

En av jämförande analys av Gotlandshem AB effektivitet i förhållande till likvärdiga fastighetsbolag

Bakgrund

Socialdemokraterna har lämnat in ett nämndinitiativ gällande uppföljningen av Gotlandshems effektivitet. Gotlandshem är Region Gotlands största helägda bolag och har en strategiskt viktig roll för Gotlands bostadsförsörjningsuppdrag.

Mot bakgrund av det har regiondirektören fått i uppdrag att genomföra en jämförande analys av Gotlandshems effektivitet i relation till andra relevanta allmännyttiga bostadsbolag i Sverige. Syftet är att säkerställa att bolagets resurser förvaltas optimalt och att verksamheten bedrivs kostnadseffektivt över tid.

Inledning

För att kontrollera och analysera har följande nyckeltal jämförts; medarbetare, resultat, nöjda kunder och allmännyttans jämförelser (driftnetto, administration, fastighetsskötsel och reparation). Dessa har jämförts med bolagens fastighetsbestånd i både antalet lägenheter och yta. Information för denna analys har inhämtats från årsredovisningar och bolagens hemsidor. Utöver detta finns fakta från Gotlandshem och Det ekonomiska läget i allmännyttan från Sveriges allmännytta, det dokumentet finns som bilaga.

Bostadsbolagen som valts ut har ungefär lika många lägenheter. Ett par av bolagen har större skillnader på antalet lägenheter både fler och färre. Det finns sex bolag med färre lägenheter och sju med fler lägenheter. Följande bolag är med i jämförelsen

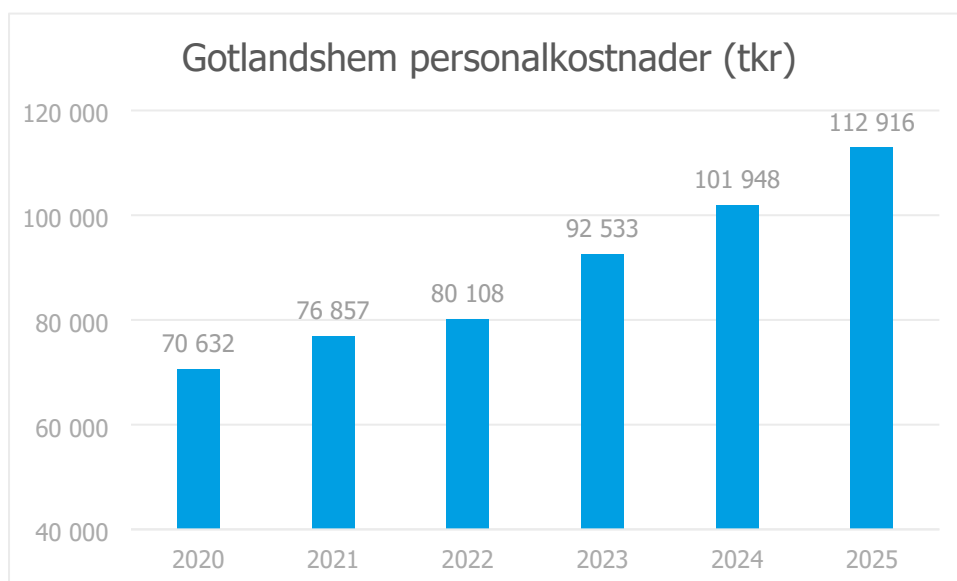
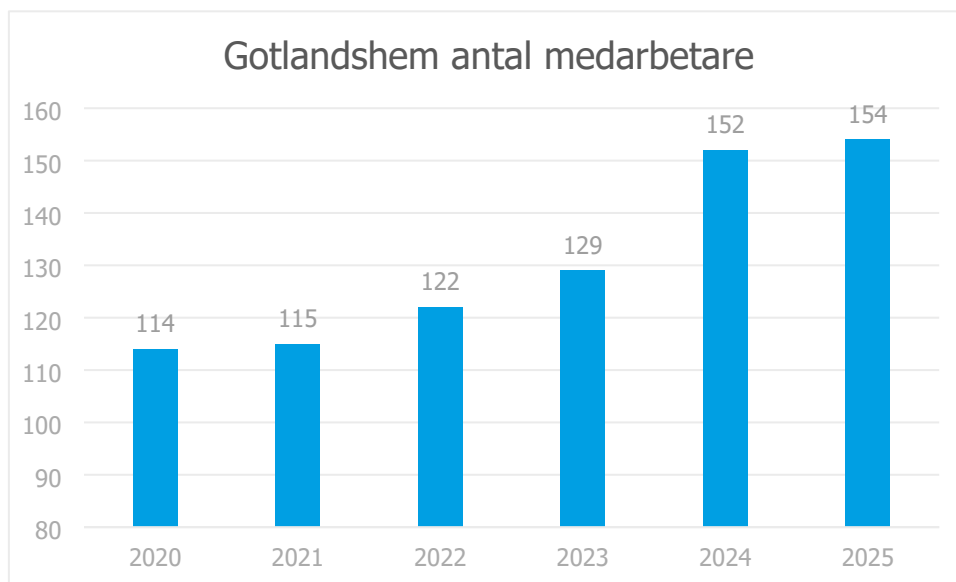
Allingsåshem (3 374 lägenheter)
Bostads AB Mimer (12 096)
Bostadsstiftelsen Platen (5 759)
Eidar (6 200)
Enköpings hyresbostäder (3 095)
Eslövs bostads AB (2 300)
Falkenbergs Bostads AB (2 565)
Finnvedsbostäder AB (2 955)
Gislavedshus (2 750)
Gotlandshem (4 474)
Kalmarhem (5 200)
Karlstads Bostads AB (7 962)

