RS AU § 191 Nämndinitiativ från Socialdemokraterna. En jämförande analys av Gotlandshems effektivitet i förhållande till andra relevanta allmännyttiga bostadsbolag i Sverige.

Ärendenummer: RS 2026/990

Arbetsutskottets förslag till regionstyrelsen

- Informationen tas emot.

Sammanfattning

Socialdemokraterna har lämnat in ett nämndinitiativ gällande uppföljningen av Gotlandshems effektivitet. Gotlandshem är Region Gotlands största helägda bolag och har en strategiskt viktig roll för Gotlands bostadsförsörjningsuppdrag.

Mot bakgrund av det har regiondirektören fått i uppdrag att genomföra en jämförande analys av Gotlandshems effektivitet i relation till andra relevanta allmännyttiga bostadsbolag i Sverige. Syftet är att säkerställa att bolagets resurser förvaltas optimalt och att verksamheten bedrivs kostnadseffektivt över tid.

Bedömning

Efter analys och jämförelser mellan Gotlandshem och andra allmännyttiga fastighetsbolag kan nedan slutsatser och rekommendationer ges.

Slutsatser

Den genomförda analysen visar att Gotlandshem har en stabil position när det gäller kundnöjdhet, där bolaget presterar väl i jämförelse med andra allmännyttiga bostadsbolag. Detta tyder på att bolagets kärnverksamhet att tillhandahålla attraktiva bostäder och god service fungerar väl. Samtidigt visar analysen på utmaningar gällande bolagets kostnadseffektivitet och finansiella resultat. Analysen visar:

- **Personalresurser och kostnader:** Gotlandshem har en av marknadens högsta bemanningar i relation till antal lägenheter och boyta. Den kraftiga ökningen av personalstyrkan och personalkostnaderna under perioden 2020–2025 överstiger den allmänna kostnadsutvecklingen och indexuppräkningar.
- **Operationell effektivitet:** Bolaget har det lägsta driftnettot i hela jämförelsegruppen. Särskilt anmärkningsvärt är de höga mediakostnaderna (värme, vatten, el) som avviker kraftigt från både riksgenomsnittet och jämförelsegruppen.
- **Finansiell prestation:** Det låga driftnettot och den höga personalkostnaden återspeglas i ett svagt rörelseresultat per lägenhet.

Gapet upp till medelvärdet i jämförelsegruppen är betydande och innebär att bolaget går miste om medel som i stället hade kunnat användas till investeringar och utveckling.

Ärendets behandling under mötet
Ärendet föredras av Christoffer Mårhén, controller, teknik- och samhällsbyggnadsförvaltningen.

Ordföranden ställer proposition på regionstyrelseförvaltningens förslag och finner att det bifalls.

Beslutsunderlag
En jämförande analys av Gotlandshem AB:s effektivitet i förhållande till likvärdiga bostadsbolag.
Det ekonomiska läget i allmännyttan

Regionstyrelseförvaltningens tjänsteskrivelse 2026-07-06