

# Bygga bostadsrätter Visby Gråbo 1:3

Ägarens analys och bedömning

Fastställt av regionstyrelsen

Framtagen av regionstyrelseförvaltningen

Datum 2023-08-30

Ärendenr RS 2022/2052

Version 1.1

## Innehåll

<b>Inledning</b> .....	<b>2</b>
<b>Bolagets beskrivning</b> .....	<b>3</b>
Bakgrund.....	3
Konsekvensbeskrivning om bostadsrätter ej får produceras och säljas.....	4
Finansiering.....	4
Beskrivning av projektet.....	5
SWOT.....	6
Riskanalys.....	6
Stor finansiell satsning.....	6
Felbedömning av behov.....	6
Omvärldsläget och konjunktur.....	7
Låg risk med Brf kontra hyresrätt.....	7
<b>Bedömning ur ett ägarperspektiv</b> .....	<b>8</b>
Ägarens vs bolagsstyrelsens ansvar.....	8
Verksamhetens inriktning och ändamål.....	9
Ekonomisk hållbarhet.....	9
Landsbygdssäkring/ geografiskt perspektiv.....	10
Social hållbarhet.....	10
Ekologisk hållbarhet.....	10
<b>Ägarens insyn och uppföljning</b> .....	<b>11</b>

## Versionshantering

Version 1.0	Presenterad för Regionstyrelsens arbetsutskott 2023-08-16
Version 1.1	Fastighetsbeteckning var ej korrekt, ändrad till Visby Gråbo 1:3 i version som presenteras för Regionstyrelsen 2023-08-30

## Inledning

Regionstyrelsen beslutade 2017-12-13 § 365 att ge byggnadsnämnden i uppdrag att påbörja planarbetet för del av Visby Gråbo 1:3 med AB Gotlandshem (bolaget) som utförare. Byggnadsnämnden beslutade 2019-02-07 § 18 att ge Samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta detaljplan för att möjliggöra bostadsbebyggelse. Ett förslag till detaljplan<sup>1</sup>, daterat 2023-05-02 har tagits fram av samhällsbyggnadsförvaltningen. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för cirka 300 bostäder(lägenheter i området). Samråd pågår från 2023-05-29 till och med 2023-06-30.

Bolaget lämnade i november 2022 in en skrivelse till Mark- och exploateringsenheten (Samhällsbyggnadsförvaltningen) med önskemål om att i kommande avtal för direktanvisning för del av Visby Gråbo 1:3 få rätt att producera bostadsrätter på upp emot cirka en tredjedel av det totala antalet lägenheter.

Regionstyrelsen beslutade den 24 januari 2023 att återremittera ärendet och ge Regionstyrelseförvaltningen i uppdrag att utreda förutsättningarna för och konsekvenser av bolagets önskemål om att delvis bygga bostadsrätter, både vid direktanvisad och konkurrensutsatt försäljning av mark.

Vid Regionstyrelsens möte den 30 maj 2023 mottogs utredningen av hyresrätter och bostadsrätter i Gotlandshem (ärende RS 2023/320). Utredningen visar att nyproduktion och byggande av bostadsrätter måste i varje enskilt fall föregås av en djupare analys av förutsättningarna för respektive projekt, inklusive hänsyn taget till marknadsförutsättningarna.

I ägardirektiv för AB Gotlandshem framgår att bolaget ska verka för utveckling, befolkningsökning och att Gotland är en socialt trygg plats att bo och leva på. Bolaget ska tillhandahålla bostäder med huvudsaklig upplåtelseform hyresrätt, en formulering som kom till i nu gällande ägardirektiv efter beslut om att bifalla Miljöpartiets motion<sup>2</sup> om blandade upplåtelseformer för en bättre ekonomi för AB Gotlandshem.

