

Tjänsteutlåtande beslut
Styrelsehandling nr 16
Utfärdat 2026-02-04
Diarienummer 2025-00497

Handläggare
Helene Blomberg
Telefon: 031-773 7557
E-post: helene.blomberg@framtiden.se

Återrapportering av uppdrag från kommunfullmäktige i budget 2025 avseende att planera för fler studentbostäder i utsatta områden

Förslag till beslut

I styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden:

1. Framtidenkoncernens plan för fler studentbostäder i utsatta områden godkänns.
2. De förvaltande dotterbolagen ges i uppdrag att införa och implementera innehållet i planen senast 1 april 2026.
3. Framtiden Byggutveckling ges i uppdrag att fortsatt verka för att kunna tillföra nyproducerade studentbostäder på Litteraturgatan i HisingsBacka.
4. VD ges i uppdrag att komplettera *Framtidenkoncernens policy och regler för uthyrning av bostäder* med skrivningen att ”för studentbostäder i koncernens utvecklingsområden samt riskområden och utsatta områden erbjuds studenten att ta över kontraktet som permanent boende efter 2 års studier, men kan avstå”.
5. Uppdraget i kommunfullmäktiges budget för 2025 om att planera att bygga eller hyra ut fler bostäder som studentbostäder i utsatta områden, betraktas därmed som fullgjort.
6. Uppdraget i Förvaltnings AB Framtidens genomförandeplan 2025 om att återkomma till styrelsen med en plan om hur kommunfullmäktiges uppdrag om studentbostäder ska uppnås under kommande år, betraktas därmed som fullgjort.

Sammanfattning

Ärendet innehåller en återrapportering av det uppdrag som gavs AB Framtiden i kommunfullmäktiges budget 2025 om att planera att bygga eller hyra ut fler bostäder som studentbostäder i utsatta områden. I Framtidens styrelses genomförandeplan för budget 2025 kompletterades uppdraget med att AB Framtiden ska återkomma till styrelsen med en plan hur detta ska uppnås under kommande år.

Inom Framtidenkoncernen finns i nuläget knappt 1 700 studentbostäder fördelade över stora delar av staden. Bolaget föreslår att uppdraget omhändertas genom att tillföra ytterligare cirka 10 %, motsvarande 150 studentbostäder, i de åtta områden som enligt polisens definition bedöms vara särskilt utsatta eller utsatta områden. För att kunna attrahera studenter att efterfråga en studentbostad i utsatta områden kommer vi att införa en särskild uthyrningsregel som innebär att studenter i dessa områden erbjuds att ta över kontraktet som permanent boende efter 2 års studier (men man kan avstå).

Bolaget undersöker också möjligheten att ställa om ett planerat nyproduktionsprojekt på Litteraturgatan i HisingsBacka till studentbostäder. Den aktuella marken är förvärvat för

bostadsrättsändamål men Framtiden avser att pröva möjligheten att kunna ändra inriktning till studentbostäder. Det är i nuläget osäkert hur många nya studentbostäder det kan innebära, men det kan röra sig om volymer upp emot ett par hundra.

Ärendet bordlades på styrelsens sammanträde 2025-12-17 för behandling på kommande sammanträde.

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

Studentbostäder bedöms ha en positiv inverkan i de områden där de tillförs. Studenter saknar i de flesta fall bil och bidrar därmed bland annat till den lokala handeln och utbudet och till att fler personer rör sig i området fler timmar på dygnet.

Samverkan

Ärendet bedöms inte vara föremål för samverkan.

Expedieras

Samtliga förvaltande dotterbolag och Framtiden Byggutveckling

Bedömning av principiell beskaffenhet

I enlighet med *Göteborgs Stadshus AB:s anvisning för ärendeberedning inom koncernen* utgör Förvaltnings AB Framtidens ägardirektiv utgångspunkt för styrelsens bedömning av huruvida ett beslut är att betrakta som principiellt eller av större vikt. I anvisningen anges att ett ärende alltid ska, lämpligen under egen rubrik i beslutsunderlaget, innehålla en bedömning av ärendets principiella beskaffenhet med motiv till bedömningen. I nedanstående tabell framgår bolagets bedömning av föreliggande ärende.

