

Ägardirektiv Gotlandshem Fastighetsutveckling AB

Gällande perioden 2026–2028

1. Inledning

Kommunallagen 10 kap 2§ säger att ”med ett helägt kommunalt bolag avses ett aktiebolag där kommunen eller regionen direkt eller indirekt innehar samtliga aktier”. Det innebär att Gotlandshem Fastighetsutveckling AB är ett indirekt helägt bolag till Region Gotland, där samtliga aktier ägs av Gotlandshem AB.

I syfte att säkerställa en enhetlig tolkning av detta ägardirektiv och undvika oklarheter definieras nedanstående begrepp enligt följande. Dessa definitioner ska tillämpas konsekvent i hela dokumentet, såvida inte annat uttryckligt anges.

Ägaren: Region Gotland

Region Gotlands Förvaltnings AB förkortat RGFAB

Gotlandshem Fastighetsutveckling AB förkortat Fastighetsutveckling AB eller bolaget

2. Bolagets ändamål

Fastighetsutveckling AB ska för koncernen genomföra byggprojekt, inklusive projektering, upphandling och produktion, på uppdrag av Gotlandshem AB.

Region Gotlands styrmodell, med den regionala utvecklingsstrategin som utgångspunkt, omfattar samtliga av Region Gotland, direkt eller indirekt, helägda bolag.

Utöver vad som stadgas i gällande lagstiftning och beslutad bolagsordning ges följande ägardirektiv för bolaget.

3. Verksamhetens inriktning

Fastighetsutveckling AB ansvarar för att:

- Genomföra nyproduktion och ombyggnation av bostäder och andra byggnader inom koncernen
- Skapa förutsättningar för att byggprojekt ska präglas av energieffektivitet och klimatmedvetenhet
- Optimera projektkostnader och tillämpa en proaktiv ekonomistyrning
- Samverka med Gotlandshem AB och koncernens strategiska utvecklingsfunktion
- Fastighetsutveckling AB kan även bygga bostadsrätter och andra typer av byggnader utöver hyresrätter

Verksamhetskriteriet

Mer än 80 procent av bolagets verksamhet ska avse uppdrag från Gotlandshem AB eller andra bolag inom RGFAB-koncernen, vilket säkerställer att bolaget uppfyller verksamhetskriteriet enligt Teckal-undantaget. Fastighetsutveckling AB ska inte bedriva konkurrensutsatt verksamhet utanför koncernen i sådan omfattning att verksamhetskriteriet riskerar att undermineras.

Föremålet för Fastighetsutveckling ABs verksamhet anges i bolagsordningen. Fastighetsutveckling AB får ej bedriva verksamhet som inte är förenlig med bolagsordningen.

Kontrollkriteriet

Regionfullmäktige Gotland beslutar om bolagsordning, ägardirektiv och tillsättande av styrelseledamöter för samtliga bolag inom RGFAB-koncernen. Dessa beslut fastställs formellt vid bolagsstämma för att bli juridiskt bindande. Region Gotland utövar också insyns- och tillsynsfunktionen i bolaget.

Gotlandshem AB ska utöva aktiv ägarstyrning, uppföljning och förvaltning av bolaget i enlighet med ägarens mål. Det innefattar centrala funktioner för stödjande och styrande processer för Fastighetsutveckling AB. Vidare står bolaget under Gotlandshem ABs strukturella och funktionella kontroll.

Gotlandshem AB utövar kontroll över Fastighetsutveckling AB motsvarande den kontroll som utövas över den egna förvaltningen. Denna struktur för kontroll innebär att bolaget agerar inom ramen för undantaget från upphandlingsskyldighet enligt Teckal-undantaget.

4. Ekonomiska principer

Relationen mellan ägaren Region Gotland och Fastighetsutveckling AB ska vara affärsmässig och ekonomiskt åtskild. Fastighetsutveckling AB ska bedrivas enligt affärsmässiga principer och med god ekonomisk hushållning enligt de ekonomiska målen för bolaget.

Fastighetsutveckling AB ska bedriva sin verksamhet kostnadseffektivt vilket innefattar att resurser ska nyttjas på ett optimalt sätt för att uppnå hög kvalitet och ekonomisk effektivitet.

Bolaget ska bedriva sin verksamhet i enlighet med Teckal-undantaget, med huvudsakligt fokus på uppdrag inom RGFAB-koncernen, och finansieras främst genom egna intäkter samt koncerngemensamma lösningar.

