyttande hyresgäster ett kostnadsfritt Västtrafikkort under tre månader.

I Östra Kålltorp skrevs 60 avtal under 2025 med inflyttning 2026, vilket är positivt med tanke på tidigare förseningar i projektet. Nio av lägenheterna hyrdes ut via Omflyttningsplatsen och knappt hälften av dessa hyresgäster flyttade inom bolaget.

De nyproducerade lägenheter som förmedlats via Boplats hade i snitt 30 intresseanmälningar per lägenhet och ett genomsnitt på 2 024 Boplatsdagar, jämfört med hela beståndets 2 683 dagar.

Parallellt med nyproduktionen har uthyrningen hanterat två större ombyggnadsprojekt på Vårvädersgatan i Södra Biskopsgården och på Kalendervägen i Kortedala, vilket inneburit en betydligt högre volym av lägenheter att hantera över tid. Inför beslut om förändrade anvisningar för studentbostäder har en översyn av processen genomförts, samt förberedelser inför implementering 2026.

Tillsammans med kollegor inom Förvaltningsavdelningen har en löpande analys av vakanta lägenheter genomförts för att identifiera orsaker och vidta åtgärder. Detta har bidragit till ett ökat fokus på snabbare utförda besiktningar, intern kommunikation och en mer effektiv hantering av lediga lägenheter.

Arbetet med att införa tillståndsparkering har fortsatt och bidragit till en mer hållbar och flexibel förvaltning av parkeringsytor. Under 2025 tecknades 1 882 avtal för omvandlade ytor, vilket innebär att andelen platser med tillståndsparkering uppgick till 42,5 procent och att den

totala uthyrningsgraden för dessa nu är 81,25 procent. Arbetet med digitalisering och omvandling av avtal för mindre A-lokaler till extraförråd har tagit tydlig form. Distrikt Hisingen är färdigställt och arbetet i övriga distrikt har påbörjats med planerad färdigställning under 2026. Att förråden numera kan hyras via Mina sidor minskar den administrativa belastningen, och avtalen omfattas framöver av en årlig hyresjustering om 2 procent.

Under året genomfördes ett pilotprojekt med visningsvärdar från Boplats Göteborg i två av våra områden. Piloten har överlag fungerat väl och gett ett betydelsefullt stöd genom att frigöra tid för fastighetsvärdarna att fokusera på andra uppgifter. Vi upplever att visningsvärdarna har utfört sina uppdrag engagerat och med tydligt fokus på korrekt informationsgivning.

Sammanfattningsvis bedöms pilotprojektet ha bidragit positivt till verksamheten och till vår service gentemot kunderna. Samtidigt har försöket gett oss värdefulla insikter och kunskap om vilka delar som behöver vidareutvecklas om vi väljer att gå vidare med konceptet i ett senare läge. Rollen som visningsvärd kan bemannas med både interna och externa resurser.

2. Styrande dokument

Bostadsbolagets uthyrning utgår från koncernens gemensamma uthyrningspolicy, som tydliggör för både organisation och kunder vilka principer och förväntningar som gäller i uthyrningsprocessen.

Policyn kompletteras av koncerngemensamma anvisningar samt en rutin för avsteg från "*Framtidenkoncernens policy och regler för uthyrning av bostäder*", vilket säkerställer en enhetlig tillämpning i samtliga bolag inom koncernen.

För ärenden som rör direktbyten, andrahandsuthyrningar och överlåtelser följer uthyrningen hyreslagen i kombination med de gemensamma koncernanvisningarna, vilket skapar en rättssäker och konsekvent hantering av dessa ärenden.

3. Ordinarie uthyrning

3.1 Intern och extern uthyrning

Omflyttningsplatsen

Omflyttningsplatsen fortsatte att utvecklas under 2025 och är nu en etablerad och betydelsefull del av Bostadsbolagets uthyrningsprocess. Omflyttningsplatsen bidrar i hög grad till intern rörlighet genom att ge befintliga hyresgäster möjlighet att byta bostad inom beståndet. Under året hyrdes 550 lägenheter ut via Omflyttningsplatsen, vilket motsvarar en ökning med 5,6 procent jämfört med 2024 och närmare 30 procent över en tvåårsperiod (423 uthyrningar 2023).