Exempel på frågor där kommunfullmäktiges ställningstagande ska inhämtas (ej uttömmande) som de anges i Förvaltnings AB Framtidens ägardirektiv:	Bolagets bedömning av om föreliggande ärende berör frågan (Ja/nej).
Ändring av aktiekapitalet.	Nej
Beslut om kapitaltillskott till bolag, som inte i särskild ordning delegerats till kommunstyrelsen, Stadshus AB eller till bolaget.	Nej
Fusion eller likvidering av bolag.	Nej
Förvärv, bildande eller avyttring av bolag, med undantag av sådana bolag som enbart har till syfte att paketera fastigheter inför ett förvärv eller en avyttring.	Nej
Förvärv eller avyttring av aktier eller andelar i delägda bolag, om kommunfullmäktiges godkännande är befogat med hänsyn till andelsförhållandena, verksamhetens art eller omständigheter i övrigt.	Nej
Bildandet av stiftelse.	Nej
Förvärv eller försäljning av fastighet av sådan omfattning att det påverkar bolagets långsiktiga ekonomi, oavsett om säljare/köpare är annat bolag i staden eller inte.	Nej
Strategiska investeringar som innebär ny inriktning för bolaget eller start av verksamhet inom nytt affärs- eller verksamhetsområde.	Nej

Beskrivning av ärendet

I kommunfullmäktiges budget 2025 gavs Framtiden följande uppdrag:

- *AB Framtiden får i uppdrag att planera att bygga eller hyra ut fler bostäder som studentbostäder i utsatta områden. Återrapporteringen ska ske till AB Framtiden.*

I Framtidens styrelses genomförandeplan för budget 2025 kompletterades uppdraget enligt nedan:

- *AB Framtiden ska återkomma till styrelsen med en plan hur detta ska uppnås under kommande år.*

Föreliggande ärende beskriver hur uppdraget har omhändertagits.

Ärendet bordlades på styrelsens sammanträde 2025-12-17 för behandling på kommande sammanträde.

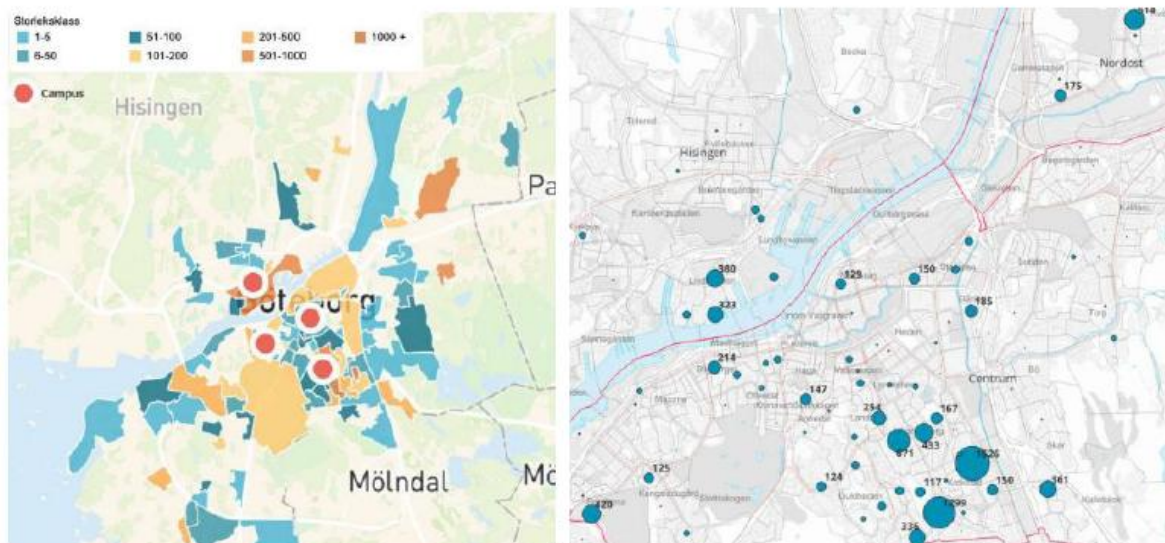
Bakgrund

Marknaden för studentbostäder i Göteborg

Som en del av omhändertagandet av uppdraget har Framtiden gjort en kartläggning av marknaden för studentbostäder i Göteborg samt träffat Stiftelsen Göteborgs Studentbostäder (SGS), Chalmers studentbostäder, Studentbostadsföretagen och Göteborgs förenade studentkårer för att ta del av deras erfarenheter.