5. Mål

- Fastighetsutveckling AB ska bidra till Gotlandshem ABs mål att verka för att öka antalet hyresrätter på Gotland.
- Fastighetsutveckling AB ska bidra till Gotlandshem ABs målsättning att bedriva nyproduktion med ett långsiktigt hållbart perspektiv och i takt med det identifierade behovet på Gotland.
- Fastighetsutveckling AB ska understödja Gotlandshem ABs målsättning att successivt arbeta bort huvuddelen av den underhållsskuld som definierades år 2022.
- Fastighetsutveckling AB ska inom ramen för byggprojekten bidra till Gotlandshem ABs mål att erbjuda hyresgästerna möjlighet till boendeflytt och verka för god samverkan med hyresgästernas företrädare.
- Fastighetsutveckling AB ska sträva efter långsiktig ekologisk hållbarhet och minskad miljöpåverkan.

6. Rapportering och uppföljning

Fastighetsutveckling AB ska årligen informera och delge de handlingar som ägaren begär.

Budget och verksamhetsplan

Fastighetsutveckling AB ska tillämpa en transparent och koncerngemensam ekonomisk rapportering. Budget, prognoser, bokslut, och verksamhetsplan för nästkommande år samt övriga strategiska planeringsdokument som ägaren efterfrågar ska delges enligt koncernens riktlinjer och tidplaner.

Underlag för koncernredovisning

Fastighetsutveckling AB ska årligen, enligt delgiven tidplan, tillhandahålla det underlag ägaren begär för upprättande av RGFABs delårsrapport samt årsredovisning enligt kommunallagens bestämmelser.

Förvaltningsberättelse

Fastighetsutveckling AB ska i förvaltningsberättelsen, utöver vad aktiebolagslagen i detta avseende stadgar, redovisa hur verksamheten bedrivits och utvecklats mot bakgrund av det regionala ändamålet med verksamheten.

Årsredovisning

Fastighetsutveckling AB ska årligen lämna in en fullständig årsredovisning för information till Gotlandshem AB senast första veckan i maj.

Internkontroll

Fastighetsutveckling AB ska i samband med årsredovisningen redogöra för en samlad analys och bedömning av den interna kontrollen i bolaget samt presentera internkontrollplan för kommande år i enlighet med kommunallagen.

Region Gotlands aktieägarpolicy

Fastighetsutveckling AB ska i övrigt följa vad som anges om bolagsstyrelsens skyldigheter i Region Gotlands aktieägarpolicy.

Styrelsehandlingar

Fastighetsutveckling AB ska fortlöpande hålla Gotlandshem ABs VD och ledning informerad om styrelsebeslut och snarast översända styrelsehandlingar och protokoll från styrelsemöten.

7. Ägarens kontroll och insyn

Regionfullmäktige är Region Gotlands högsta beslutande organ och fungerar som ägare av RGFAB-koncernen och har därmed ansvar i enlighet med Region Gotlands aktieägarpolicy.

Ärenden som anses av principiell beskaffenhet eller av större vikt ska lämnas till ägaren för ställningstagande. Beaktar ägaren att ärendet är av principiell beskaffenhet ska beslutet beredas till Regionfullmäktige. Definitionen gällande frågor som är av principiell beskaffenhet eller av större vikt avgörs i dialog med Region Gotland. Exempel på frågor där Regionfullmäktiges ställningstagande ska inhämtas är:

(Uppräkningen är inte uttömmande men bidrar till konkreta exempel)

- a. Ändring av aktiekapitalet
- b. Strategiska investeringar som innebär ny inriktning för bolaget eller start av verksamhet inom nytt affärs- eller verksamhetsområde.
- c. Planer på att bygga/ombilda till annan upplåtelseform än hyresrätt.
- d. 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.

- e. Förvärv eller avyttring av aktier eller andelar i delägda bolag, om regionfullmäktiges godkännande är befogat med hänsyn till andelsförhållandena, verksamhetens art eller omständigheter i övrigt

Uppsiktsplikt

Regionstyrelsen ska i årliga beslut pröva om den verksamhet som bolaget bedrivit under föregående år har varit förenlig med det fastställda ändamålet och utförts inom ramen för de kommunala befogenheterna. Om regionstyrelsen finner att så inte är fallet, ska den lämna förslag till regionfullmäktige om nödvändiga åtgärder.

8. Samordning och dialog

Samordning och dialog utgörs inom ramen för Gotlandshem ABs ägarmöten.

9. Beslut om ägardirektiv

Detta ägardirektiv gäller för perioden 1 januari 2026 till 31 december 2028. Detta ägardirektiv gäller tillsammans med dokumentet Bolagsordning Gotlandshem Fastighetsutveckling AB och ska, efter regionfullmäktiges godkännande, antas på bolagsstämma i bolaget. Ägardirektivet ska följas upp och vid behov revideras en gång per år i samband med Region Gotlands budgetprocessarbete.