Intresset för de lägenheter som publicerades av Bostadsbolaget var fortsatt hög. Totalt registrerades 30 925 intresseanmälningar, vilket innebär ett genomsnitt på 56 sökande per lägenhet. Trycket varierade dock kraftigt mellan olika områden. En fyrrumslägenhet i Landala fick 456 intresseanmälningar och var en av årets mest efterfrågade lägenheter, medan de minst efterfrågade objekten i exempelvis Södra Biskopsgården, Rannebergen, Tuve och vissa objekt i nyproduktion endast hade en sökande vardera.

Två rum och kök var den vanligaste lägenhetsstorleken som förmedlades via Omflyttningsplatsen under året. Större lägenheter förekom i mycket begränsad omfattning. Endast fem st femrumslägenheter hyrdes ut via Omflyttningsplatsen, motsvarande cirka 0,9 procent av uthyrningarna där. När sådana större lägenheter väl publiceras i attraktiva lägen kan de dock generera mycket stort intresse.

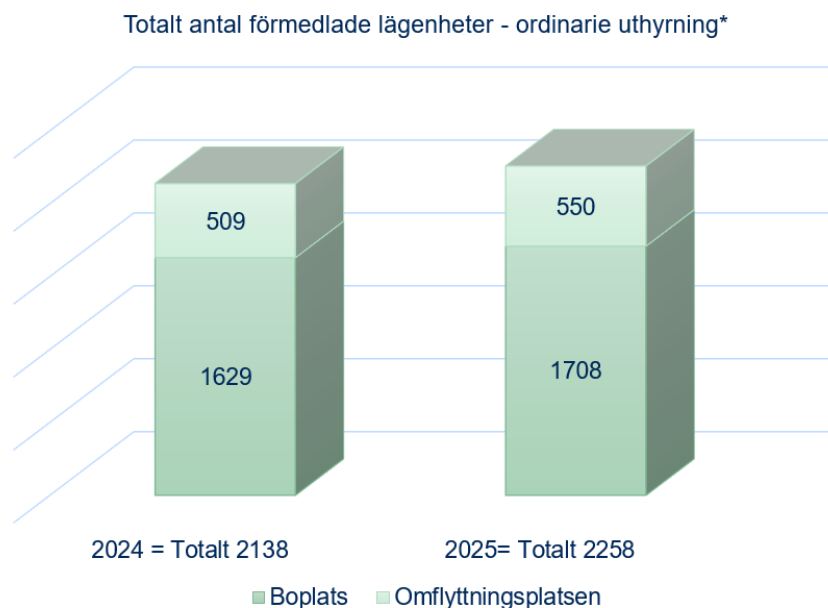
Boendedagarna bland Bostadsbolagets hyresgäster som tecknade avtal via omflyttningsplatsen varierade stort, från 447 dagar till 13 416 dagar (nästan 37 år). Denna variation visar att både nyare och mycket långvariga hyresgäster hade möjlighet att få en bostad via Omflyttningsplatsen, vilket indikerar att systemet fungerar väl för hyresgäster med olika lång boendetid

Boplats

Uthyrningen via Boplats ökade under 2025 jämfört med året innan och fördelades jämnt över året. Totalt hyrdes 1 708 lägenheter ut, motsvarande i genomsnitt cirka 142 uthyrningar per månad. Samtidigt minskade antal sökande per lägenhet — det genomsnittliga antalet intresseanmälningar sjönk från 172 st år 2024 till 136 st år 2025. Minskningen syntes i samtliga storlekar och var tydligast för de större lägenheterna.

Kötiderna, mätt i Boplatsdagar, ökade marginellt från 2 638 till 2 683 dagar. Utvecklingen skilde sig dock tydligt åt mellan olika lägenhetsstorlekar. För ettor minskade kötiden, medan de större lägenheterna uppvisade ökade väntetider. Längst väntetid noterades för sex rum och kök, även om denna storlek endast förekom i mycket liten omfattning. Fördelningen mellan storlekar var stabil, två rum och kök stod för den största volymen, följt av treor och ettor.

Sammantaget visar utvecklingen att Bostadsbolaget fortsätter att ha ett stabilt och jämnt flöde av förmedling via Boplats. Antalet sökande per lägenhet minskar något, och kötiderna blir allt tydligare kopplade till bostadens storlek – kortare för mindre lägenheter och längre för de större.



*Exklusive sociala kontrakt, överlåtelser, direktbyten

3.2 Särskild uthyrningsregler

Särskild uthyrningsregel – utvecklingsområden, riskområden och utsatta områden

Inkomstkontroll genomförs endast i koncernens utvecklingsområden där den särskilda uthyrningsregeln gäller. Regeln innebär att högst 20 procent av lägenheterna får hyras ut till hushåll där försörjningsstöd utgör den huvudsakliga inkomstkällan. Under 2025, liksom under 2024, uppfyllde vi uthyrningsregeln.

