

# Ägardirektiv Gotlandshem 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 AB är ett indirekt helägt bolag till Region Gotland, där samtliga aktier ägs av Region Gotland Förvaltnings 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 AB även förkortat bolaget

**Kommentar [MW1]:** Detta är ett förslag på tillägg av avsnitt för att tydliggöra och förklara olika definitioner och begrepp i ägardirektivet.

## 2. Bolagets ändamål

Region Gotland ska långsiktigt företrädas på den lokala bostadsmarknaden genom det helägda och allmännyttiga bostadsbolaget Gotlandshem AB.

Genom sin verksamhet ska Gotlandshem AB bygga, utveckla och tillhandahålla bostäder och därigenom bidra till Region Gotlands sociala bostadspolitik. Gotlandshem AB ska bl.a. verka för utveckling, befolkningsökning och att Gotland är en socialt trygg plats att bo och leva på.

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

Utöver vad som stadgas i gällande lagstiftning och beslutad bolagsordning ges följande ägardirektiv för AB Gotlandshem (nedan kallat bolaget) bolaget.

**Kommentar [MW2]:** AB Gotlandshem är genomgående uppdaterat till Gotlandshem AB. Bolagsnamnet har även bytts ut till "bolaget" och vice versa på ställen där det passat bättre för att fungera som mall för samtliga ägardirektiv.

## 3. Verksamhetens inriktning

Gotlandshem AB ska genom bostadsförsörjning, främja en hållbar tillväxt över hela regionen och därigenom vara delaktig i att säkerställa framtida arbetskraft på Gotland.

Bolaget ansvarar för att:

- Tillhandhålla bostäder med huvudsaklig upplåtelseform hyresrätt
- Förvärva, äga, bebygga, förvalta, förädla och försälja fastigheter. Sammantaget över en tioårsperiod ska antalet hyresrätter för bolaget öka.

## Ver. 2025-10-30 med markeringar justering från tidigare beslutat ägardirektiv

- Utveckla goda, trygga och attraktiva bostadsområden genom god gestaltad livsmiljö med blandade boendeformer och boendekategorier.
- Erbjud en variation av bostäder som möter invånarnas behov avseende exempelvis storlek, standard, hyresnivå, service och läge över hela Gotland med fokus på Visby, serviceorter och skolorter.
- Bolaget ska bidra till blandade boendeformer genom att äga fastigheter och erbjuda hyresrätter i Visby innerstad
- I samråd med Region Gotland upplåta och anpassa bostäder för särskilda förturer såsom medicinska och sociala samt för nyanlända. Utöver dessa förturer ska bolaget särskilt uppmärksamma bostadsförsörjningen inom det egna beståndet för följande grupper:
  - Ungdomar som söker sitt första boende
  - Äldre som efterfrågar anpassade boenden och ökad trygghet för att längre kunna bo kvar i egen lägenhet
  - Studenter
  - Övriga grupper som ägaren särskilt pekar ut
- I samarbete med Region Gotland arbeta med prioriteringar av etableringar då behov uppstår
- Erbjud hyresgästerna boendeflytt och verka för god samverkan med hyresgästernas företrädare.
- Att vara en aktiv aktör på marknaden i syfte att förvärva byggbar mark (även av andra markägare än Region Gotland) samt verka för att förtäta i det befintliga beståndet.
- Upprätthålla bostadsförmedlingstjänst för det egna beståndet inom regionen och aktivt arbeta för att korta kötiderna samt i dialog med ägaren arbeta med särskilda förturer i kön.
- Sträva efter långsiktigt ekologisk hållbarhet och minskad klimatpåverkan.

### Verksamhetskriteriet

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

Föremålet för Gotlandshem ABs verksamhet anges i bolagsordningen. Gotlandshem 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

**Kommentar [MW3]:** Verksamhetskriteriet och kontrollkriteriet är nya tillagda avsnitt

Ver. 2025-10-30 med markeringar justering från tidigare beslutat ägardirektiv

vid respektive bolagsstämma för att bli juridiskt bindande. Region Gotland utövar också insyns- och tillsynsfunktionen i bolaget.

RGFAB ska utöva aktiv ägarstyrning och uppföljning av bolaget i enlighet med ägarens mål. Kontroll utövas genom uppföljning av bolagsordning, ägardirektiv och löpande rapportering från bolaget till RGFAB.

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 Gotlandshem AB ska vara affärsmässig och ekonomiskt åtskild. Gotlandshem AB ska **bedrivas** enligt affärsmässiga principer och i enlighet med krav på god ekonomisk hushållning enligt de ekonomiska målen för bolaget.

Gotlandshem AB ska skötas på ett effektivt och långsiktigt ekonomiskt hållbart sätt. Affärsmässiga principer innebär att bolaget alltid ska utgå från vad som är långsiktigt bäst för bolaget samt utifrån ägarens direktiv.

Gotlandshem ABs allmännyttiga uppdrag innebär att det ska klara verksamheten självständigt och anpassat till lokala förutsättningar.

