

RF § 7 Ny koncernstruktur för AB GotlandsHem

Ärendenummer: RS 2024/1805

Regionfullmäktiges beslut

- Regionstyrelsen och AB Gotlandshem ges i uppdrag att gå vidare med alternativ A och att återkomma med förslag på styrande dokument, styrelsesammansättning och förslag på övriga åtgärder som det måste fattas beslut om för att den nya koncernstrukturen ska kunna driftsättas senast den 1 januari 2026.

Jäv

Lina Runander (M), Katarina Ansarfwe (S), Aino Friberg Hansson (S) och Hanna Westerén (S) anmäler jäv och deltar inte i handläggningen av ärendet.

Sammanfattning

I den i ärendet bilagda utredningen presenteras tre nya alternativa koncernstrukturer för Gotlandshem. Alla dessa har potential att skapa betydande fördelar för Gotlandshem bland annat genom en tydligare och mer transparent redovisning av bolagens verksamhet och en övergång till momsplikt för majoriteten av bolagen.

Om en förändring av koncernstrukturen genomförs förväntas det innebära lägre utgifter vid nyproduktion och vid investeringar inom energiområdet. Dessa ekonomiska förbättringar kommer att kunna bidra till en snabbare och mer effektiv grön omställning och en ökad nybyggnationstakt för Gotlandshem. Samtliga redovisade förslag möjliggör även bättre möjligheter att bygga bostadsrätter. I sammanhanget är det viktigt att nämna att en förändring av koncernstrukturen för Gotlandshem inte kommer att påverka hyresgästernas kontrakt, ködagar eller hyressättning.

De olika alternativen uppfyller i olika utsträckning syftet med att optimera de ekonomiska förutsättningarna för Gotlandshem. I två av alternativen (A och B) föreslås ett övergripande ägarbolag ”Stadshus AB” där möjlighet finns att samla ägandet av samtliga Region Gotlands bolag för att på sätt få till en enhetlig och samlad ägarstyrning. Gotlandshems dotterbolag för kommersiella lokaler och parkering föreslås i alternativ A och B rapportera direkt till detta ägarbolag. Detta möjliggör bland annat för Gotlandshem att fokusera mer på sitt kärnuppdrag - att förvalta hyresrätter. Det finns på sikt ekonomiska fördelar med alternativ A och B, men även enhetligheten och möjligheterna till samordning inom Region Gotland stärks. Med samordning avses bland annat fastighetsförvaltning inklusive drift och skötsel, energinvesteringar samt trygghets- och brottsförebyggande arbete.

Det tredje alternativet (C) innebär att Gotlandshem får förutsättningar för att uppfylla ägardirektiven men att de möjliga samordningseffekterna för Region Gotland, som fås med alternativ A och B, uteblir.

Alternativ A inkluderar bosociala tjänster vilka är frågor som lyfts fram som viktiga i Gotlandshems uppdrag och ägardirektiv. Alternativ A har därför en stor potential att stärka verksamheten inom det sociala området genom utveckling och innovation. Genom att framhäva bosociala tjänster, kommer alternativ A särskilt kunna gynna den åldrande befolkningen på Gotland, där behovet av dessa tjänster förutspås öka. Alternativ A kan således bidra till att möta både de sociala och praktiska behoven utifrån ett demografiskt perspektiv med krav på nya lösningar.

Genom att separera förvaltning av fastigheter från andra tjänster som inte ingår i hyressättningsmodellen, skapas ett tydligare ägarskap och bättre förutsättningar för bolaget att påverka driftnettot. En uppdelning av Gotlandshem i flera bolag med tydligt definierade roller för beställare och utförare ger också en större tydlighet vid beställning av tjänster. En tydligare kravställning mot olika motparter bedöms ge mer konkurrenskraftiga priser, vilket i sin tur förväntas leda till att servicen till hyresgästerna kan effektiviseras och bli mer kostnadseffektiv.

Utredningen visar att positiva ekonomiska effekter kan uppnås genom att investeringar hanteras på ett strategiskt sätt. I dagsläget är hyresrätten inte momsbelagd. Genom att skapa momspliktiga bolag ändras förutsättningarna. De ekonomiska effekterna av en ny koncernstruktur bedöms årligen vara i miljonklassen genom bland annat förbättrad likviditet och minskade räntekostnader. Det finns, med en ny bolagsstruktur, en stor potential att skapa positiva likviditetseffekter de år som investeringar genomförs, något som i sin tur påverkar räntekostnaderna positivt. De positiva effekterna av detta är bättre ekonomiska förutsättningar som kommer att kunna gagna den gröna utvecklingen och möjliggöra ytterligare investeringsutrymme.

