



Familjebostäder

UTHYRNINGSRAPPORT

Familjebostäder i Göteborg AB 2025

Åsa Fritzon Uthyrningschef

Innehåll

| | |
|--|---|
| 1. ALLMÄNT | 2 |
| 2. STYRANDE DOKUMENT | 2 |
| 3. ORDINARIE UTHYRNING | 2 |
| 3.1 Intern och extern uthyrning | 2 |
| 3.2 Förturer – avsteg från policyn | 3 |
| 3.3 Avhysningar | Fel! Bokmärket är inte definierat. |
| 4. ÄRENDE | 4 |
| 4.1 Direktbyten | 4 |
| 4.2 Andrahandsärenden exkl. kommunala kontrakt | 5 |
| 4.3 Överlåtelser inkl. kommunala kontrakt | 5 |
| Kommunala kontrakt | 6 |
| 5. PARKERINGAR & GARAGE | 6 |

1. Allmänt

Under 2025 har vi på Familjebostäder fått nya hyresgäster i 1 980 lägenheter. Omsättningen i hela beståndet var 9,45 %. Vi ser fortsatt en högre omsättning i vår nyproduktion där det t.ex. i Sisjödalen var en omsättning på 28,81 %.

Uthyrningsläget är fortsatt stabilt och det är generellt sett relativt lätt att hyra ut våra lägenheter. Samtidigt ser vi vissa utmaningar när det kommer till dyrare lägenheter i nyproduktion, samt trygghetslägenheter i en del områden. Dessa lägenheter kan vi få visa om flera gånger, då efterfrågan är begränsad.

Våra visningsvärdar har under året utfört 1 843 visningar, 10,1 % av dessa var omvisningar (13,7 % 2024)

Vi samverkar med Störningsjouren i juridiska frågor och oriktiga uthyrningsförhållanden. Under 2025 har vi skickat in 330 tips gällande olovlig andrahand eller bristande behov till Störningsjouren (jämfört med 350, 2024).