Medarbetare

Det finns flera faktorer som påverkar antalet anställda i ett bostadsbolag. Förutom bolagets storlek är graden av outsourcing avgörande; det vill säga hur stor del av förvaltningen och driften som utförs av egen personal. Detta innebär att direkta jämförelser mellan olika bolag kan bli missvisande. Det råder bristande jämförbarhet gällande kostnaderna, exempelvis så redovisar inte samtliga bolag sina personalkostnader och tjänstekostnader på ett enhetligt sätt i årsredovisningen.

Detta omöjliggör en fullständig kostnadsanalys mellan bolagen. Uppgifter om antal anställda finns däremot tillgängliga för samtliga bolag i urvalet.

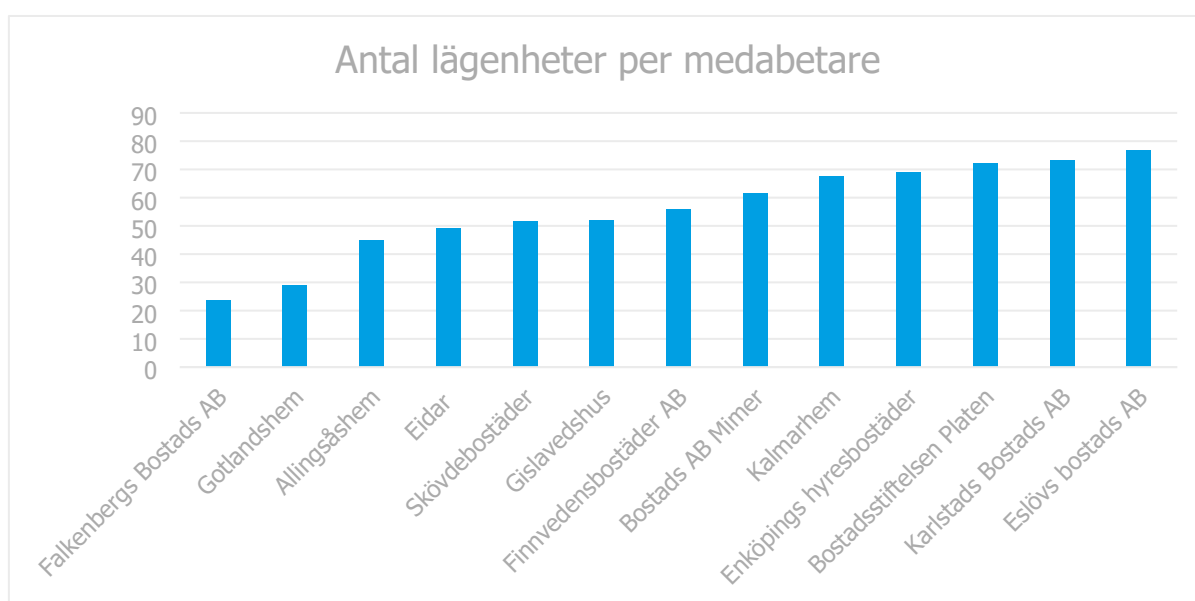
I Gotlandshems fall ökade antalet anställda från 114 personer år 2020 till 154 år 2025, vilket är en ökning med 35 procent. Detta är en betydande expansion under perioden. Personalkostnaderna har ökat med 42 miljoner kronor motsvarande 60 procent, medan en årlig uppräknings på tre procent endast hade inneburit en ökning med 11 miljoner kronor (16 procent). Denna kostnadsökning återspeglas även i snittkostnaden per anställd, som stigit från 620 000 kronor år 2020 till 733 000 kronor år 2025. Vid en årlig uppräknings på tre procent skulle snittkostnaden i stället ha landat på 719 000 kronor.