Studentbostadsmarknaden i Göteborg består av drygt 12 000 bostäder (2023). Av dessa omsattes knappt 50 % under året. Räknas den interna omflyttningen är omsättningen 45 %.

Kartorna nedan visar den geografiska fördelningen av studentbostäder inom Göteborgs Stad. Som framgår av kartan är det låg eller ingen täthet i de utsatta områdena. Vilket stämmer väl överens med vad studenter efterfrågar i relation till studentbostadens läge. Chalmers kommer på sikt flytta nästan all sin verksamhet från Lindholmen och samla studenter och medarbetare på campus Johanneberg. Det betyder att till 2029 har cirka 2 000 utbildningsplatser och 200 anställda stegvis flyttat sin hemvist från Lindholmen till Johanneberg. Sjöfartsutbildningarna blir även fortsättningsvis kvar på Lindholmen.



Karta 1: Lokalisering av studentbostäder i Göteborg. Färgerna i kartan förklarar hur tätt det är med studentbostäder i det aktuella området. Storleksklass förklarar antalet studentbostäder.
Källa: Marknadsrapport Göteborg – Analys av studenter och studentbostäder genomförd av Evidens på uppdrag av Studentbostadsföretagen.

Kartan visar fördelningen av antalet studentbostäder per basområde. Det finns även studentbostäder i sydvästra Göteborg och norr om Backa som kartan inte visar. Observera att kartan baseras på statistik från 2023, och sedan dess har det skett förändringar i studentbostadsbeståndet.
Källa: Stadsbyggnads- och exploateringsförvaltningen, 2024

Tillsammans förvaltar SGS och Chalmers studentbostäder majoriteten, cirka 90 %, av samtliga studentbostäder i Göteborg. Här ingår också de studentbostäder som de blockförhyr av något av dotterbolagen i Framtidenkoncernen.

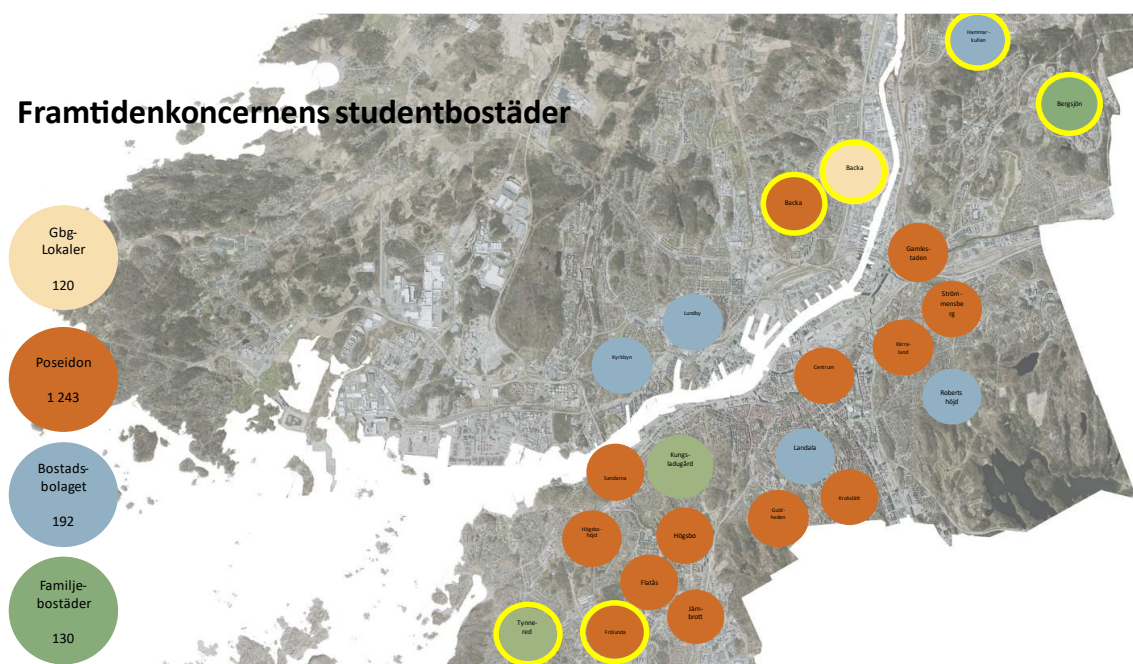
Aktör	Kommentar
SGS - Stiftelsen Göteborgs Studentbostäder	SGS förvaltar ca 8 500 bostäder i Göteborg. SGS bostäder är avsedda för studerande på Chalmers Tekniska högskola eller Göteborgs Universitet.
Chalmers studentbostäder	Chalmers studentbostäder förvaltar cirka 2 300 bostäder i Göteborg. Chalmers studentbostäders bostäder är avsedda för studerande på Chalmers Tekniska högskola eller Göteborgs Universitet och ska vara lokaliserade campusnära.