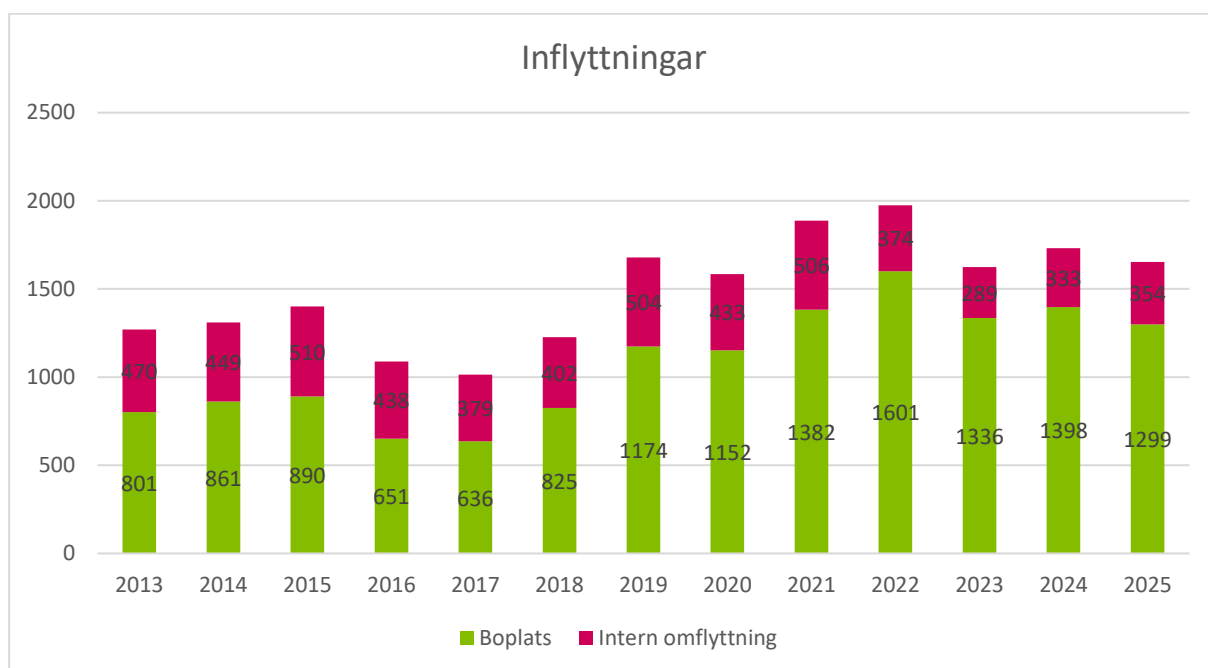
2. Styrande dokument

Till grund för uthyrningen ligger vår koncerngemensamma uthyrningspolicy, samt våra koncerngemensamma anvisningar som säkerställer att alla bolag i koncernen tillämpar policyn på samma sätt. 2025 fick vi också AB Framtidens rutin för avsteg från "Framtidenkoncernens policy och regler för uthyrning av bostäder". Utöver dessa finns bolagets egna regler samt rutinbeskrivningar. För byten, andrahand och överlåtelser tillämpas hyreslagen samt de koncerngemensamma anvisningarna.

3. Ordinarie uthyrning

3.1 Intern och extern uthyrning

Totalt har 1 653 av Familjebostädernas lägenheter fått nya hyresgäster via Boplats och Omflyttningsplatsen. 354 av dessa (ca 21%) har kommit via Omflyttningsplatsen, resterande 1 299 via Boplats. Medelantaldagar för att få ett kontrakt hos Familjebostäder via Boplats var 2754, vilket är 93 dagar mer än 2024. För alla de förvaltande bolagen i Framtiden är medelantaldagar för att få ett kontrakt 3 265 dagar 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. Framtidens rutin för avsteg:
 - Våld i nära relation
 - Hot och Våld
 - Ekonomiska utsatthet
 - Äldre (70+) med permanent nedsättning i rörelseförmågan

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

Under 2025 gjordes 14 avsteg, fördelat enligt nedan. Det är 6 fler avsteg än 2024, en bidragande orsak till detta är att vi från 2025 följer AB Framtidens rutin för avsteg från "Framtidenkoncernens policy och regler för uthyrning av bostäder".

Avsteg 2025

| | |
|--|---|
| Permanent omflyttning vid större ombyggnationer: | 4 |
| Familjebostäders specifika behov: | 3 |
| Skador i lägenheten, lägenhetens skick: | 3 |
| Våld i Nära: | 1 |
| Ekonomisk utsatthet: | 3 |