Under det gångna året har ett arbete genomförts för att ta fram nytt ägardirektiv för AB Gotlandshem för åren 2024-2027 och som börjar att gälla 1 januari 2024. I ägardirektivet, som beslutades vid Regionfullmäktiges sammanträde den 19 juni 2023 framgår att bolaget även fortsättningsvis ska tillhandahålla bostäder med huvudsaklig upplåtelseform hyresrätt samt att byggande av bostadsrätter eller ombildningar är av principiell beskaffenhet och ska lyftas till ägaren innan beslut.

---

<sup>1</sup> [www.gotland.se/112651](http://www.gotland.se/112651)

<sup>2</sup> Ärendenummer RS 2017/891

## Bolagets beskrivning

*Detta avsnitt är AB Gotlandsbems egen beskrivning av bakgrund, önskemål och en fördjupning av projektet. Beredning av texten har skett av vd i samråd med styrelsens ordförande. Styrelsen är informerad.*

Bolaget har in sin hemställan, daterad 2022-11-23, lyft behovet av att producera bostadsrätter som en affärsmässig förutsättning för att kunna underhålla tidigare producerade lägenheter. Bolaget kommer i huvudsak även i framtiden att producera hyresrätter men måste även ha möjlighet att producera bostadsrätter för att kunna:

- Finansiera underhåll av befintligt bostadsbestånd som sedan byggnation varit underfinansierat
- Öka social hållbarhet genom att bygga med blandade upplåtelseformer och genom det bland annat motverka segregation
- Öka ekologisk hållbarhet med möjlighet att i affären ta höjd för särskilda åtgärder för miljön, till exempel genom att investera i återbruk av regnvatten, spillvärme och liknande.

## Bakgrund

Bolaget har arbetat fram en långsiktig plan för att hantera både det eftersatta underhållet och behovet av att tillföra nya bostäder på Gotland med en bibehållen hållbar ekonomi. Syftet med den långsiktiga planen är att bidra till en gotländsk bostadsmarknad i balans och skapa bästa möjliga förutsättningar för hyresgästerna. Det är ett omfattande arbete med många olika beräkningar och möjliga scenarier.

Bolaget har bland annat analyserat alternativet att fortsätta som nu och underhålla i den takt som ekonomiska medel finns tillgängliga, samt att nyproducera med ett snitt om minst 125 nya per år i linje med nuvarande ägardirektiv. Detta alternativ kräver relativt omfattande försäljning av befintligt bostadsbestånd.

Den modell som ligger till grund för nuvarande affärsmodell och bolagets långsiktiga affärsplan till 2031 bygger på att bolaget producerar både hyresrätter och bostadsrätter. Bostadsrättsproduktionen är dels ett finansiellt instrument som bidrar till att hantera den stora underhållsskulden. Den bidrar också till fler bostäder i kombination med att behovet att sälja befintliga hyresrätter minskar betydligt, vilket i sin tur minskar påverkan på befintliga hyresgäster.

Affärsmodellen grundar sig på att bolaget nyproducerar bostäder med flera möjliga upplåtelseformer där cirka en tredjedel blir bostadsrätter som säljs och två tredjedelar blir hyresrätter som bolaget fortsatt förvaltar. Det tillsammans med mindre försäljningar av nuvarande bestånd skapar de mest optimala förutsättningarna att lyckas bidra till en bostadsmarknad i balans med en hållbar ekonomi.

Modellen har legat till grund för planering och information, vilket redovisats vid sex ägarmöten sedan september 2021.

Den stora fördelen med den beskrivna affärsmodellen är att Gotland från 1 500 fler bostäder, varav cirka 1 000 hyresrätter i Gotlandshems förvaltning. Samtidigt bygger bolaget upp ett kapital som investeras i underhållsåtgärder i det egna fastighetsbeståndet.

## Konsekvensbeskrivning om bostadsrätter ej får produceras och säljas

Bolaget har identifierat två olika sätt att frigöra kapital för att kunna återinvestera i underhåll:

1. *Att producera och sälja bostadsrätter* – vilket ger flera fördelar, ex. stordriftsfördelar vid nyproduktion med lägre kostnader, kapitaltillförsel och ekonomisk stabilitet. Samtidigt tillförs bostäder till den gotländska bostadsmarknaden och färre hyresgäster blir påverkade av att deras befintliga bostäder säljs till annat fastighetsbolag
2. *Att sälja av nuvarande bostadsbestånd* – vilket minskar allmännyttan och påverkar hyresgästerna, men ger kapitaltillskott och bidrar till ekonomisk stabilitet.