I följande tabell och diagram redovisas nyckeltalen *lägenheter per anställd* samt *kvadratmeter per anställd*. Resultaten visar att Gotlandshem och Falkenbergs

Bostads AB har den högsta bemanningen i relation till både lägenhetsantal och total boyta.

Bolag	Lägenhet per anställd	Bolag	Kvm per anställd
Falkenbergs Bostads AB	24	Gotlandshem	2 044
Gotlandshem	29	Falkenbergs Bostads AB	2 122
Allingsåshem	45	Skövdebostäder	3 252
Eidar	49	Allingsåshem	3 339
Skövdebostäder	52	Eidar	3 491
Gislavedshus	52	Gislavedshus	3 987
Finnvedsbostäder AB	56	Finnvedsbostäder AB	4 093
Bostads AB Mimer	61	Bostads AB Mimer	4 351
Kalmarhem	68	Kalmarhem	4 374
Enköpings hyresbostäder	69	Karlstads Bostads AB	4 995
Bostadsstiftelsen Platen	72	Enköpings hyresbostäder	5 145
Karlstads Bostads AB	73	Bostadsstiftelsen Platen	5 304
Eslövs bostads AB	77	Eslövs bostads AB	6 333
Medelvärde	56	Medelvärde	4 064



Resultat

Mellan 2021 och 2023 uppvisade Gotlandshem ett positivt resultat, men trenden vände 2024 då årets resultat blev negativt. För 2025 var rörelseresultatet åter positivt, även om årets resultat förblev negativt. Att resultatet var negativt under 2024 är en trend som delas av en femtedel av Sveriges allmännyttiga bostadsbolag, enligt statistik från Sveriges Allmännytta.

Gotlandshem	Rörelseresultat	Resultat efter finansiella poster	Årets resultat
År 2025	27 454	-1 895	-10 705
År 2024	-52 831	-75 122	-57 941
År 2023	24 183	6 676	10 110
År 2022	110 498	93 114	50 638
År 2021	64 020	48 263	26 327

Rörelseresultat per lägenhet

Gotlandshem uppvisar ett av de lägsta rörelseresultaten per lägenhet i urvalet, där endast Eidar har ett lägre värde. För att nå upp till medelvärdet krävs en förbättring av resultatet med cirka 43 miljoner kronor.

Bolag	Rörelseresultat per lägenhet
Eidar	4 141
Gotlandshem	6 136
Gislavedshus	8 746
Bostadsstiftelsen Platen	11 895
Enköpings hyresbostäder	14 647
Eslövs bostads AB	15 257
Kalmarhem	16 671
Allingsåshem	17 170
Bostads AB Mimer	17 997
Karlstads Bostads AB	18 137
Finnvedsbostäder AB	21 737
Falkenbergs Bostads AB	25 781
Skövdebostäder	27 402
Medelvärde	15 824

Nöjda kunder

Tabellen nedan visar en sammanställning av bolagens kundnöjdhet. Uppgifter saknades för ett antal av bolagen. Eftersom underlaget kommer från bolagens egna undersökningar kan resultaten skilja sig åt i fråga om frågor och svarsalternativ. Gotlandshem hamnar på fjärde plats, vilket visar att kunderna är relativt nöjda jämfört med de andra bolagen.

Bolag	Kundnöjdhet NKI %
Enköpings hyresbostäder	92
Allingsåshem	88
Bostads AB Mimer	82
Gotlandshem	80
Bostadsstiftelsen Platen	78
Skövdebostäder	77
Finnvedsbostäder	75
Kalmarhem	72
Gislavedshus	71

Allmännyttans jämförelse

Följande uppgifter kommer från Gotlandshem och Sveriges Allmännytta. Uppgifter om riket 2025 fanns inte tillgängligt när denna rapport uppfördes.

Jämförelsegruppen 2024 består av följande företag: Borgholmshem AB, Kalmarhem AB, Gislavedshus AB, AB Skövdebostäder och Bostadsstiftelsen Platen.

Nedan tabell gör det tydligt att det är bolagets mediakostnader som avviker mest i jämförelse med riket och jämförelsegruppen och där bolaget bör kunna hitta effektiviseringar. Trots den stora ökning av antalet medarbetare som har varit under de senaste fem åren är kostnaden för administrationen i linje med både gruppen och riket.

