

RS AU § 128 Bildandet av projektbolag inom Gotlandshem samt information om Byggmästarsmitta

Ärendenummer: RS 2026/1154

Arbetsutskottets förslag till regionstyrelsen för beslut i regionfullmäktige

Med bifall till Gotlandshem AB:s hemställan beslutas följande:

1. Gotlandshem AB ska bilda ett helägt dotterbolag med namnet

Gotlandshem Projekt 2 AB med föremål att äga och förvalta bolag.

2. Gotlandshem Projekt 2 AB ska i sin tur bilda tre helägda dotterbolag.
 - Gotlandshem Gläntan AB
 - Gotlandshem Kalkporten 3 AB
 - Gotlandshem Kalkporten 4 AB
3. Bolagsordning fastställs enligt regionstyrelsens förslag för respektive
 - Gotlandshem Projekt 2 AB
 - Gotlandshem Gläntan AB
 - Gotlandshem Kalkporten 3 AB
 - Gotlandshem Kalkporten 4 AB
4. Regionfullmäktige utser Joakim Martell som ordförande, Kristina Olsson som vice ordförande och Patrik Dahlsten som styrelseledamot i styrelserna för
 - Gotlandshem Projekt 2 AB
 - Gotlandshem Gläntan AB
 - Gotlandshem Kalkporten 3 AB
 - Gotlandshem Kalkporten 4 AB
5. Som lekmannarevisor utses N.N. i
 - Gotlandshem Projekt 2 AB
 - Gotlandshem Gläntan AB
 - Gotlandshem Kalkporten 3 AB
 - Gotlandshem Kalkporten 4 AB
6. Som stämooombud för Gotlandshem Projekt 2 AB, Gotlandshem Gläntan AB, Gotlandshem Kalkporten 3 AB och Gotlandshem Kalkporten 4 AB utses Mats Ågren.

7. Regionfullmäktige uppdrar åt Gotlandshem AB att snarast kalla till bolagstämma för att fastställa ovanstående bolagsordningar och registrera dem samt i övrigt vidta nödvändiga verkställighetsåtgärder.

Paragrafen föreslås omedelbart justerad.

Sammanfattning

Som en del i arbetet med Gotlandshems bolagsstruktur avser Gotlandshem att bilda ett antal projektbolag. Syftet med att förlägga verksamheten i olika bolag är att det finns behov av att särskilja projektens ekonomiska, juridiska och operativa risker från Gotlandshems befintliga fastighetsbestånd.

Projektbolagen har till syfte att äga, förvärva, förvalta, förädla och försälja fastigheter och tomträtter med bostadslägenheter och därtill tillhörande kollektiva anordningar såsom garage, lekpark, värmecentraler etc. Förslaget på bolagsstruktur kommer som en rekommendation från konsultbolaget PwC.

Projektbolagen föreslås organisatorisk ligga som dotterbolag till Gotlandshem Projekt 2 AB som i sin tur är ett helägt dotterbolag till Gotlandshem AB. Även bildandet av Gotlandshem Projekt 2 AB omfattas av detta ärende.

Inget av bolagen kommer att ha anställd personal.

Ett centralt motiv för denna organisatoriska struktur är att undvika så kallad byggmästarsmitta. Byggmästarsmitta uppstår när ett bolag som både långsiktigt förvaltar fastigheter och bedriver bygg- eller projektutveckling riskerar att skattemässigt klassificeras som byggmästare (bedriva byggnadsrörelse). Detta kan innebära att fastigheter som annars skulle utgöra kapitaltillgångar i stället behandlas som lager, vilket medför förändrad beskattning, bland annat genom att värdeförändringar beskattas löpande och att möjligheten till skattefri paketering begränsas. Risker är särskilt relevanta för fastighetsägare med återkommande utvecklingsprojekt. Om Gotlandshem AB skattemässigt skulle klassificeras som byggmästare skulle merkostnaderna skattemässigt vara omfattande.

Genom att bedriva projektverksamhet i separata dotterbolag kan denna risk i viss mån avgränsas, vilket bidrar till att skydda den långsiktiga förvaltningsverksamheten och dess skattemässiga behandling.

Den föreslagna bolagsstrukturen bedöms vara förenlig med ägardirektiv, god bolagsstyrning och Region Gotlands intresse av långsiktig stabilitet och riskkontroll.

I den föreslagna bolagsordningen för Gotlandshem Projekt 2 AB, och för de tre projektbolagen, framgår att styrelsen ska bestå av minst två och högst tre ledamöter samt högst en suppleant, dock minst tre personer totalt. Styrelsen ska beslutas av regionfullmäktige Gotland som även beslutar om ordförande

och vice ordförande. Motsvarande paragraf återfinns i den redan antagna bolagsordningen för systerbolaget Gotlandshem Projekt AB.

Gotlandshems styrelse föreslår att Kristina Olsson, Joakim Martell och Patrik Dahlsten skulle utgöra styrelse för samtliga av de föreslagna nybildade bolagen samt att Mats Ågren skulle bli ägarens ombud. Kristina Olsson är idag vice ordförande för Gotlandshems styrelse och samtliga dittillhörande dotterbolag undantaget Gotland Energi AB där hon är suppleant. Joakim Martell är idag vd för Gotlandshem AB samt styrelseordförande för samtliga dittillhörande dotterbolag. Patrik Dahlsten är idag ekonomichef för samtliga bolag inom Gotlandshemskoncernen samt styrelseledamot för samtliga dithörande dotterbolag undantaget Gotlandshem Energi AB där han är suppleant.

Ärendets behandling under mötet

Ärendet föredras av Elin Lydahl, administrativ direktör/biträdande förvaltningschef, regionstyrelseförvaltningen, Joakim Martell, VD, Gotlandshem AB och Emilia Stengård, auktoriserad redovisningskonsult, Grant Thornton.

Ordförande ställer proposition på regionstyrelseförvaltningens förslag och finner att det bifalls.

Protokollsanteckning

Saga Carlgren (V) anmäler protokollsanteckning:

Vänsterpartiet har motsatt sig koncernbildning inom Gotlandshem. Partiet motsätter sig att allmännyttan säljer sina bostadsfastigheter i någon större omfattning. En organisation som tillskapas för att lättare kunna sälja hyresrätter är tveksamt om det ligger i gotlänningarnas intresse.

Beslutsunderlag

Styrelsen i Gotlandshem AB:s beslut 2026-05-13, § 60

Gotlandshem AB:s hemställan gällande bildande av dotterbolag Gotlandshem Projekt 2 AB med dotterbolag

Organisationsskiss

Föreslagna bolagsordningar för:

- Gotlandshem Projekt 2 AB
- Gotlandshem Gläntan AB
- Gotlandshem Kalkporten 3 AB
- Gotlandshem Kalkporten 4 AB

Regionstyrelseförvaltningens tjänsteskrivelse 2026-05-11