

# Underlag försäljningar

## Bakgrund

För att möta kraven i ägarens direktiv behöver GotlandsHem genomföra omfattande renoveringar av cirka 3 000 lägenheter, bygga 1 500 nya bostäder och arbeta mot en ekonomisk stabilitet som innebär 25 procent soliditet och 4 procent avkastning på totalt kapital. Det är därför definierat som företagets långsiktiga målsättningar till 2031 tillsammans med ett kontinuerligt arbete för en god arbetsmiljö.

Bolaget har i dagsläget inte likvida medel att möta dessa mål och inte heller möjlighet att hantera full finansiering via externt lånat kapital. Att frigöra kapital knutet till befintliga fastigheter skulle lösa dessa behov.

Detta innebär att en långsiktig plan för försäljningar som är kopplad till vår underhållsplan ger oss bästa möjliga förutsättningar att hantera såväl balansräkning, som marknadsläge och förväntade nedskrivningar. Vårt fastighetsbestånd kan därmed förvaltas så effektivt som möjligt.

## Syfte

GotlandsHem har en strategi att bygga upp en långsiktigt hållbar fastighetsportfölj och en affärsmässig verksamhet som möter kraven i ägardirektivet. För att uppnå dessa mål krävs en strategi för hur befintlig fastighetsportfölj ska förädlas, samt vilka fastigheter som på lång sikt har störst potential att bidra till målen. Till det görs bedömningen att GotlandsHem inte har den finansiella stabiliteten att förädla samtliga fastigheter i befintligt fastighetsbestånd.

Efter omfattande finansiella simuleringar är vår slutsats att delar av fastighetsbeståndet behöver avyttras med hänsyn till dess underhållskostnad och löpande förvaltning. Andra delar av fastighetsbeståndet behöver avyttras för att frigöra kapital, där är oftast lägenhetsantalet lågt samtidigt som det ekonomiska värdet är högt. Men en långsiktig strategi kan vi begränsa antalet hyresrätter som avyttras.

## Koppling till ägardirektivet

För att tydliggöra effekterna GotlandsHem önskar uppnå med föreslagna försäljningar kommer delar av ägardirektivet adresseras och effekter kopplas till specifika avsnitt för att påvisa önskad effekt.

Aktuella delar ur Ägardirektivet 2024-2027;

GotlandsHem ansvarar för att:

- "Förvärva, äga, bebygga, förvalta, förädla och försälja fastigheter. Sammantaget över en tioårsperiod ska antalet hyresrätter för bolaget öka"
- "Erbjuda 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."

Samt under Mål;

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

GotlandsHem skall under kommande tioårsperiod:

- "arbeta bort huvuddelen av nuvarande underhållsskuld, såsom den är definierad år 2022"

Vid utgången av år 2027 ska GotlandsHem påvisa:

- "positiv utveckling av driftnetto"

Till det kommer även bolagets långsiktiga mål:

**Mål 2031**

- Nyproduktion**  
Bygga 1 500 nya bostäder.
- Underhåll**  
Arbeta bort underhållsskulden.
- Hållbar ekonomi**  
Avkastning om 4% och soliditet om 25%.
- God arbetsmiljö**  
Ständigt utveckla arbetsmiljön.

Vid ställningstaganden för måluppfyllnad på kort och lång sikt kan avvägningar och strategier som gynnar de långsiktiga målen komma att prioriteras.

## Mål

Målet med föreslagna försäljningar är bidra till samtliga ekonomiska mål på kort och lång sikt.

Målet med försäljningen är att avyttra fastigheter:

- Som inbringar högt kapital per lägenhet
- Som långsiktigt inte är ekonomiskt fördelaktig för vår fastighetsportfölj genom ett kombinerat avvägande av avstånd, förvaltning och underhåll.

Vid 2023 års bokslut var GotlandsHems driftnetto cirka 30 procent, vilket motsvarar cirka 360 kr/m<sup>2</sup>. Försäljningar kommer inte vara den enda åtgärden som krävs för att göra denna förflyttning, men de kan bidra till en stor del. Bolaget kommer utöver försäljningar av fastigheter behöva vidta åtgärder som främjar effektivisering i förvaltning, energioptimeringar, kostnadsbesparingar och annat. Detta hanteras genom andra åtgärder utanför detta beslut.