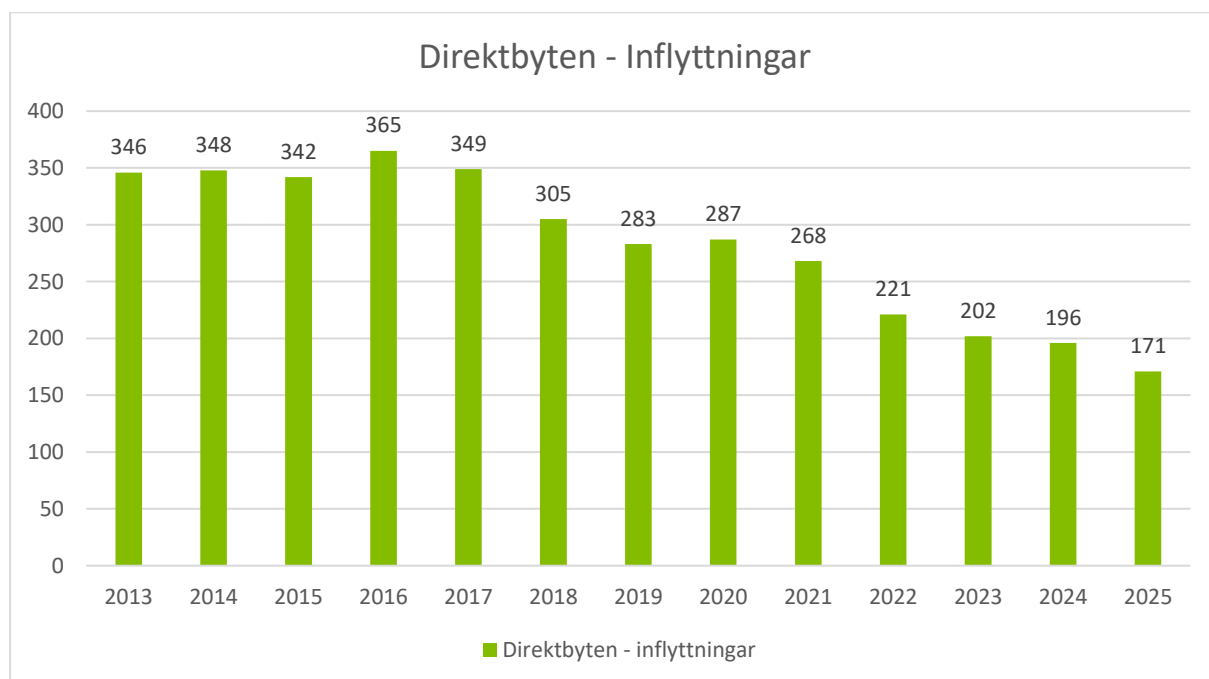
Beslutsgång avsteg:

- 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

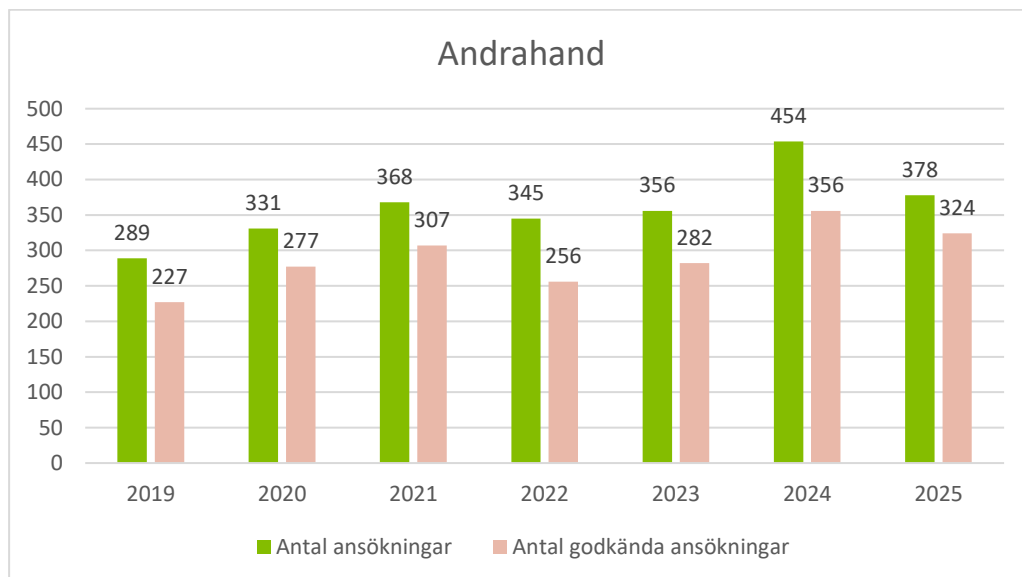
4.1 Direktbyten

Under 2024 fick bolaget in 237 ansökningar om direktbyten (jämfört med 250, 2024). Den största andelen av ansökningarna är tvåpartbyten.