	Med inkomstkrav	Utan inkomstkrav	Totalt	Procent
Södra Biskopsgården	71	11	82	87%
Norra Biskopsgården	106	15	121	88%
Västra Järnbrott	54	17	71	76%
Länsmansgården	36	7	43	84%
Tynnered	30	9	39	77%
Hammarkullen	136	24	160	85%
Totalt	433	83	516	84%

Särskild uthyrningsregel – nyproduktion

För nyproducerade lägenheter (definierat som lägenheter i fastigheter som är högst fyra år gamla vid uthyrningstillfället) gäller en särskild inkomstregel. Sökande ska ha en månadsinkomst efter skatt som överstiger lägenhetens månadshyra. För hushåll med försörjningsstöd gäller att hyran inte får överstiga socialnämndens högsta godtagbara hyresnivå. Samtliga nyproducerade lägenheter har under året hyrts ut i enlighet med denna regel, vilket har verifierats genom intyg innan avtalstecknande.

4. Avsteg från policy

Avsteg från uthyrningspolicyn används mycket restriktivt, endast i särskilt motiverade situationer där hyresgästens behov inte kan tillgodoses genom den koncerngemensamma omflyttningsplatsen. Nedan redovisas de ärendetyper där avsteg kan bli aktuella samt hur beslutsprocessen är organiserad.

Förvaltningsnära händelser: exempelvis tekniska begränsningar eller allvarliga fastighetsrelaterade skador såsom mögel, sättningar eller skadedjur.

Ombyggnadsärenden: vid större renoveringar där permanent flytt kan krävas utifrån projektets framdrift, hälsoskäl eller ålder.

Våld i nära relation samt hot och våld: kräver i normalfallet bekräftelse från polis eller socialtjänst/kriscentrum på chefsnivå. Uppgifter från Störningsjouren kan beaktas.

Ekonomisk utsatthet: hyresgästen ska ha fått en avsevärt förändrad situation med försämrad betalningsförmåga med varaktigt försämrad betalningsförmåga. Som huvudregel ska den boende ha sökt ekonomiskt bistånd till hyresskuld eller bistånd till ekonomisk utfyllnad på grund av bristande inkomster.

Äldre (70+) med varaktigt nedsatt rörelseförmåga: åtgärder såsom bostadsanpassning ska ha utretts innan avsteg prövas. Nedsättningen ska vara sådan att hyresgästen inte kan använda bostaden på ett godtagbart sätt och ha ett fungerande liv.

Beslutsgång avsteg

- Förvaltningsnära händelser beslutas gemensamt av distriktschef och uthyrningschef.
- Vid ombyggnadsärenden gör distriktschefen bedömningen utifrån projektinformation.
- Ärenden rörande hot, våld och övriga förturer handläggs av Uthyrningschefen.
- Samtliga beslut om avsteg ska slutligen godkännas av VD.

Under året har spårbarheten för godkända avvikelser stärkts genom införandet av särskilda inflyttningskoder i Fast2. Under 2025 tillämpades avstegsrutinen i 28 ärenden, varav två hyresgäster senare avböjde erbjudandet.

Avsteg 2025	Antal	Kommentar
Förvaltningsnära händelser	1	
Ombyggnadsärenden	19	
Våld i nära relation	3	Varav 1 ej fullföljd
Hot och våld	5	Varav 1 ej fullföljd
Totalt	28	

5. Särskilda avtal

5.1 Exploateringsförvaltningen

Samarbetet med Exploateringsförvaltningen syftar till att minska hemlösheten i Göteborg genom att koncernen årligen tilldelas ett äskande av lägenheter för bostadsanskaffning till särskilda målgrupper. Äskandet grundas på prognostiserat behov och fördelas inom koncernen enligt en fastställd fördelningsnyckel.

För 2025 uppgick Bostadsbolagets andel till 205 lägenheter, varav 181 st av dessa kunde förmedlas. Utfallet var därmed något lägre än det äskade behovet men i nivå med föregående årsutfall, då 184 lägenheter förmedlades. För 2024 var äskandet 159 lägenheter, vilket då kunde levereras i sin helhet. Äskandet för 2026 uppgår till 184 lägenheter. Vid årsskiftet hade Exploateringsförvaltningen 480 aktiva avtal, exklusive boendet på Askims Strandväg.