### Finansiering

Ren lånefinansiering är inte en möjlig lösning. Om borgenstaket skulle höjas för att ge ökad belåning skulle det medföra stor räntekänslighet, vilket riskerar bolagets finansiella ställning långsiktigt.

Bolagets strävan i detta arbete har varit att bidra med så mycket bostäder som möjligt till den gotländska bostadsarbetsmarknaden med en hållbar ekonomi och hyresgästen i fokus.

I praktiken är det frågan om ett behov av att finansiera eftersatt underhåll samtidigt som bolaget nyproducerar. Metoden att bygga och sälja bostadsrätter eller att sälja befintliga hyresrätter spelar mindre roll ur ett finansiellt perspektiv. Om bolaget säljer stora delar av det befintliga fastighetsbeståndet så blir konsekvensen att allmännyttan på Gotland blir mindre, vilket påverkar hyresgästerna. I det fall ägaren beslutar att AB Gotlandshem inte ska producera och sälja bostadsrätter innebär det att bolaget omedelbart behöver ändra affärsplan och nuvarande verksamhetsinriktning.

## Beskrivning av projektet

Bolaget önskar i kommande avtal för direktanvisning för del av Visby Gråbo 1:3 få rätt att producera upp emot cirka en tredjedel av det totala antalet lägenheter med upplåtelseform som bostadsrätter. Den huvudsakliga upplåtelseformen för området skall vara hyresrätter.

