

Mottagare
Regionstyrelsen

Finansiering från Europeiska Investeringsbanken

Förslag till regionstyrelsen för beslut i regionfullmäktige

- Region Gotland ansöker om lån från Europeiska Investeringsbanken, EIB.
- Region Gotland vidareutlånar lån från EIB till AB Gotlandshem förutsatt att Region Gotlands låneansökan beviljats.
- Låneramen för upptagande av nya långfristiga lån 2026 utökas från 400 miljoner kronor till 2.750 miljoner kronor.
- Skuldförbindelse med lånevillkor för lån till AB Gotlandshem ska upprättas. Lånevillkoren ska i huvudsak motsvara villkoren för EIB-lånet. Marknadsmässig ränta ska tas ut.
- Region Gotlands finansiella mål om låneskuld ska inte omfatta lån som vidareutlånas till helägda dotterbolag.
- Vid ett beviljat EU-bidrag för investeringsprojekten ska bidraget vidareförmedlas till AB Gotlandshem.
- AB Gotlandshem ska administrera återrapportering och uppföljning av de aktuella projekten så att de uppfyller kraven från EIB och EU.

Sammanfattning

AB Gotlandshems fastigheteter har ett omfattande och till stora delar akut underhållsbehov. Underhålls- och renoveringsarbetet är nödvändigt för att säkerställa fastighetsbeståndets funktion och värde. Underhållsbehovet understryks i ägardirektivet för 2024 - 2027 där målsättningen är att huvuddelen av underhållsskulden ska arbetas bort under de kommande tio åren.

Europeiska Investeringsbanken (EIB) och EU:s fond för rättvis omställning (Just Transition Mechanism, JTM) erbjuder finansiering och bidrag för projekt som främjar klimatneutralitet och hållbar utveckling. Gotland är en av tre svenska regioner som omfattas av fonden.

Lånefinansiering från EIB möjliggör att ansöka om bidrag från EU på 15 procent av lånebeloppet. EIB kan bevilja lån på 50 - 75 procent av totala utgifterna för investeringsprojekt som uppfyller deras krav. Gotlandshems aktuella projektportfölj har bedömts behörig att söka lån på 75 procent av de totala investeringsutgifterna, vilket motsvarar ett lånebelopp på cirka 2.310

miljoner kronor. Ett EU-bidrag på 15 procent av lånebeloppet motsvarar cirka 346 miljoner kronor. Vid överläggningar med företrädare för EIB har det framkommit att lån och bidrag förutsätter att Region Gotland är motpart till EIB respektive EU även om lån och bidrag avser Gotlandshems investeringar. Regionstyrelseförvaltningen anser att möjligheten att få 15 procent av lånebeloppet i investeringsbidrag motiverar att Region Gotland åtar sig att ansöka om lån hos EIB och vidareutlåna det till Gotlandshem.

Regionstyrelseförvaltningen bedömer att följande åtgärder behöver vidtas för att kunna inleda låne- respektive bidragsprocessen:

1. Ingå vederlagsfritt avtal med EIB om stöd med strategisk rådgivning för att utforma ansökningshandlingar.
2. Inleda låneprocessen genom att inge ansökan om bidrag senast 27 januari 2026.
3. Beslut om utökade låneramar och vidareutlåning m.m.

Regionstyrelseförvaltningen bedömer att åtgärderna 1. och 2. bedöms kunna göras inom ramen för regionstyrelsens delegationsordning. Åtgärd 3 kräver beslut i regionfullmäktige.

Regionstyrelsen förordar att en skuldförbindelse upprättas med Gotlandshem och att lånevillkoren ska utgå från villkoren för EIB-lånen med tillägg för regionens kostnader för räntesäkring samt ett räntepåslag för att den ränta Gotlandshem betalar ska anses vara marknadsmässig.

Regionstyrelseförvaltningen föreslår att räntepåslaget ska motsvara den borgensavgift Gotlandshem betalar.

Upptagande av lån i Region Gotland för vidareutlåning innebär att regionens långfristiga låneskulder ökar avsevärt. Regionfullmäktige har tidigare fattat beslut om låneram för 2026 för regionens egna investeringar (RF §185 2025-11-17). Därefter har det blivit aktuellt att för Gotlandshems räkning ansöka om lån hos EIB. Regionstyrelseförvaltningen föreslår mot bakgrund av detta att låneramen för upptagande av nya långfristiga lån 2026 utökas från 400 miljoner kronor till 2.750 miljoner kronor.

