



Ägardirektiv AB Gotlandshem

Fastställt av regionfullmäktige
Framtagen av regionstyrelseförvaltningen
Datum 2023-06-19
Gäller 2024-2027
Ärendenr RS 2023/303

Ägardirektiv AB Gotlandshem

Innehåll

1. Bolagets ändamål	2
2. Verksamhetens inriktning	2
3. Ekonomiska principer	3
4. Mål	3
5. Rapportering och uppföljning	5
6. Ägarens kontroll och insyn	6
Uppsiktsplikt	6
7. Samordning och dialog	6
8. Beslut om ägardirektiv	6

1. Bolagets ändamål

Region Gotland ska långsiktigt företrädas på den lokala bostadsmarknaden genom det helägda och allmännyttiga bostadsbolaget AB Gotlandshem.

Genom sin verksamhet ska AB Gotlandshem bygga, utveckla och tillhandahålla bostäder och därigenom bidra till Region Gotlands sociala bostadspolitik. AB Gotlandshem ska bl.a. verka för utveckling, befolkningsökning och att Gotland är en socialt trygg plats att bo och leva på.

Region Gotlands styrmodell, med den regionala utvecklingsstrategin som utgångspunkt, omfattar även AB Gotlandshem.

Utöver vad som stadgas i gällande lagstiftning och beslutad bolagsordning ges följande ägardirektiv för AB Gotlandshem (nedan kallat bolaget).

2. Verksamhetens inriktning

Bolaget ska genom bostadsförsörjning främja tillväxten över hela regionen och därigenom säkerställa framtida arbetskraft på Gotland.

Bolaget ansvarar för att:

- Tillhandahålla bostäder med huvudsaklig upplåtelseform hyresrätt
- Förvärva, bebygga, förvalta, avyttra och ombilda fastigheter. Sammantaget över en tioårsperiod ska antalet hyresrätter för bolaget öka
- Utveckla goda, trygga och attraktiva bostadsområden och boendemiljöer samt verka för blandade boendeformer och boendekategorier
- Erbjuder en variation av bostäder som möter invånarnas behov avseende exempelvis storlek, standard, hyresnivå, service och läge över hela Gotland med fokus på Visby, serviceorter och skolorter
- Bolaget ska bidra till blandade boendeformer genom att äga fastigheter och erbjuda hyresrätter i Visby innerstad
- I samråd med Region Gotland upplåta och anpassa bostäder för särskilda förturer såsom medicinska och sociala samt för nyanlända. Utöver dessa förturer ska bolaget särskilt uppmärksamma bostadsförsörjningen inom det egna beståndet för följande grupper:
 - Ungdomar som söker sitt första boende
 - Äldre som efterfrågar anpassade boenden och ökad trygghet för att längre kunna bo kvar i egen lägenhet
 - Övriga grupper som ägaren särskilt pekar ut
- I samarbete med Region Gotland arbeta med prioriteringar av etableringar då behov uppstår
- Erbjuder hyresgästerna möjlighet till boendeflytt
- Att vara en aktiv aktör på marknaden i syfte att förvärva byggbar mark (även av andra markägare än Region Gotland) samt verka för att förtäta i det befintliga beståndet

- Upprätthålla bostadsförmedlingstjänst för det egna beståndet inom regionen och aktivt arbeta för att korta kötiderna samt i dialog med ägaren arbeta med särskilda förturer i kön
- Sträva efter långsiktigt ekologisk hållbarhet och minskad klimatpåverkan

3. Ekonomiska principer

Relationen mellan ägaren Region Gotland och bolaget ska vara affärsmässig och ekonomiskt åtskild. Bolaget ska drivas enligt affärsmässiga principer och i enlighet med krav på god ekonomisk hushållning enligt de ekonomiska målen för bolaget.

Bolaget ska skötas på ett effektivt och långsiktigt ekonomisk hållbart sätt. Affärsmässiga principer innebär att bolaget alltid ska utgå från vad som är långsiktigt bäst för bolaget samt utifrån ägarens direktiv.

Bolagets allmännyttiga uppdrag innebär att det ska klara verksamheten självständigt och anpassat till lokala förutsättningar.

Bolaget ska verka för en hyresmodell som långsiktigt skapar förutsättningar för väl underhållna fastigheter, bland annat genom principen att varje generation själv ska bära sina egna kostnader. Detta s.k. generationsperspektiv innebär att ingen generation ska behöva betala för det som tidigare generationer förbrukat.

.

4. Mål

Bolaget ska, i tillämpliga delar, följa Region Gotlands styrmodell och regionfullmäktiges prioriteringar.

Bolaget ska ta fram en 10-årig plan för verksamheten och investeringar som uppdateras löpande.

Bolaget ansvarar för att inom ramen för en kostnadsmedveten och effektiv förvaltning sträva efter att hålla bostadslägenheter med rimliga hyresnivåer förenat med ett bostadssocialt ansvarstagande och i ett väl underhållet skick.

Bolaget ska arbeta för nyproduktion med ett långsiktigt hållbart perspektiv och i takt med de behov som finns.