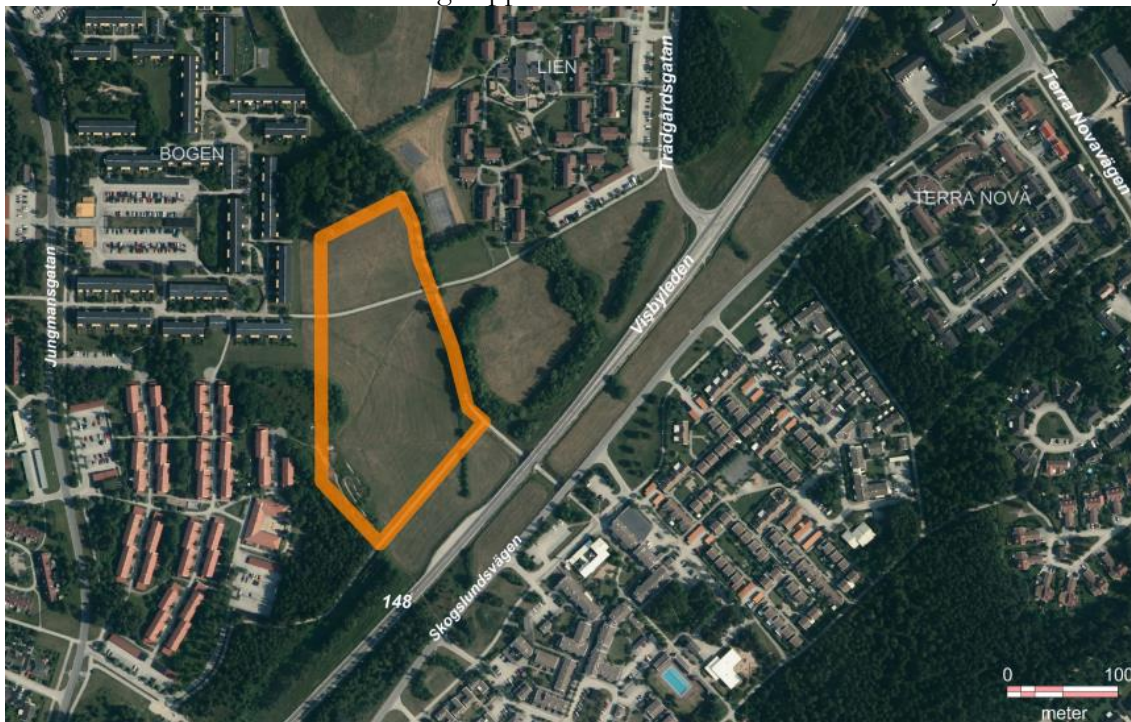


Bild 1: Översikt över området

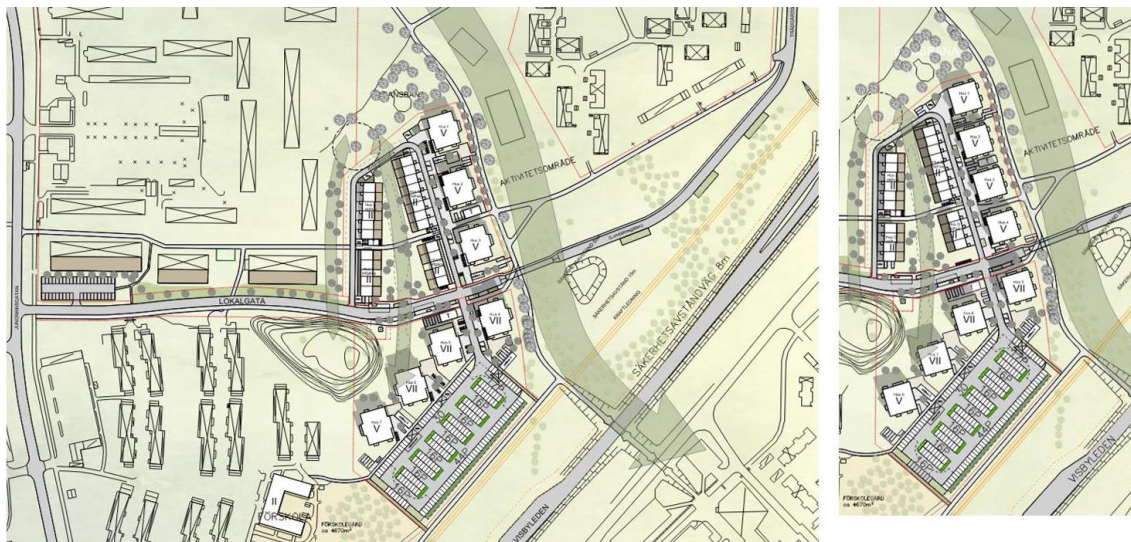


Bild 2: Förslag områdetsförtätning – gestaltningsprogram

## SWOT

Bolaget har gjort en så kallad SWOT-analys av projektet som belyser olika perspektiv (styrkor, svagheter, möjligheter och hot), vilken sammanfattas genom:

**SWOT**

<ul style="list-style-type: none"><li>• S</li><li>• Social variation med olika upplåtelseformer</li><li>• Yteffektivt BTA vs BOA</li><li>• Stor produktion – prispressa</li><li>• Sammanhängande förvaltningsenhet</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• W</li><li>• Stor finansiell satsning</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>• O</li><li>• Stor produktion med hållbara lösningar</li><li>• Positiv avkastning för att återinvestera i underhåll</li><li>• Risk för Brf kan hanteras genom ökad uthyrning</li><li>• BrF förvaltning kan ge positiv drift med GotlandsHem som UE</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• T</li><li>• Felbedömning av behov (lgh storlek mm)</li><li>• Omvärldsläget och konjunktur (svårt att sälja Br)</li></ul>

Bild 3: SWOT presenterad vid ägarmöte i juni 2023

## Risikanalys

*Bolaget redogör nedan för sin analys av de risker som identifierats.*

### Stor finansiell satsning

Att bygga 300 bostäder i ett projekt är en stor finansiell satsning som medför risk för räntekänslighet och att ytterligare investeringsutrymme helt enkelt tar slut. Å andra sidan ger en större produktion stordriftsfördelar och fördelar overheadkostnader på en större volym. Det ger sannolikt också konkurrensfördelar för de entreprenörer som är en del av produktionen då projekten blir längre och därmed bidrar till långsiktig stabilitet och därmed lägre risk. Den finansiella satsningen och risken kan då jämföras med till exempel 10 projekt med 30 bostäder vardera eller ett stort med 300 bostäder.

