

**RS § 449**                      **Bolagsordningar och ägardirektiv för AB  
Gotlandshem, GotlandsHem Värme AB,  
Ö Invest AB och Gotlandshem Projekt  
AB**

Ärendenummer: RS 2024/1805

Paragraf föregående instans: AU § 278

**Regionstyrelsens förslag till regionfullmäktige**

1. Regionfullmäktige antar regionstyrelsens förslag till ändrad bolagsordning för org.nr. 556066-0523 och med namnändring till Gotlandshem AB.
2. Regionfullmäktige antar regionstyrelsens förslag till ägardirektiv för till Gotlandshem AB.
3. Regionfullmäktige antar regionstyrelsens förslag till ändrad bolagsordning för org.nr 556807-3646 och med namnändring till Gotlandshem Energi AB.
4. Regionfullmäktige antar regionstyrelsens förslag till ägardirektiv för Gotlandshem Energi AB.
5. Regionfullmäktige antar regionstyrelsens förslag till ändrad bolagsordning för org.nr 556739-5867 och med namnändring till Othem Ejdern 4 AB.
6. Regionfullmäktige antar regionstyrelsens förslag till ägardirektiv för Othem Ejdern 4 AB.
7. Regionfullmäktige antar regionstyrelsens förslag till ändrad bolagsordning för Gotlandshem Projekt AB.
8. Regionfullmäktige antar regionstyrelsens förslag till ägardirektiv för Gotlandshem Projekt AB.
9. Regionfullmäktige antar regionstyrelsens förslag till ägardirektiv för Gotlandshem Fastighetservice AB.
10. Regionfullmäktige antar regionstyrelsens förslag till ägardirektiv för Gotlandshem Fastighetsutveckling AB.
11. Regionfullmäktige antar regionstyrelsens förslag till ägardirektiv och Gotlandshem Boendeservice AB.

12. Regionfullmäktige godkänner att Gotlandshem Projekt AB ska ägas direkt av AB Gotlandshem.
13. Regionfullmäktige uppdrar åt AB Gotlandshem att snarast kalla till bolagsstämma för att fastställa ovanstående ägardirektiv och bolagsordningar och registrera dem samt i övrigt vidta nödvändiga verkställighetsåtgärder.

---

## Sammanfattning

### Nya bolag

Arbetet med att inrätta en ny koncernstruktur fortsätter. Regionfullmäktiges beslut den 22 september 2025, § 147 innebär att bolagsordningar med mera för att bilda nya bolag antogs. Även styrelser och lekmannarevisorer i dessa bolag under bildande utsågs liksom för det nyligen förvärvade bolaget Ö Invest AB.

### Befintliga bolag och ändrade bolagsordningar

Nu föreslås att anta uppdaterade bolagsordningar i de befintliga bolagen:

- AB Gotlandshem (org.nr 556066-0523)
- GotlandsHem Värme AB (org.nr 556807-3646)
- Ö Invest AB (org.nr 556739-5867)
- samt för det nybildade Gotlandshem Projekt AB

Bland föreslagna ändringar ingår namnbyten från AB Gotlandshem till Gotlandshem AB, från GotlandsHem Värme AB till Gotlandshem Energi AB och från Ö Invest AB till Othem Ejdern 4 AB.

Vad gäller frågan om bolagsstämman kompetens i bolagsordningarna har frågan stämts av med Sveriges Kommuner och Regioner.

### Ägardirektiv för bolagen

Gotlandshem AB:s uppdaterade ägardirektiv skiljer sig något från dess dotterbolags ägardirektiv eftersom bolagen ligger på strukturellt olika nivåer i koncernen. I samtliga föreslagna ägardirektiv är dock avsnittet 7 "*Ägarens kontroll och insyn*" hämtat från Uppsiktsplikt i Gotlandshems befintliga ägardirektiv.

I Gotlandshem AB:s nuvarande ägardirektiv anges "*studenter*" som en särskilt utpekad grupp. Då Gotlandshem i enlighet med tidigare beslut i regionfullmäktige har sålt alla studentbostäder, har frågan väckts om "*studenter*" ska finnas kvar som en utpekad grupp i ägardirektivet. För närvarande finns studenter kvar som utpekad grupp.

## Koncernstruktur, Gotlandshem Projekt AB och Gotlandshem Fastighetsutveckling AB

Regionfullmäktige beslutade den 17 februari 2025, § 7 om inriktning för en ny koncernstruktur där Gotlandshem Projekt AB skulle ingå under Gotlandshem Fastighetsutveckling AB med uppdrag att möjliggöra framtida fastighetsproduktioner avsedda för avyttring. Den strukturen för placeringen av Projekt AB sattes upp med syfte att undvika byggmästarsmitta.

I samarbete med konsultföretaget PWC har en vidare utredning genomförts där det framkommit att Projekt AB:s syfte kan breddas för att ytterligare stärka koncernens struktur och minska finansiella och skattemässiga risker. Denna breddning uppnås genom att placera Projekt AB direkt under Gotlandshem AB, i stället för under Fastighetsutveckling AB, som tidigare föreslogs. Det som framkommit i den vidare utredningen är att förvärv eller avyttring av fastigheter inom Gotlandshem AB eller dess direktägda dotterbolag innebär en potentiell risk för att omfattas av *"handel med fastigheter"* som baseras på inkomstskattemässiga och mervärdesskattemässiga bedömningar.