Det finansiella målet för låneskulden är framtaget baserat på att lånefinansieringen avser regionens egna investeringar och inte upplåning för vidareutlåning. Regionstyrelseförvaltningen föreslår att lån för vidareutlåning till helägda dotterbolag inte ska ingå i beräkningen av nyckeltalet för det finansiella målet för regionens låneskuld.

Ärendebeskrivning

AB Gotlandshems fastigheter har ett omfattande och till stora delar akut underhållsbehov, som till stor del borde ha åtgärdats från 1990-talet och framåt. Underhålls- och renoveringsarbetet är nödvändigt för att säkerställa fastighetsbeståndets funktion och värde. Renoveringarna omfattar komponentutbyten kopplat till periodiskt underhåll, energieffektivisering, förbättrad isolering och modernisering av tekniska system samt anpassning till kommande EU-direktiv, såsom Energy Performance of Buildings Directive

(EPBD). Fastigheternas underhållsbehov understryks i ägardirektivet för 2024 - 2027 där målsättningen är att arbeta bort huvuddelen av underhållsskulden under de kommande tio åren.

På kort sikt innebär dessa investeringar en betydande belastning på Gotlandshems ekonomi, främst genom ökade finansiella kostnader. Detta beror på obalansen mellan hyresintäkter och kostnadsökningar i samhället, vilket hittills begränsat möjligheten att finansiera större underhåll. På längre sikt leder åtgärderna till lägre driftkostnader, förbättrad energiprestanda och därmed en stabilare ekonomi som successivt möjliggör amortering av lån.

Gotlandshem har ett samhällsuppdrag att tillgodose bostadsförsörjningen, inklusive särskilda grupper. Genom att genomföra renoveringar och energieffektiviseringar bidrar bolaget till minskad energianvändning och klimatpåverkan, förbättrad boendekvalitet samt uppfyllande av EU:s klimatmål och kommande direktiv.

Europeiska Investeringsbanken (EIB) och EU:s fond för rättvis omställning (Just Transition Mechanism, JTM) erbjuder finansiering och bidrag för projekt som främjar klimatneutralitet och hållbar utveckling. Fonden för rättvis omställning är en del av EU:s gröna giv och syftar till att stödja regioner med höga koldioxidutsläpp i omställningen till en klimatneutral ekonomi. Gotland är en av tre svenska regioner som omfattas av fonden, främst på grund av cementindustrins höga utsläpp.

För Gotlandshem innebär detta en möjlighet att erhålla betydande EU-bidrag för energieffektivisering och hållbarhetsåtgärder. Finansieringen och bidraget förutsätter att Region Gotland är motpart till EIB och EU även om lån och bidrag avser Gotlandshems investeringar.

Lånefinansiering från EIB möjliggör att ansöka om bidrag från EU på 15 procent av lånebeloppet. EIB kan bevilja lån på 50 - 75 procent av totala utgifterna för investeringsprojekt som uppfyller deras krav. Gotlandshems aktuella projektportfölj har bedömts behörig att söka för 75 procent av de totala investeringsutgifterna då projekten uppnår minst en av två kriterier, omfattande renovering (Major renovation) respektive kravet på 30 procent energieffektivisering. Den aktuella projektportföljen i en ansökan uppgår till cirka 3.080 miljoner kronor och 75 procent i lån från EIB motsvarar cirka 2.310 miljoner kronor. Ett EU-bidrag på 15 procent av lånebeloppet motsvarar cirka 346 miljoner kronor.

Ett lån från EIB löper på 20 år och kan inte förlängas. Lånet ska amorteras. Räntor är i nivå med Kommuninvests räntor. EIB erbjuder både rörlig och fast ränta. Räntan börjar löpa från utbetalningstillfället. Det går att få lånet utbetalat i omgångar under 36 månader, kan förlängas 12 månader om man begär detta. Lånet kan upptas i svenska kronor.

Region Gotland har inte tidigare tillämpat upplåning för vidareutlåning till helägda dotterbolag. I stället har kommunal borgen använts. Gotlandshem har

en kommunal borgen på 2.500 miljoner kronor (RF § 141, 2021-09-20) och nyttjar 1.358 miljoner kronor.