### Felbedömning av behov

I dagsläget bedömer Gotlandshem det som mycket låg risk att vi skulle tillföra för många bostäder genom en produktion på 300 bostäder. En så stor produktion kommer vara indelad i flera etapper med succesiv inflyttning och därmed ett succesivt uppbyggt kassaflöde. Längre fram kommer det sannolikt att märkas att det tar längre tid att få bostäder uthyrda, färre intressenter till varje objekt och att det eventuellt skulle kunna uppstå vakanser. Med den bostadskö vi har idag och den massiva tillströmning av intressenter vi ser bedöms detta ligga långt in i framtiden.

### **Omvärldsläget och konjunktur**

Omvärldsläget kommer påverka tillgången på byggmaterial och även kompetens. Just nu gör inbromsningen i byggandet att vissa priser som tidigare skenat att de nu går ner till en mer stabil nivå. På samma sätt påverkar detta tillgången på kompetens vilket gör att fler entreprenörer sannolikt kommer bjuda på fler jobb. Detta kommer öka konkurrensen och därmed prisbilden. Konjunkturen å sin sida kommer sannolikt att begränsa villigheten och förutsättningarna för individer att satsa på ett ägt boende. Behovet bedöms dock finnas och räntorna kommer gå ner, alternativt kommer man långsiktigt anpassa sig till en ny nivå. På längre sikt bedöms omvärldsläget stabiliseras och återuppbyggnad av krigsdrabbade områden kommer medföra att den inhemska marknaden kommer stå utan både material och kompetens.

### **Låg risk med Brf kontra hyresrätt**

Produktion och försäljning av bostadsrätter är generellt förenat med låg risk då investeringskalkyler utgår från en omedelbar återföring av investerat kapital, dels genom intäkter från försäljning av bostadsrätten, dels genom till del bibehållen belåning i bostadsrättsföreningen. Återinvesteringar i fastighetsanknutet underhåll ansvarar bostadsrättsföreningen för och återinvesteringar i inre underhåll ansvarar normalt bostadsrättsinnehavaren för. Det är således låg risk finansiellt för själva producenten. I det fall marknaden för bostadsrätter inte medger försäljning finns alltid möjligheten att hyra ut icke sålda bostadsrätter under viss tid, alternativt att man helt enkelt hyr ut alla bostäder med hyresrätt. Då återförs den finansiella risken med behov av återinvesteringar och kostnadskompensation för kostnadsökningar till fastighetsägaren.

## Bedömning ur ett ägarperspektiv

Region Gotland står i likhet med andra län och kommuner inför en rad utmaningar när det gäller bostadsmarknaden och situationen för de bostadssökande. Länsstyrelsen på Gotland konstaterar i sin bostadsmarknadsanalys 2023<sup>3</sup> att Gotlands positiva befolkningsutveckling är ett tecken på att länet är attraktivt och en plats där många vill bo. Bostadsbristen riskerar dock få negativa konsekvenser för bland annat kompetensförsörjningen på Gotland, vilket kan påverka den regionala utvecklingen negativt ur ett tillväxtperspektiv.

Såväl Vårt Gotland 2040 och Region Gotlands styrmodell (som börjar gälla från 1 januari 2024) pekar att skapa förutsättningar för byggande och tillgång till bostäder är prioriterat för utvecklingen av Gotland.

En samlad bedömning ur ett ägarperspektiv är att fler bostäder på Gotland är prioriterat. Att låta AB Gotlandshem få möjlighet att bygga bostadsrätter är ett sätt att tillföra Gotland fler bostäder, både i form av bostadsrätter men även i form av hyresrätter inom allmännyttan.