Med en ny koncernstruktur:

- Minskar lånebehov för att uppnå Gotlandshems målsättning.
- Får Gotlandshem lägre räntekostnader på både kort och lång sikt.
- Ökar andelen självfinansiering vid investeringar på längre sikt.

En koncernstruktur med fler bolag än idag riskerar att ge ökade administrativa kostnader. För att motverka detta behöver ett arbete genomföras för att skapa en enhetlig styrning, ledning, uppföljning och kontroll. Samtidigt är det viktigt att de olika processerna är tydliga, med tydliga gränsdragningar, och att det finns ett fokus på att hela tiden förbättra och effektivisera dessa.

Sammanfattningsvis ger en ny koncernstruktur för Gotlandshem möjlighet till ett antal avgörande fördelar. Dessutom skapas möjlighet för de olika bolagen att öka spetskompetensen inom sina expertområden. En ny koncernstruktur skapar dessutom bättre förutsättningar för att ta viktiga steg i den gröna omställningen, med energieffektiva fastigheter som kraftigt minskar energi- och vattenförbrukningen, egen klimatvänlig energiproduktion och ökad återvinning. En ny koncernstruktur säkrar också att Gotlandshem kan bygga bostadsrätter vilket innebär att fler bostäder kan byggas. Att placera byggverksamheten i ett separat bolag innebär även att det går att hålla en högre takt både i nybyggnad och i underhåll av befintliga fastigheter.

Ärendets behandling under mötet

Lina Runander (M), Katrina Ansarfwe (S), Aino Friberg Hansson (S) och Hanna Westerén (S) anmäler jäv och deltar inte i handläggningen av ärendet.

Anförande hålls av Meit Fohlin (S), Saga Carlgren (V), Martin Nilsson (MP), Jörgen Benzler (V), Rolf Öström (M) och Per Vretling (SD).

Meit Fohlin (S) tillstyrker regionstyrelsens förslag. I detta instämmer Rolf Öström (M).

Saga Carlgren (V) yrkar i första hand att ärendet återremitteras i syfte att fördjupa underlaget i följande frågor:

1. Riskerna för högre kostnader för personal och administration lyfts i underlaget. Detta underlag behöver fördjupas. Hur avser man undvika detta? Hur motiverar man de höga administrations- och personalkostnader man redan har? Hur motiverar man ytterligare administrationskostnader i förhållande till kärnuppdraget och hyresgästerna?
2. Juridiska risker avseende bland annat LOU och kommunallagen behöver belysas tydligare.
3. Andra allmännyttors strategier i fråga om koncern kontra vanligt bolag behöver belysas ytterligare. Trenden i allmännyttan är att snarare att gå ifrån koncernstyrning, vad är motiven då? Vilka nackdelar ser man med koncernformen? Vad motiverar koncern just på Gotland?
4. Underlag kring hur hyresgästerna påverkas behöver finnas. Vilka risker eller nyttor finns av koncerndrift ur hyresgästernas perspektiv?
5. Underlaget behöver fördjupas avseende påverkan på ägarstyrningen. Hur påverkar koncernformen måluppfyllelse i förhållande till ägardirektivet? Hur påverkas gotlänningarnas insyn och påverkan på Gotlandshem och dess verksamheter?
6. Hur ser marknadsanalysen ut vad gäller de kommersiella verksamheter man tänker sig? Exempelvis underlag och behov av tjänster riktade till hyresgästerna. Finns det konkurrensmässiga hinder i förhållande till den privata sektorn att utveckla tjänster för externa kunder?

7. Finns det en risk att hyresgästerna genom koncernbildningen kommer att vara med och finansiera eventuella underskott i exempelvis Wisby Strand Congress & Event Gotland AB?
8. Finns det planer på avknoppning (privatisering) av delar av verksamheten?
9. Finns det risk att en för stor andel av koncernen anses ligga utanför det huvudsakliga uppdraget för ett kommunalt allmännyttigt bostadsbolag och därmed anses bryta mot allbolagen?

Saga Carlgren (V) yrkar i andra hand att regionstyrelsens förslag avslås.

Jörgen Benzler (V) tillstyrker Saga Carlgrens (V) yrkanden. I detta instämmer Per Vretling (SD).

Martin Nilsson (MP) yrkar att ärendet återremitteras för att kompletteras med följande:

- Utredda faktiska kostnader för de ökade administrativa delen samt kostnader för flera styrelser
- Påverkan på hyresgäster och hyresutveckling
- En analys av fördelar, nackdelar och risker gjord av en extern part för att säkerhetsställa objektivitet
- Klargörande i hur styrningen från politiken ska ske och hur man ska säkerhetsställa insyn i bolagen.