Operativa nyckeltal	Gotlandshem 2025	Gotlandshem 2024	Gruppen 2024	Riket 2024
Mediakostnader (värme,vatten,el), kr/m ²	-379	-332	-267	-265
Fastighetsskötsel inklusive städning, kr/m ²	-124	-120	-149	-138
Reparationer och underhållskostnader, kr/m ²	-199	-212	-226	-532
Central administration, kr/m ²	-52	-52	-63	-57
Fastighetsanknuten administration, kr/m ²	-104	-122	-85	-124
Total administration, kr/m ²	-156	-174	-149	-181

Central administration*

Kostnader för styrelse, vd och övrig ledningspersonal (till exempel ekonomichef och personalchef), finansfunktion, revision, årsredovisning och bolagsstämma.

Därutöver ingår även kostnader för marknadsföring och sponsring som avser företaget som helhet. Även kostnader för lokaler och kontorsutrustning, inklusive avskrivningar på inventarier och rörelsefastigheter, ingår till den del de är hänförliga till central administration.

Fastighetsknuten administration*

Kostnader för förvaltning, löpande ekonomisk administration, IT-system, ekonomistyrning, marknadsföring, teknisk planering och uppföljning samt personaladministration. Här ingår även kostnader för uthyrning, hantering av register och hyreskontrakt, hyresförhandling, hyreskrav och hyresgästkontakter.

I fastighetsanknuten administration ingår kostnader för löner för egen personal, arvoden till externa leverantörer samt kostnader för lokaler och kontorsutrustning, inklusive avskrivningar på inventarier och rörelsefastigheter till den del de är hänförliga till fastighetsanknuten administration.

**Definitionen kommer från Sveriges Allmännytt.*

Driftnetto

Årligt överskott som utgörs av hyresinbetalningar minskat med utbetalningar för drift (fastighetsskötsel och mediaförbrukning), underhåll och ersättningsinvesteringar (för att återställa objektets funktion) samt fastighetsskatt/-avgift, fastighetsadministration och i förekommande fall tomträttsavgäld. Central administration i företaget ska ej beaktas.

Bolag	DRIFTNETTO (kr m², 2024)	Skillnad mot Gotlandshem	Summa
Gotlandshem	452	0	0
Gruppen	639	187	59 736 683
Riket	520	68	21 722 430
Bolag med antalet lägenheter: 2000–4999	486	34	10 861 215
Bolag i kommuner med 25000–75000 invånare	469	17	5 430 608

Gotlandshem har det lägsta driftnettet i jämförelsen med 452 kr/m². Gapet upp till jämförelsegruppens genomsnitt är betydande och för att nå samma nivå av effektivitet i förhållande till sin area krävs en intäktsökning eller kostnadsminskning på knappt 60 miljoner kronor. Även i jämförelse med bolag av liknande storlek (2 000–4 999 lägenheter) finns en förbättringspotential på drygt 10 miljoner kronor och mot bolag i liknande kommuner är summan lägre, ungefär fem miljoner kronor.

**Definitionen kommer från Sveriges Allmännytt.*

Slutsatser

Den genomförda analysen visar att Gotlandshem har en stabil position när det gäller kundnöjdhet, där bolaget presterar väl i jämförelse med andra allmännyttiga bostadsbolag. Detta tyder på att bolagets kärnverksamhet att tillhandahålla attraktiva bostäder och god service fungerar väl.

Samtidigt visar analysen på utmaningar gällande bolagets kostnadseffektivitet och finansiella resultat:

- **Personalresurser och kostnader:** Gotlandshem har en av marknadens högsta bemanningar i relation till antal lägenheter och boyta. Den kraftiga ökningen av personalstyrkan och personalkostnaderna under perioden 2020–2025 överstiger den allmänna kostnadsutvecklingen och indexuppräknningar.
- **Operationell effektivitet:** Bolaget har det lägsta driftnettot i hela jämförelsegruppen. Särskilt anmärkningsvärt är de höga mediakostnaderna (värme, vatten, el) som avviker kraftigt från både riksgenomsnittet och jämförelsegruppen.
- **Finansiell prestation:** Det låga driftnettot och den höga personalkostnaden återspeglas i ett svagt rörelseresultat per lägenhet. Gapet upp till medelvärdet i jämförelsegruppen är betydande och innebär att bolaget går miste om betydande medel som i stället hade kunnat användas till investeringar och utveckling.