## Ägarens vs bolagsstyrelsens ansvar

Regionfullmäktige är Region Gotlands högsta beslutande organ och fungerar som ägare av bolaget och har därmed ansvar i enlighet med Region Gotlands aktieägarpolicy. Ägaren utser styrelseledamöter i bolaget med mandat att aktivt verka enligt bolagsordning och ägardirektiv.

Bolagets styrelse ska säkerställa att bolaget lever upp till ägarens direktiv och mål, besluta i strategiskt viktiga frågor och hantera finansiella och ekonomiska frågor inkl. risker. Bolagsstyrelsen ansvarar även för uppföljning och rapportering till ägaren.

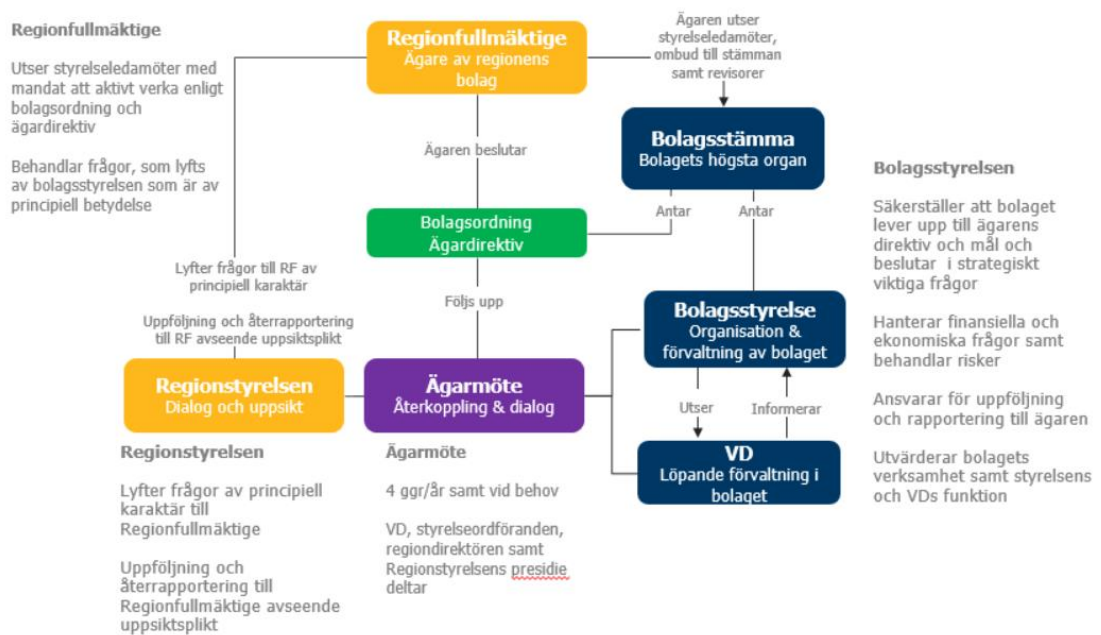


Bild 4: Översikt ansvarsfördelning

<sup>3</sup> Regional bostadsmarknadsanalys Gotlands län 2023 – Länsstyrelsen



## Verksamhetens inriktning och ändamål

Enligt gällande ägardirektiv ska AB Gotlandshem tillhandahålla bostäder och därigenom bidra till Region Gotlands sociala bostadspolitik. Bolaget ska genom bostadsförsörjning främja tillväxten över hela regionen och därigenom säkerställa framtida arbetskraft på Gotland. Av ägardirektivet framgår även att bolaget ska tillhandahålla bostäder med hyresrätt som huvudsaklig upplåtelseform.

Bolaget bedöms genom förslaget bidra till att verka för utveckling, befolkningsökning och att Gotland är en socialt trygg plats att bo och verka på.

Kravet på hyresrätt som huvudsaklig upplåtelseform i ägardirektivet uppfylls. Förfrågan i det aktuella ärendet avser ca 2/3 hyresrätter och ca 1/3 bostadsrätter.