För att nå en långsiktigt hållbar ekonomi behöver ambitionen till 2027 vara att vi når ett driftnetto som motsvarar minst 40 procent av hyresintäkter, och till 2031 minst 50 procent. Dessa mål är inte fastställda i dagsläget utan bör ses som en riktlinje. Välmående fastighetsbolag i riket har generellt ett driftnetto på 41-64 procent vilket ligger till grund för vår rekommendation.

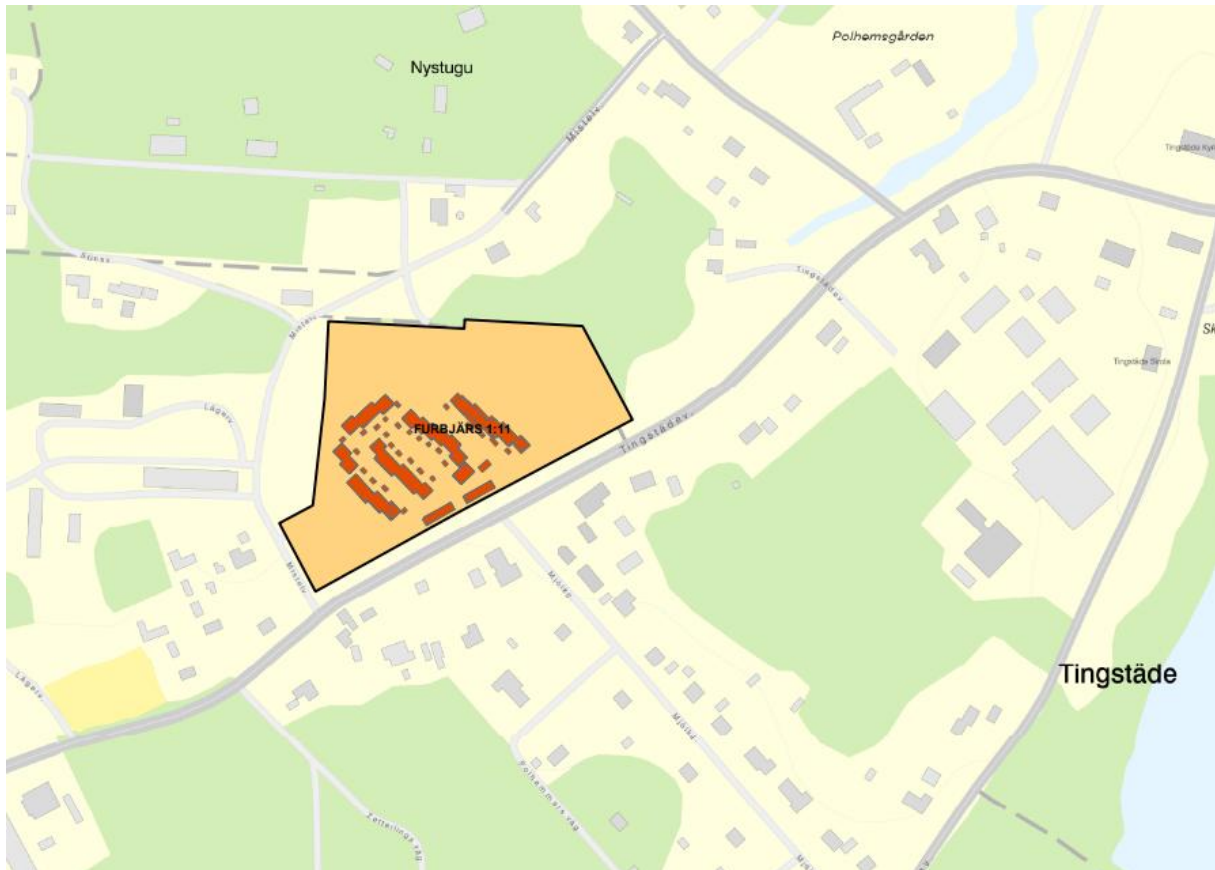
## Strategi för försäljning

En optimal strategi för försäljning kommer att tas fram efter upphandling av fastighetsmäklare för att nyttja dess kompetens och yrkesskicklighet.

Vid försäljning av fastigheter lokaliserade i Visby kan olika paketeringar komma att bli aktuellt, till exempel om det är gynnsamt att sälja flera fastigheter till samma köpare. Beroende på motpart kan detta vara aktuellt. Vårt ingångsvärde är att se på nyttan för att hitta den bäst lösningen för oss som bolag, för köparen och för hyresgästerna.