Framtidenkoncernens studentbostäder

Som framgår av tabellen nedan finns det i nuläget (hösten 2025) knappt 1 700 studentbostäder i koncernens bestånd. Av de blockförhyrs knappt 1 400 till SGS och Chalmers studentbostäder och består både av bostäder i kluster och lägenheter som är insprängda i ordinarie bestånd.

Bolag	Blockförhyrda och styckvis uthyrda till (SGS/Chalmers studentbostäder)	Egna hyresavtal	Summa
Bostadsbolaget	90	102	192
Familjebostäder	105	25	130
Gårdstensbostäder	0	0	0
GöteborgsLokaler	120		120
Poseidon	1 082	161	1 243
Summa	1 397	288	1 685

På kartan nedan framgår hur studentbostäderna är fördelade över Göteborg och per dotterbolag. Områden med en gul cirkel runt sig är områden som är belägna i något av de åtta områden som benämns som utsatta i Göteborg.



Framtidenkoncernens plan framåt

Uppdraget som getts AB Framtiden i kommunfullmäktiges budget och styrelsens genomförandeplan för 2025 anger att Framtiden ska planera att bygga eller hyra ut fler bostäder som studentbostäder i utsatta områden. Till stadens utsatta områden räknas

polisens två kategorier som är utsatta områden och särskilt utsatta områden. Det innebär att följande områden i koncernens bestånd omfattas av uppdraget:

- Bergsjön
- Biskopsgården
- Gårdsten
- Hammarkullen
- HisingsBacka
- Hjällbo
- Lövgärdet
- Tynnered/Frölunda Torg

Uthyrning i befintligt bestånd

För koncernens studentbostäder med egna hyresavtal (exklusive de som blockförhyrs till SGS och Chalmers studentbostäder) kommer koncernens anvisning för uthyrning av bostäder, vilken beslutas av koncernledning, uppdateras med nedanstående krav:

- Kräver eftergymnasiala studier, på minst halvtid, som är CSN-berättigade
- Distanstudier godkänns
- Omflyttningsplatsen kan nyttjas – ett år efter att studenten tagit över kontraktet
- Kontroller görs en gång per termin – som köpt tjänst eller i egen regi

I den kartläggning av marknaden för studentbostäder i Göteborg som nämnts ovan framkom bland annat att studenter i första hand efterfrågar studentbostäder som är lokaliserade centralt nära campus, med ett bra utbud av service och med en låg hyra. Att kunna gå eller cykla till campus är högt värderat av studenter då det sparar både tid och pengar.