Ordförande ställer proposition på om ärendet ska avgöras idag eller återremitteras och finner att ärendet ska avgöras idag. Votering begärs.

Som propositionsordning i omröstningen gäller ja-röst för att ärendet ska avgöras idag, och nej-röst för att återremittera ärendet. Omröstningen ger 56 ja-röster och 14 nej-röster. 1 ledamot är frånvarande. **Av bilaga till protokollet framgår hur var och en har röstat.**

Ordförande finner att regionfullmäktige beslutar att ärendet ska avgöras idag.

Ordförande ställer proposition på regionstyrelsens förslag och Saga Carlgrens (V) avslagsyrkande och finner att regionstyrelsens förslag vinner bifall. Votering begärs.

Som propositionsordning i omröstningen gäller ja-röst för att bifalla regionstyrelsens förslag, och nej-röst för att bifalla Saga Carlgrens (V) yrkande om att avslå regionstyrelsens förslag. Omröstningen ger 56 ja-röster och 8 nej-röster. 6 ledamöter avstår från att delta i beslutet och 1 ledamot är frånvarande. **Av bilaga till protokollet framgår hur var och en har röstat.**

Ordförande finner att regionfullmäktige beslutar i enlighet med regionstyrelsens förslag.

Protokollsanteckning anmäls av Saga Carlgren:

Vänsterpartiet anser att ett beslut om koncernbildning inte kan fattas baserat på det underlag som finns idag. Det kan finnas fördelar med koncernformen, den används i flera andra allmännyttor. Dock finns också risker, både för högre administrationskostnader, försämrad insyn för medborgarna, juridiska risker samt risker för Region Gotlands möjlighet att styra sitt bolag på det sätt som bäst gynnar det gotländska samhället och gotlänningarna. Detta måste belysas tydligare om ett beslut om koncernbildning ska kunna fattas.

Beslutsunderlag

Utredning ny koncernstruktur för Gotlandshem

Bilaga till utredning ny koncernstruktur för Gotlandshem

Regionstyrelseförvaltningens tjänsteskrivelse 2024-01-10

Regionstyrelsen 2025-01-29, § 6

Skickas till

AB Gotlandshem

Bilaga § 7:1 Votering- Ny koncernstruktur för AB GotlandsHem

Rösta ja för att ärendet ska avgöras idag, nej för att ärendet ska återremitteras.

Resultat

Ja	56	
Nej	14	
Ej röstat	1	
1	Jesper Skalberg Karlsson (M)	Ja
2	Andreas Unger (M)	Ja
4	Mariette Nicander (M)	Ja
5	Håkan Onsjö (M)	Ja
10	Rolf Öström (M)	Ja
11	Michaela Challnius (M)	Ja
12	Mikael Blad (M)	Ja
13	Kjell Broander (M)	Ja
14	Eva Nypelius (C)	Ja
15	Lars Thomsson (C)	Ja
16	Fredrik Gradelius (C)	Ja
17	Eva Ahlin (C)	Ja
18	Gabriella Hammarskjöld (C)	Ja
19	Stefan Nypelius (C)	Ja
20	Bibbi Olsson (C)	Ja
22	Gunnel Lindby (C)	Ja
23	Johan Malmros (C)	Ja
26	Björn Dahlström (C)	Ja
29	Sara Lidqvist (KD)	Ja
30	Johan Asplund (--)	Ja
31	Meit Fohlin (S)	Ja
32	Filip Reinhag (S)	Ja
33	Jenny Larsson (S)	Ja
34	Oscar Lindster (S)	Ja
35	Kristiina Hansson (S)	Ja
36	Thomas Karlström (S)	Ja
38	Tommy Gardell (S)	Ja

40	Håkan Ericsson (S)	Ja
41	Greger Eneqvist (S)	Ja
42	Tony Johansson (S)	Ja
43	Helena Bogsjö (S)	Ja
44	Linus Gränsmark (S)	Ja
45	Helen Coughlin Sjögren (S)	Ja
46	Mikael Nilsson (S)	Ja
48	Christer Engelhardt (S)	Ja
49	Bo Björkman (S)	Ja
50	Charlotte Andersson (S)	Ja
51	Kjell Wahlström (S)	Ja
52	Patrik Gardelin (S)	Ja
53	Jessica Palmgren (S)	Ja
64	Lars Engelbrektsson (SD)	Ja
65	Björn Hansson (SD)	Ja
66	Wolge Ståhl (SD)	Ja
201	Berit Cedergren Onsjö (M)	Ja
202	Ingemar Lundqvist (M)	Ja
203	Elisabet Herlitz (M)	Ja
204	Roger Wärn (M)	Ja
206	Bobo Writler (M)	Ja
208	Abdulalim Alkatea (C)	Ja
209	Eva Gahnström (C)	Ja
211	Ulf Hammarlund (C)	Ja
219	Christer Wetterlund (S)	Ja
220	Maria Alstäde (S)	Ja
221	Magnus Ekström (S)	Ja
238	Anita Ljustell (SD)	Ja
239	Inga-Lill Silvergren (SD)	Ja
27	Anna Hrdlicka (L)	Nej
28	Frans Brozén (L)	Nej
54	Saga Carlgren (V)	Nej
55	Jörgen Benzler (V)	Nej
56	Victoria Öjefors Quinn (V)	Nej
57	Per Edman (V)	Nej
58	Peter Barnard (V)	Nej
60	Jennifer Medin (MP)	Nej