Vissa fastigheter kan vara föremål för ombildning till bostadsrätter, detta kräver ett stort engagemang från de boende. En uppskattad tidsplan vid önskemål att bilda bostadsrättsförening är sex månader till två år, beroende på om de boende redan har bildat en förening i förebyggande syfte, eller om arbetet måste börja från start.

## Tingstäde Furbjärs 1:11



### Beskrivning av fastigheter och ort

Tingstäde är beläget cirka 25 km nordöst om Visby längs väg 148 mot Lärbro/Fårösund. Närmaste skola finns i Stenkyrka, cirka 10 km väst för klass 1-6. Närmaste tätort är Slite cirka 16 km österut.

Fastigheten består av 1 778 m<sup>2</sup> BOA fördelat på:

- 28 hyreslägenheter,
- 23 parkeringar och 16 carports
- 2 lokaler på 35m<sup>2</sup>

## Förvaltning och framtid

En stor utmaning för GotlandsHem med fastigheten i Tingstäde är distansen till bovärdskontoret i Slite och de löpande serviceåtgärder som behöver genomföras. Detta tillsammans med att visa kompetenser utgår från Visby, gör att transportkostnaderna och nedlagd tid per åtgärd skapar en utmaning i lönsamheten utifrån nuvarande lokalisering av GotlandsHems resurs.

Fastigheten värms upp med en pelletspanna, men det finns potential att uppgradera till en modernare och mer hållbar värmelösning i framtiden. Även om Tingstäde inte är ett av våra prioriterade områden för energieffektivisering just nu, innebär detta en möjlighet för framtida förbättringar och investeringar som kan stärka en förvaltnings långsiktiga hållbarhet.

Tingstäde bjuder på ett rikt friluftsliv med vandringsleder runt träsket samt cykelleder i och runt Tingstäde, fiske och kanotpaddling, samt fågelskådning. Det finns även kaféer och restauranger samt möjlighet att besöka Tingstäde Fästning som ligger alldeles runt hörnet från ortens centrum. Höjdpunkter som Tingstädedagen och även andra marknader anordnas årligen.

En köpare av fastigheten skulle få ett trevligt, väl etablerat bostadsområde med potential att bygga mer nytt i anslutning till befintliga bostadshus vilket på sikt skulle kunna vara en bra affär för förvaltning av ett väl samlat, mindre fastighetsbestånd i en tätort med rimliga avstånd till skolor och arbetsplatser i Slite och Visby.

## Fårösund Bunge Stucks 1:224 & 1:280



### Beskrivning av fastigheter och ort

Fårösund är den nordligaste av tätorterna på Gotland som ligger ca 50 km från Visby. Här finns flera småbåtshamnar och ett rikt båtliv.

Grundskola från årskurs 1-9 samt folkhögskola finns på orten.

Fastigheten består av följande BOA:

### Bunge Stucks 1:224

1 325 m<sup>2</sup> fördelat på:

- 24 hyreslägenheter
- 4 lokaler på 3 m<sup>2</sup>
- 20 parkeringar

### Bunge Stucks 1:280

718 m<sup>2</sup> fördelat på:

- 12 hyreslägenheter
- 1 lokal på 1 m<sup>2</sup>
- 4 parkeringar
- 3 varmgarage

## Förvaltning och framtid

Fastigheten värms upp med en pelletspanna, vilket skapar en unik möjlighet för framtida förbättringar. GotlandsHem har en långsiktig ambition att satsa på moderna och energieffektiva lösningar i sin fastighetsportfölj. För att uppnå dessa mål och säkerställa att våra fastigheter i Fårösund är anpassade för självförvaltning, krävs strategiska prioriteringar på orten. Därför ser vi en positiv möjlighet att sälja dessa fastigheter till aktörer som kan förverkliga deras fulla potential och bidra till en hållbar utveckling i området.

En utmaning är att driva en effektiv fastighetsförvaltning med daglig närvaro med avståndet till bovärdskontoret i Slite, samt vissa kompetenser som utgår från Visby.

Fårösund är en ort med bra serviceutbud, till exempel med livsmedelsaffär som också är ombud för systembolag och apotek. Här finns också bibliotek, kafé, restauranger, bank, bensinstation och andra serviceföretag som vandrarhem, hotell och stugby.