## Ekonomisk hållbarhet

Enligt gällande ägardirektiv ska bolaget bedrivas enligt affärsmässiga principer och skötas på ett effektivt och långsiktigt ekonomiskt hållbart sätt. Relationen mellan Region Gotland och bolaget ska vara affärsmässig och ekonomiskt åtskild.

Önskemålet att nyproducera bostäder med ca 1/3 med upplåtelseform bostadsrätter bedöms ge bättre ekonomi i projektet för bolaget, förutsatt att försäljningen genomförs som planerat. Det i sin tur bidrar till att målet om att fler bostäder i bostadsförsörjningsplanen kan uppnås.

Risken att bolaget behöver sälja av bostadsbestånd för att finansiera nyproduktion och underhåll bedöms minska, därmed bedöms även risken för att den totala allmännyttan på Gotland blir mindre.

Den största risken för bolaget, och därmed Region Gotland som ägare, är att bolaget genomför ett stort projekt där bostadsrätterna inte kan säljas till planerat pris eller där försäljningen drar ut på tiden. Konsekvensen av detta blir då att bolagets låneskuld ökar mer än planerat.

AB Gotlandshem har en kommunal borgensram på 2,5 mdkr och nyttjar cirka 50 % i dagsläget. Bolaget har en förhållandevis låg genomsnittsränta på sin låneskuld då man bundit sina räntor på gynnsamma nivåer tidigare. Det finns med andra ord marginal för bolaget att öka sin låneskuld utan att slå i borgenstaket men nyupplåning sker då till en högre ränta och innebär även en större exponering för ränterisk.

Bolaget behöver således hantera risken med osålda bostadsrätter, även om konsekvenserna till viss del kan mildras genom uthyrning, för att undvika negativ påverkan på bolagets finansiella ställning. Eventuella behov av höjt borgenstak, ägartillskott eller i värsta fall infriande av borgensåtagande får direkt påverkan på Region Gotlands totala ekonomi och möjlighet att låna pengar.

Bolagets styrelse har fullt ansvar för bolagets ekonomi. Ägaren förutsätter att bolagsstyrelsen genomför en finansiell analys för att optimera vinstmöjligheterna och minimera riskerna i enlighet med utredningen av hyresrätter och bostadsrätter i Gotlandshem (ärende RS 2023/320).

### **Landsbygdssäkring/ geografiskt perspektiv**

Enligt gällande ägardirektiv, samt i det kommande som gäller från 1 januari 2024 finns mål för nyproduktion utanför Visby.

Förslaget bedöms innebära möjlighet till stärkt finansiell position, vilket i sin tur bidrar till att skapa möjlighet att investera i nyproduktion utanför Visby.

### **Social hållbarhet**

Enligt gällande ägardirektiv ska bolaget genom sin verksamhet bidra till Region Gotlands sociala bostadspolitik, att Gotland är en trygg plats att bo och leva på och att utveckla goda och trygga boendemiljöer.

Förslaget att etablera nya bostäder med blandad upplåtelseform bedöms få en positiv påverkan ur ett socialt hållbarhetsperspektiv och motverka segregation.

Förslaget bedöms även innebära ett positivt tillskott till nuvarande bostadsområden på Gråbo och Furulund och bidra till att knyta samman området med Terra Nova.

### **Ekologisk hållbarhet**

Enligt gällande ägardirektiv ska bolaget sträva efter långsiktig ekologisk hållbarhet och minskad klimatpåverkan.

Klimat- och miljöperspektivet påverkar alla boendemiljö och är en prioriterad fråga oavsett upplåtelseform i enlighet med utredningen av hyresrätter och bostadsrätter i Gotlandshem (ärende RS 2023/320).

## Ägarens insyn och uppföljning

Regionstyrelsen ansvarar för uppföljning och uppsiktsplikt. Enligt gällande ägardirektiv ska regionstyrelsen ges den information och erhålla de handlingar som styrelsen begär.

Dialog sker vid planerade ägarmöten som genomförs minst 4 gånger per år där projektet kommer att ingå som en del i redovisningen från bolaget. Minnesnoteringarna från ägarmötena kommer att delges regionstyrelsen för information i efterhand.