61	Micke Seid (MP)	Nej
62	Maya Arfvidson (MP)	Nej
63	Martin Nilsson (MP)	Nej
70	Michael Stenberg (--)	Nej
231	Peter Jankert (V)	Nej
236	Per Vretling (SD)	Nej

Bilaga § 7:2 Votering- Ny koncernstruktur för AB GotlandsHem

Rösta för att bifalla regionstyrelsens förslag, nej för att bifalla Saga Carlgrens (V) yrkande om att avslå regionstyrelsens förslag.

Resultat

Ja	56	
Nej	8	
Avstår	6	
Ej röstat	1	
1	Jesper Skalberg Karlsson (M)	Ja
2	Andreas Unger (M)	Ja
4	Mariette Nicander (M)	Ja
5	Håkan Onsjö (M)	Ja
10	Rolf Öström (M)	Ja
11	Michaela Challnius (M)	Ja
12	Mikael Blad (M)	Ja
13	Kjell Broander (M)	Ja
14	Eva Nypelius (C)	Ja
15	Lars Thomsson (C)	Ja
16	Fredrik Gradelius (C)	Ja
17	Eva Ahlin (C)	Ja
18	Gabriella Hammarskjöld (C)	Ja
19	Stefan Nypelius (C)	Ja
20	Bibbi Olsson (C)	Ja
22	Gunnel Lindby (C)	Ja
23	Johan Malmros (C)	Ja
26	Björn Dahlström (C)	Ja
29	Sara Lidqvist (KD)	Ja
30	Johan Asplund (--)	Ja
31	Meit Fohlin (S)	Ja
32	Filip Reinhag (S)	Ja
33	Jenny Larsson (S)	Ja
34	Oscar Lindster (S)	Ja
35	Kristiina Hansson (S)	Ja
36	Thomas Karlström (S)	Ja

38	Tommy Gardell (S)	Ja
40	Håkan Ericsson (S)	Ja
41	Greger Eneqvist (S)	Ja
42	Tony Johansson (S)	Ja
43	Helena Bogsjö (S)	Ja
44	Linus Gränsmark (S)	Ja
45	Helen Coughlin Sjögren (S)	Ja
46	Mikael Nilsson (S)	Ja
48	Christer Engelhardt (S)	Ja
49	Bo Björkman (S)	Ja
50	Charlotte Andersson (S)	Ja
51	Kjell Wahlström (S)	Ja
52	Patrik Gardelin (S)	Ja
53	Jessica Palmgren (S)	Ja
64	Lars Engelbrektsson (SD)	Ja
65	Björn Hansson (SD)	Ja
66	Wolge Ståhl (SD)	Ja
201	Berit Cedergren Onsjö (M)	Ja
202	Ingemar Lundqvist (M)	Ja
203	Elisabet Herlitz (M)	Ja
204	Roger Wärn (M)	Ja
206	Bobo Writler (M)	Ja
208	Abdulalim Alkatea (C)	Ja
209	Eva Gahnström (C)	Ja
211	Ulf Hammarlund (C)	Ja
219	Christer Wetterlund (S)	Ja
220	Maria Alstäde (S)	Ja
221	Magnus Ekström (S)	Ja
238	Anita Ljustell (SD)	Ja
239	Inga-Lill Silvergren (SD)	Ja
54	Saga Carlgren (V)	Nej
55	Jörgen Benzler (V)	Nej
56	Victoria Öjefors Quinn (V)	Nej
57	Per Edman (V)	Nej
58	Peter Barnard (V)	Nej
70	Michael Stenberg (--)	Nej
231	Peter Jankert (V)	Nej

236	Per Vretling (SD)	Nej
27	Anna Hrdlicka (L)	Avstår
28	Frans Brozén (L)	Avstår
60	Jennifer Medin (MP)	Avstår
61	Micke Seid (MP)	Avstår
62	Maya Arfvidson (MP)	Avstår
63	Martin Nilsson (MP)	Avstår