Genom att placera Projekt AB direkt under Gotlandshem AB minimeras denna risk och det säkerställs att de långsiktiga ekonomiska effekterna vid en fastighetsförsäljning tillfaller Gotlandshem AB, och därmed allmännyttan, i stället för att påverka Fastighetsutveckling AB:s ekonomi vilket skulle bli fallet i nuvarande struktur. Projekt AB:s placering direkt under Gotlandshem uppfyller fortsatt syftet att undvika byggmästarsmitta.

Den föreslagna förändringen påverkar inte Fastighetsutveckling AB:s möjlighet att verka i enlighet med bolagsordning. Bolagets uppdrag att bedriva projektledning för att möta Gotlandshem AB:s behov bibehålls. På sikt kan bolaget även bistå andra delar av Region Gotlands Förvaltnings AB:s koncern.

### Verkställighetsfrågor

Samtliga nu aktuella bolag ägs direkt av AB Gotlandshem. Mot bakgrund av detta föreslås att AB Gotlandshem (under namnändring till Gotlandshem AB) får i uppdrag att verkställa besluten.

### Arbetet framåt

Ambitionen var att samtliga beslut för att få till stånd hela koncernbildningen skulle fattas innan årsskiftet 2025/26. Det kommer inte fullt ut hinnas med. Ambitionen är att resterande beslut ska kunna fattas första kvartalet 2026. Det gäller bland annat överlåtelse av aktierna i Gotlandshem AB till Region Gotlands Förvaltnings AB, överlåtelse av aktierna i Wisby Strand Congress & Event Gotland AB till Gotlandslokaler AB och val av ordinarie styrelser i bolagen.

### Bedömning

Sedan ärendet behandlades av regionstyrelsens arbetsutskott den 5 november 2025 har med anledning av där framförda synpunkter förslagen och underlagen justerats på sätt som markerats med gult i denna tjänsteskrivelse.

Regleringen av styrelsens sammansättning i AB Gotlandshem föreslås justerad så att nuvarande ordning ryms inom den föreslagna enligt följande. Det föreslås därför att styrelsen ska bestå av minst fem (5) och högst åtta (8) ledamöter samt minst noll (0) och högst sju (7) suppleanter.

Av 10 kap. 3 § kommunallagen följer att regionfullmäktige behöver besluta om bolagsordning för direkt eller indirekt helägda kommunala aktiebolag. Detta beslut bör inte anstå. Därför föreslås att en ny bolagsordning antas för det numera indirekt helägda Ö Invest AB med namnändring till Othem Ejdern 4 AB.

Skälen för ändringar i och förslag till nya ägardirektiv är nu övervägande av upphandlingsrättslig karaktär. Teckalundantaget medger koncerninterna köp om kontrollkriterieriet och verksamhetskriterieriet uppfylls. Ett syfte med ägardirektiven är därför att säkerställa förutsättningarna för Teckalundantaget.

Den föreslagna bolagsstrukturen presenteras i en skiss och förflyttningen av Gotlandshem Projekt AB till att bli direktägt av AB Gotlandshem föreslås godkännas.

I övrigt hänvisas till regionstyrelseförvaltningens tjänsteskrivelse den 29 oktober 2025.

### Ärendets behandling under mötet

Joakim Martell, VD Gotlandshem svarar på regionstyrelsens frågor. Ordförande ställer proposition på regionstyrelseförvaltningen och finner att det bifalls.

### Protokollsanteckning

Saga Carlgren (V) anmäler protokollsanteckning:

”Vänsterpartiet är negativt inställda till koncernbildning utifrån risken att organisationen skapar mer byråkrati utan att det skapar värde för hyresgästerna eller den gotländska bostadsmarknaden.”

### Beslutsunderlag

Uppdaterat förslag till ändrad bolagsordning för org.nr. 556066-0523,  
Gotlandshem AB

Förslag till ändrat ägardirektiv för Gotlandshem AB

Förslag till ändrad bolagsordning för org.nr 556807-3646,  
Gotlandshem Energi AB

Förslag till ägardirektiv för Gotlandshem Energi AB

Förslag till ändrad bolagsordning för org.nr 556739-5867, Othem Ejdern 4 AB

Förslag till ägardirektiv för Othem Ejdern 4 AB

Förslag till ändrad bolagsordning för Gotlandshem Projekt AB under bildande  
Förslag till ägardirektiv för Gotlandshem Projekt AB  
Förslag till ägardirektiv för Gotlandshem Fastighetservice AB  
Förslag till ägardirektiv för Gotlandshem Fastighetsutveckling AB  
Förslag till ägardirektiv för Gotlandshem Boendeservice AB  
Regionstyrelseförvaltningens tjänsteskrivelse 2025-11-17  
Bolagsstruktur över föreslagen organisation  
Regionstyrelseförvaltningens tjänsteskrivelse 2025-10-29  
Regionfullmäktige 2025-09-22, § 147  
Regionfullmäktige 2025-02-17, § 7

**Skickas till**

AB Gotlandshem