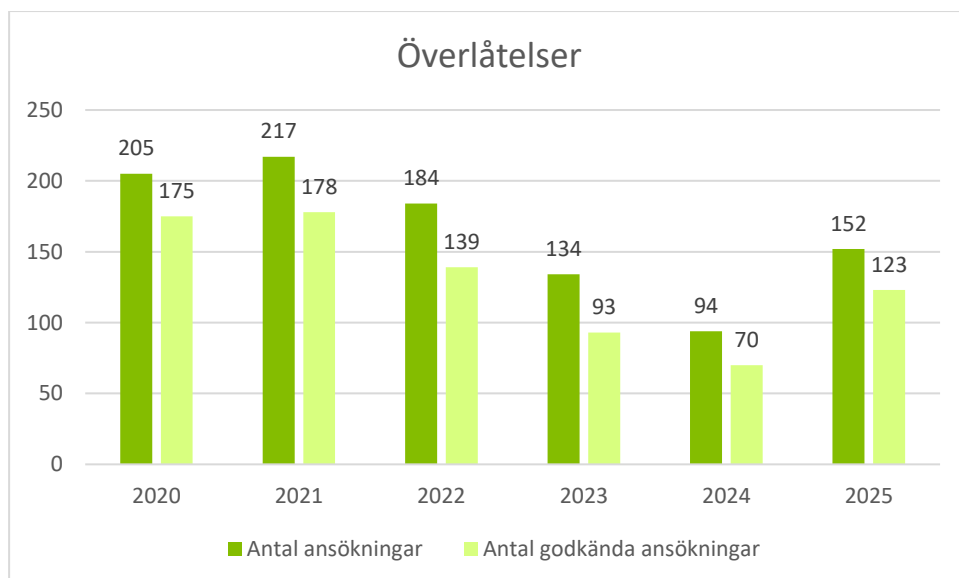


4.2 Andrahandsärenden exkl. kommunala kontrakt

Under 2025 har vi sett en minskning av andrahandsansökningar. Vid årsskiftet hade vi 247 pågående andrahandsuthyrningar (jämfört med 255, 2024).



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. 2025 var Familjebostäders andel 199 lägenheter och vi levererade 155. Detta är lägre än äskandet vilket beror på att Exploateringsförvaltningen inte hade det behov som de tagit höjd för.

| Fördelning kommunala kontrakt | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 |
|-------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Ordinarie anskaffning/F100 | 84 | 73 | 65 | 34 | 52 | 39 | 31 |
| Bosättningslagen | 16 | 10 | 27 | 30 | 20 | 44 | 68 |
| Satsning barnfamiljer | 11 | 12 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Bostad först | 6 | 5 | 6 | 13 | 15 | 28 | 28 |
| Sidoavtal | 4 | 7 | 6 | 8 | 2 | 11 | 10 |
| Anpassade bostäder | 2 | 7 | 5 | 5 | 10 | 12 | 4 |
| Korttidsavtal barnfamiljer | 0 | 0 | 5 | 24 | 36 | 16 | 14 |
| Ospecificerad målgrupp | 0 | 0 | 0 | 0 | 8 | 1 | 0 |
| Summa | 123 | 114 | 114 | 114 | 143 | 151 | 155 |

Det har skett 52 överlåtelser (jämfört med 38, 2024) från Exploateringsförvaltningen till nyttjare under året. Vi hade vid årsskiftet 420 pågående kontrakt (jämfört med 388, 2024) med Exploateringsförvaltningen. Äskandet för 2026 är för Familjebostäder 162 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 2025 hyrde vi ut ca 1080 parkeringar och ca 460 garage, detta är en ökning med 60 jämfört med förra året.

Vi har 4426 parkeringsplatser, varav 976 hyrs ut via Parkering Göteborg (695 är besöksparkeringar). Av våra 2 801 garageplatser är det 172 som hyrs ut via Parkering Göteborg och Parkeringstjänst i Väst.

Vi har under året skrivit om ca 1 600 garageavtal och i samband med detta höjt hyrorna på dessa för första gången på 5 år.