Bolaget ska verka för en hyresmodell som långsiktigt skapar förutsättningar för väl underhållna fastigheter, bland annat genom principen att varje generation själv ska bära sina egna kostnader. Detta s.k. generationsperspektiv innebär att ingen generation ska behöva betala för det som tidigare generationer förbrukat.

**Gotlandshem AB 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

Gotlandshem AB ska, i tillämpliga delar, följa Region Gotlands styrmodell och regionfullmäktiges prioriteringar.

Bolaget ska ta fram en 10-årig plan för verksamheten och investeringar som uppdateras löpande.

Bolaget ansvarar för att inom ramen för en kostnadsmedveten och effektiv förvaltning sträva efter att hålla bostadslägenheter med rimliga hyresnivåer förenat med ett bostadssocialt ansvarstagande och i ett väl underhållet skick.

Bolaget ska arbeta för nyproduktion med ett långsiktigt hållbart perspektiv och i takt med de behov som finns.

## Ver. 2025-10-30 med markeringar justering från tidigare beslutat ägardirektiv

Bolaget ska under kommande tioårsperiod:

- i dialog med ägaren verka offensivt för att producera fler hyresrätter på Gotland
- arbeta bort huvuddelen av nuvarande underhållsskuld, såsom den är definierad år 2022.
- förbättra driftnettot så att det totala beståndet har en positiv avkastning om minst 4 procent

### Verksamhetsmål under perioden 2024-2027

En nyproduktion av minst 300 bostäder ska ha påbörjats under perioden 1 januari 2024 till 31 december 2027, varav minst två projekt ska genomföras utanför Visby.

Påbörjad nyproduktion räknas från det att ansökan om bygglov är inlämnad till Region Gotland.

### Ekonomiska och finansiella mål under perioden 2024-2027

Vid utgången av år 2027 ska bolaget påvisa:

- positiv utveckling av driftnetto, där  
*driftnetto* beräknas som hyresintäkter minskat med kostnader för fastighetsskötsel, reparationer, underhåll, taxebundna avgifter, försäkringar, fastighetsskatt, fastighetsadministration samt tomträtt.
- följsam prognos och plan för att nå en avkastning på totalt kapital om 4 procent och soliditet om minst 25 procent i enlighet med tioårsplanen, där  
*avkastning på totalt kapital* beräknas som resultatet innan skatt plus finansiella kostnader i procent av eget kapital och skulder

*soliditet* beräknas som justerat eget kapital i procent av balansomslutning

## 6. Rapportering och uppföljning

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

### Budget och verksamhetsplan

Gotlandshem 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.

Bolagets budget och verksamhetsplan för nästkommande år, aktuell tioårsplan samt övriga strategiska planeringsdokument som ägaren efterfrågar delges vid, på hösten, inplanerat ägarmöte.

Ver. 2025-10-30 med markeringar justering från tidigare beslutat ägardirektiv

#### *Underlag för koncernredovisning*

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

#### *Förvaltningsberättelse*

Gotlandshem 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*

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

#### *Internkontroll*

Gotlandshem 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*

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

## 7. Ägarens kontroll och insyn

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

Frågor som är av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt, där ägaren ska ta ställning innan beslut tas i bolaget är:

- Större investeringar
- Bildande eller förvärv av dotterbolag
- Planer på ny eller ändrad inriktning av bolagets verksamhet
- Planer på att bygga/ombilda till annan upplåtelseform än hyresrätt
- Köp och försäljning av strategiskt och / eller större fastighetsbestånd

Styrelsen i AB Gotlandshem ska först avgöra om frågan är av sådan principiell beskaffenhet eller av större vikt att regionfullmäktige ska ta ställning i frågan innan bolaget fattar sitt beslut. Bolaget ansvarar för att se till att berörda frågor kommer till ägaren för beredning.

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

Ver. 2025-10-30 med markeringar justering från tidigare beslutat ägardirektiv

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 har 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

Ägarmöten ska normalt genomföras fyra gånger per år. Mötena ska innehålla en redovisning från bolaget och dess dotterbolag angående ekonomisk ställning, planering framåt både avseende produktion och verksamhet samt övriga väsentliga ärenden.

Till ägarmötena ska följande roller kallas:

- Regionstyrelsens ordförande (även ordförande vid ägarmötena)
- 1:e vice ordförande i regionstyrelsen
- 2:e vice ordförande i regionstyrelsen (oppositionsråd)
- Regiondirektör (eller den regiondirektören utser)
- Bolagets styrelseordförande
- Bolagets vice styrelseordförande
- Bolagets verkställande direktör
- Ev. tjänstepersoner från regionen Region Gotland och/eller Gotlandshem AB

## 9. Beslut om ägardirektiv

Detta ägardirektiv gäller för perioden 1 januari 2024 2026 till 31 december 2027 2028. Detta ägardirektiv gäller tillsammans med dokumentet Bolagsordning Gotlandshem 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 ägarmötet under kvartal 1 Region Gotlands budgetprocessarbete.

Ver. 2025-10-30 med markeringar justering från tidigare beslutat ägardirektiv