För att studenter ska efterfråga en studentbostad i Göteborgs utsatta områden har Framtiden därför bedömt att det behöver finnas en uppsida jämfört bostäder som är mer centralt och campusnära belägna. När studentbostäder ligger i mindre attraktiva områden (långt från campus, få nöjesmöjligheter, begränsad kollektivtrafik) behöver vi som fastighetsägare skapa någon form av mervärde som kan kompensera för en sämre geografisk lokalering. Framtidens plan för detta innebär att vi skapar en särskild uthyrningsregel för studentbostäder i utsatta områden som innebär att:

- Ge incitament för studenter genom att erbjuda studenten att ta över kontraktet som permanent boende efter 2 års studier (men man kan avstå)

Planen är att Bostadsbolaget, Familjebostäder, Gårdstensbostäder, GöteborgsLokaler och Poseidon tillsammans ska tillföra en numerär om ytterligare cirka 10 % - motsvarande 150 studentbostäder - under år 2026. Planen omfattar de åtta områden som punktats ovan vilka utgörs av koncernens sex utvecklingsområden samt Gårdsten och HisingsBacka.

Framtidenkoncernens policy och regler för uthyrning av bostäder kommer under rubriken *Koncernens särskilda uthyrningsregler* att kompletteras med följande punkt:

- För studentbostäder i koncernens utvecklingsområden samt riskområden och utsatta områden* erbjuds studenten att ta över kontraktet som permanent boende efter 2 års studier, men kan avstå.

**Gäller ej för så kallade korridorsboenden med gemensamma ytor, som hyrs ut till studenter.*

Nyproduktion av studentbostäder

Litteraturgatan i HisingsBacka är ett område där koncernen, genom Framtiden Byggutveckling, undersöker möjligheten att ställa om ett planerat nyproduktionsprojekt till studentbostäder. Längs med Litteraturgatan i HisingsBacka har Framtidenkoncernen, både genom Framtiden Byggutveckling och Egnahemsbolaget under de senaste åren färdigställt flera kvarter med nyproduktion.

Området har utvecklats både på koncernens egen mark och på mark som förvärvats från kommunen. Den mark som kan vara aktuell för studentbostäder är förvärvad för bostadsrättsändamål, vilket innebär ett högre prisläge än mark förvärvad för hyresrättsändamål. Normalt sett erhåller man en tilläggsköpeskillning vid en omställning från hyresrätter till bostadsrätter, men det finns däremot ingen möjlighet till kompensation vid en omställning från bostadsrätter till hyresrätter. Utan kompensation riskerar markpriset att leda till hyror som blir svåra att efterfråga för studenter, särskilt i ett mindre centralt läge. Framtiden avser därför att pröva möjligheten att kunna erhålla kompensation vid en sådan omställning, både utifrån uppdraget från kommunfullmäktige om att bygga fler studentbostäder i staden och mot bakgrund av att marknaden för försäljning av bostadsrätter i nuläget är fortsatt trög.

Litteraturgatan har goda förbindelser med kollektivtrafik till centrum och Göteborg Lokaler har positiva erfarenheter av de 120 studentlägenheter som de äger och blockförhyr till SGS i närheten på Selma Lagerlöfs torg.

Det är i nuläget osäkert exakt hur många nya studentbostäder som kan möjliggöras på Litteraturgatan, men det skulle kunna röra sig om volymer upp emot ett par hundra nya studentbostäder.



Uppföljning

Den särskilda uthyrningsregeln för studentbostäder kommer under 2026 att följas upp tertialsvis i samband med uppföljning av övriga särskilda uthyrningsregler i koncernens policy och regler för uthyrning. Styrelsen kommer att informeras om uppföljningen.

Bolagets bedömning

I kommunfullmäktiges budget för 2026 står att försörjningen av bostäder till studenter är viktig och ska öka, även i områden som idag saknar studentbostäder. Både nybyggnation och omvandling inom det befintliga fastighetsbeståndet kan användas för att främja studentbostäder. Bolaget bedömer att koncernens plan för fler studentbostäder i utsatta områden både omhändertar det uppdrag bolaget fick av kommunfullmäktige i budget 2025 och att det ligger i linje med inriktningarna i kommunfullmäktiges budget för 2026.

Datum

Underskrift

Namnförtydligande

.....

Terje Johansson

VD och koncernchef

.....

Magnus Envall

t.f chef Utveckling