När en kommun/region ställer ut lån till ett koncernbolag krävs ett räntepåslag. Om koncernbolaget lånar själva och regionen tecknar ett borgensåtagande för lånet krävs att regionen skall ersättas för detta i form av en borgensavgift. Anledningen till att det behövs en borgensavgift eller ett räntepåslag utöver den faktiska upplåningskostnaden beror på EU-lagstiftning avseende statsstöd. Det är inte tillåtet att ge offentligt ägda företag en konkurrensfördel genom att subventionera deras finansiering. Bolagens villkor för finansieringen ska vara marknadsmässig och motsvara den bolagen skulle erhålla om de hade varit ett fristående bolag. Vid sidan av EU-lagstiftning måste också skatteverkets regler för internprissättning tas i beaktande. Räntepåslaget eller borgensavgiften får inte vara för hög då det skulle kunna ses som överföring av vinstmedel. Internprissättningen av lån samt beräkning av borgensavgift måste alltså ske på marknadsmässiga grunder.

Regionfullmäktige har tidigare fattat beslut om låneram för 2026 för regionens egna investeringar (RF §185 2025-11-17). Därefter har det blivit aktuellt att för Gotlandshems räkning ansöka om lån hos EIB. Det innebär att låneramen för 2026 behöver utökas. Regionstyrelseförvaltningen föreslår att låneramen för upptagande av nya lån 2026 utökas från 400 miljoner kronor till 2.750 miljoner kronor för att kunna omfatta även ett lån från EIB.

Bidraget från EU kan sökas före ansökan om lån hos EIB. Ett beviljat EU-bidrag kan utbetalas när EIB-lånet har beviljats och undertecknats. Ansökan om EU-bidrag behöver lämnas in senast 2026-01-27 för att Region Gotland ska ha förutsättningar att beviljas ett EU-bidrag på 15 procent av lånebeloppet.

Bedömning

Ett lån hos EIB möjliggör att söka investeringsbidrag. Investeringsbidraget är betydande. Räntorna som EIB tar ut är i nivå med Kommuninvest. Upplåning för vidareutlåning till Gotlandshem innebär mer administration i regionen för skuldförvaltningen.

Ett EIB-lån innebär omfattande krav på återrapportering och uppföljning både under projektiden och när projekten är genomförda. Eftersom det är Region Gotland som blir motpart till EIB och EU så hamnar ansvaret för återrapporteringen och uppföljning hos regionen men i praktiken så är det Gotlandshem som kan administrera återrapportering och uppföljning till EIB och EU.

Regionstyrelseförvaltningen anser att möjligheten att få 15 procent av lånebeloppet i investeringsbidrag motiverar att Region Gotland ansöker om lån hos EIB och vidareutlånar det till Gotlandshem.

Regionstyrelseförvaltningen bedömer att följande åtgärder behöver vidtas för att kunna inleda låne- respektive bidragsprocessen:

1. Ingå vederlagsfritt avtal med EIB om stöd med strategisk rådgivning för att utforma ansökningshandlingar.
2. Inleda låneprocessen genom att inge ansökan om bidrag senast 27 januari 2026.
3. Beslut om utökade låneramar och vidareutlåning m.m.

Regionstyrelseförvaltningen bedömer att åtgärderna 1. och 2. bedöms kunna göras inom ramen för regionstyrelsens delegationsordning. Åtgärd 3 kräver beslut i regionfullmäktige.

Regionstyrelsen föreslår att en skuldförbindelse upprättas med Gotlandshem och att lånevillkoren ska utgå från villkoren för EIB-lånen med tillägg för regionens kostnader för räntesäkring samt ett räntepåslag för att den ränta Gotlandshem betalar ska anses vara marknadsmässig.

Regionstyrelseförvaltningen föreslår att räntepåslaget ska motsvara den borgensavgift Gotlandshem betalar. Borgensavgiften beslutas av regionfullmäktige för ett år i taget. För år 2026 är borgensavgiften för Gotlandshem fastställd till 0,57 procent på nyttjad kommunal borgen (RF §106, 2025-06-16).

Upptagande av lån i Region Gotland för vidareutlåning innebär att regionens långfristiga låneskulder ökar avsevärt. Regionfullmäktige har tidigare fattat beslut om låneram för 2026 för regionens egna investeringar (RF §185, 2025-11-17). Därefter har det blivit aktuellt att för Gotlandshems räkning att ansöka om lån hos EIB. Regionstyrelseförvaltningen föreslår mot bakgrund av detta att låneramen för upptagande av nya långfristiga lån 2026 utökas från 400 miljoner kronor till 2.750 miljoner kronor.

Vidare behöver förtydligas att lån för vidareutlåning till helägda dotterbolag inte ska ingå i beräkningen av det finansiella målet för regionens låneskuld.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse regionstyrelseförvaltningen daterad 2025-12-18
[EU Funding & Tenders Portal](#)

Regionstyrelseförvaltningen

Stefan Hollmark
Regiondirektör

Roger Sundholm
Ekonomidirektör

Skickas till

AB Gotlandshem