

Mottagare  
Regionstyrelsen

## Ny koncernstruktur för AB Gotlandshem

### Förslag till regionstyrelsen för beslut i regionfullmäktige

- 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.

---

### 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, utblir.

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 momspiktiga 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 nybyggande och i underhåll av befintliga fastigheter.

### **Beslutsunderlag**

Utredning ny koncernstruktur för Gotlandshem  
Bilaga till utredning ny koncernstruktur för Gotlandshem  
Regionstyrelseförvaltningens tjänsteskrivelse 2024-01-10

Regionstyrelseförvaltningen

Stefan Hollmark  
Regiondirektör

### **Skickas till**

AB Gotlandshem