	Ordinarie anskaffning & F100 BOL	Bostad Först	Ospecificerad målgrupp	Anpassade & Funktionella Lägenheter**	Stora Barnfamiljer**	Barnfamiljer som riskerar akut hemlöshet	Korttidskontrakt barnfamilj*	Totalt
Mål	70	86	35	3	11	0	19	205
Utfall	53	79	30	0	3	0	10	181
Procent	76%	92%	86%	0%	27%	0%	53%	88%

* Avslutat spår med inflyttningar 2025

** Vi kan ej påverka hur många vi lämnar till dessa spår

Utfallet för 2025 påverkas i hög grad av att tillgängliga lägenheter inte alltid motsvarar behoven i inkomna ärenden samt av riktlinjer som reglerar vilka områden som får användas för kommunala kontrakt. Maxgränsen om 3,5 procent sociala kontrakt per område, tillsammans med krav på balans per trapphus och internt undantagna adresser baserat på lägesanalys, innebär att vissa matchningar inte kan genomföras även när en lämplig lägenhet finns.

5.2 KRO, Konstnärernas Riksorganisation

Bostadsbolaget har ett långvarigt samverkansavtal med Konstnärernas Riksorganisation, Region Väst (KRO) som omfattar 48 st ateljébostäder. Uthyrningen sker till yrkesverksamma konstnärer som anvisas av KRO Region Väst och följer koncernens uthyrningspolicy.

Om ingen anvisad konstnär tackar ja till erbjudandet hyrs ateljébostaden ut via ordinarie bostadskön på Boplats eller Omflyttningsplatsen vilket innebär att den aktuella lägenheten inte längre omfattas av samverkansavtalet.

Ett nytt samverkansavtal trädde i kraft den 1 januari 2025. Under året har dialog förts med KRO Västs nya styrelse, med fokus på hur vi kan säkerställa rättvis och transparent anvisningsprocess. Arbetet fortsätter under 2026, då frågor om köhantering, turordning och administration ännu inte är färdigställda.

Under 2025 hyrdes två ateljébostäder ut som ingår i vårt samverkansavtal. En av dessa förmedlades med inflyttning under året, medan den andra, med inflyttning under 2026 återgick till Bostadsbolaget och hyrdes ut via Boplats på grund av att inga sökande förmedlades från KRO.

6. Ansökningar

Direktbyten, andrahandsärenden och överlåtelse exkl. kommunala kontrakt

Under 2025 hanterades totalt 796 ansökningar avseende direktbyten, andrahandsuthyrningar och överlåtelse, vilket är i nivå med föregående år. Direktbyten och överlåtelse ökade något, medan andrahandsuthyrningarna minskade. Helhetsbilden visar fortsatt stabilitet i volymerna, med mindre förskjutningar mellan ärendetyperna.

Den största andelen av ansökningarna för direktbyten är tvåpartbyten även byten med fler parter har inkommit under året. Vid årsskiftet hade vi 212 pågående andrahandskontrakt.

Inkomna ansökningar	2024	2025
Direktbyten	248	257
Andrahand	458	403
Överlåtelse	97	136
Totalt	803	796

7. Parkeringar & garage

Översikt

Antalet vakanta platser steg till 2 982 st, vilket delvis kan kopplas till mobilitetsprojektet och förändrade hyresnivåer (2451st 2024). Antalet avställda platser låg kvar på ungefär samma nivå som föregående år (440 platser). Platser ställda på distriktet minskade till 1 065, främst till följd av händelser inom vår plan för nyproduktion. Totalt hyrdes 11 517 platser ut, en marginell minskning jämfört med 2024, och den totala uthyrningsgraden uppgick till 72 procent.

Tillståndsparkering

Arbetet med att införa tillståndsparkering har fortsatt under året i syfte att skapa en mer flexibel och hållbar förvaltning av parkeringsytor. Genom denna förändring underlättas både det löpande underhållet av ytorna och införandet av ny teknik, såsom laddinfrastruktur för elfordon. Andelen parkeringsplatser med tillståndsparkering har ökat från 28 procent år 2024 till 42,5 procent år 2025. Under projektet har det tecknats 1 882 avtal för de parkeringsytor som omvandlades till tillståndsparkering 2025. Den totala uthyrningsgraden för våra tillståndsparkeringar uppgår till 81,25 procent (per 2026-03-13).

Uthyrning

Större delen av våra parkerings- och garageplatser hyrs ut genom en halvautomatiserad process. Lediga fordonsplatser publiceras på Bostadsbolagets webbplats i följande ordning:

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