Bolaget ska under kommande tioårsperiod:

- i dialog med ägaren verka offensivt för att producera fler hyresrätter på Gotland
- arbeta bort huvuddelen av nuvarande underhållsskuld, såsom den är definierad år 2022
- förbättra driftnettot så att det totala beståndet har en positiv avkastning om minst 4 procent

Verksamhetsmål under perioden 2024-2027

En nyproduktion av minst 300 bostäder ska ha påbörjats under perioden 1 januari 2024 till 31 december 2027, varav minst två projekt ska genomföras utanför Visby.

Påbörjad nyproduktion räknas från det att ansökan om bygglov är inlämnad till Region Gotland.

Ekonomiska och finansiella mål under perioden 2024-2027

Vid utgången av år 2027 ska bolaget påvisa:

- positiv utveckling av driftnetto, där

driftnetto beräknas som hyresintäkter minskat med kostnader för fastighetsskötsel, reparationer, underhåll, taxebundna avgifter, försäkringar, fastighetsskatt, fastighetsadministration samt tomträtt.

- följsam prognos och plan för att nå en avkastning på totalt kapital om 4 procent och soliditet om 25 procent i enlighet med tioårsplanen, där

avkastning på totalt kapital beräknas som resultat innan skatt plus finansiella kostnader i procent av eget kapital och skulder

soliditet beräknas som justerat eget kapital i procent av balansomslutning

5. Rapportering och uppföljning

Bolaget ska årligen informera och delge de handlingar som ägaren begär.

Budget och verksamhetsplan

Bolagets budget och verksamhetsplan för nästkommande år, aktuell tioårsplan samt övriga strategiska planeringsdokument som ägaren efterfrågar delges vid, på hösten, inplanerat ägarmöte.

Underlag för koncernredovisning

Bolaget ska årligen, enligt delgiven tidplan, tillhandahålla det underlag ägaren begär för upprättande av Region Gotlands delårsrapport samt årsredovisning enligt kommunallagens bestämmelser.

Förvaltningsberättelse

Bolaget ska i förvaltningsberättelsen, utöver vad aktiebolagslagen i detta avseende stadgar, redovisa hur verksamheten bedrivits och utvecklats mot bakgrund av det regionala ändamålet med verksamheten.

Årsredovisning

Bolaget ska årligen lämna in fullständig årsredovisning för information till ägaren senast första veckan i maj.

Internkontroll

Bolaget ska i samband med årsredovisningen redogöra för en samlad analys och bedömning av den interna kontrollen i bolaget samt presentera internkontrollplan för kommande år i enlighet med kommunallagen.

Region Gotlands aktieägarpolicy

Bolaget ska i övrigt följa vad som anges om bolagsstyrelsens skyldigheter i Region Gotlands aktieägarpolicy.

6. Ägarens kontroll och insyn

Regionfullmäktige är Region Gotlands högsta beslutande organ och fungerar som ägare av bolaget och har därmed ansvar i enlighet med Region Gotlands aktieägarpolicy.

Frågor som är av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt, där ägaren ska ta ställning innan beslut tas i bolaget är:

- Större investeringar
- Bildande eller förvärv av dotterbolag
- Planer på ny eller ändrad inriktning av bolagets verksamhet
- Planer på att bygga/ombilda till annan upplåtelseform än hyresrätt
- Köp och försäljning av strategiskt och/eller större fastighetsbestånd

Styrelsen i AB Gotlandshem ska först avgöra om frågan är av sådan principiell beskaffenhet eller av större vikt att regionfullmäktige ska ta ställning i frågan innan bolaget fattar sitt beslut. Bolaget ansvarar för att se till att berörda frågor kommer till ägaren för beredning.

Uppsiktsplikt

Regionstyrelsen ska i årliga beslut pröva om den verksamhet som bolaget har bedrivit under föregående år har varit förenlig med det fastställda ändamålet och utförts inom ramen för de kommunala befogenheterna. Om regionstyrelsen finner att så inte är fallet, ska den lämna förslag till regionfullmäktige om nödvändiga åtgärder.

7. Samordning och dialog

Ägarmöten ska normalt genomföras fyra gånger per år. Mötena ska innehålla en redovisning från bolaget angående ekonomisk ställning, planering framåt både avseende produktion och verksamhet samt övriga väsentliga ärenden.

Till ägarmötena ska följande roller kallas:

- Regionstyrelsens ordförande, (även ordförande vid ägarmötena)
- 1:e vice ordförande i regionstyrelsen
- 2:e vice ordförande i regionstyrelsen, (oppositionsråd)
- Regiondirektör, (eller den regiondirektören utser)
- Bolagets styrelseordförande
- Bolagets vice ordförande
- Bolagets verkställande direktör
- Ev. tjänstepersoner från regionen och/eller bolaget

8. Beslut om ägardirektiv

Detta ägardirektiv gäller för perioden 1 januari 2024 till 31 december 2027.

Detta ägardirektiv gäller tillsammans med dokumentet Bolagsordning AB Gotlandshem och ska, efter regionfullmäktiges godkännande, antas på bolagsstämma i bolaget.

Ägardirektivet ska följas upp och vid behov revideras en gång per år i samband med ägarmötet under kvartal 1.