Färjan till Fårö går dygnet runt och det finns dessutom båtförbindelse med Gotska Sandön flera gånger i veckan sommartid. Det finns goda bussförbindelser till Visby vilket ger bra förutsättningar för en ny ägare att kunna bedriva förvaltningen vidare av dessa fastigheter.

Fastigheterna har ett bra läge på orten med närhet till havet vilket är attraktivt för både köpare och hyresgäst. Fastigheterna har en jämn fördelning mellan de olika lägenhetstyperna 1-3 rok, samtliga med balkong.



## Visby Akacian 1 & 2



### Beskrivning av fastigheter och ort

Visborgs staden ligger i den södra stadsdelen i Visby, nära hamnen och centrala Visby.

Området har såväl förskolor som grundskola för årskurs 1-9.

Fastigheten består av följande BOA:

#### Akacian 1

605m<sup>2</sup>

- 14 hyreslägenheter
- 9 lokaler på 136 m<sup>2</sup>
- 32 parkeringar



## Akacian 2

2337m<sup>2</sup>

- 35 hyreslägenheter
- 13 lokaler på 280 m<sup>2</sup>
- 2 parkeringar
- 10 varmgarage.

## Förvaltning och framtid

Tallunden är ett eftertraktat område för bostadsköp tack vare sin natursköna placering och närheten till såväl havet som Visby innerstad, vilket kan bidra till stabila eller stigande fastighetsvärden. Området angränsar till grönytor med både lekplats, fotbollsplan och utomhusgym.

Fastighetens läge, fördelning av lägenhetstyper, kommersiella lokaler, parkeringar och varmgarage betyder säkra intäkter för en köpare när dessa är efterfrågade och attraktiva i denna del av Visby.

För GotlandsHem passar denna fastighet in i bilden av ett långsiktigt framtida bestånd. Däremot ser vi att en annan aktör har förutsättningarna att utveckla fastigheten inom en kortare tidshorisont där vi idag har utmaningar.

## Visby Hytten 1



### Beskrivning av fastigheter & ort

Gråbo ligger i den södra delen av Visby och fastigheten finns mitt i centrum av Gråbo Torg med närhet till livsmedelsaffär, frisör, bibliotek och restaurang.

I området finns förskola samt låg- och mellanstadieskola.

Fastigheten består av följande BOA:

5 567 m<sup>2</sup>

- 108 hyreslägenheter
- 34 lokaler på 1 100 m<sup>2</sup>
- 33 parkeringar

## Förvaltning och framtid

Visby Hytten är en unik fastighet i vårt bestånd som saknar synergier med övriga i förvaltningsområdet. Fastigheten har tidigare fungerat som boende med särskild service och tillsyn (SÄBO), blockuthyrdes till Gotlands kommun år 2005-2015. Det finns en lokalyta på ca 840kvm i markplan bestående av kontor, samlingslokal och matsal.

Fastigheten erbjuder en unik möjlighet för den rätta köparen med vision och kapacitet att maximera dess potential. Eftersom fastigheten har specifika egenskaper som inte fullt ut matchar vår kärnverksamhet, ser vi att en engagerad förvaltare med rätt kompetens skulle kunna optimera fastighetens möjligheter på bästa sätt. Detta skulle inte bara förverkliga fastighetens fulla potential utan också skapa det största värdet och nyttan för hyresgästerna. Med rätt strategi och investering kan denna fastighet förvandlas till en framstående tillgång som erbjuder både högre avkastning och förbättrad livskvalitet för de boende.

Hela området erbjuder möjligheter till sport, fritid och rekreation med både skyddade och stora öppna ytor. [Seniorernas mötesplats](#) drivs av Region Gotlands Hälsofrämjande enhet och finns på Gråbo torg 3. De erbjuder social gemenskap och aktiviteter inom områden som kultur, rörelse och hantverk.

Fastigheten i sig erbjuder både lokalyta och mindre lägenheter vilket ger goda möjligheter för en ny ägare att kunna få in hyresgrupper som äldre och yngre. Det är också lätt att ta sig till och från centrala Visby med bra bussförbindelser.

I nuläget erbjuds lägenheterna till kategoriboenden 70+ vilket kan innebära en bra investering för en köpare som till exempel driver äldreboende eller liknande verksamhet.

## Visby Skalbagger 1



### Beskrivning av fastigheter & ort

Skalbagger ligger i den södra delen av Visby och fastigheten har närhet till livsmedelsaffär, frisör, bibliotek och restaurang.

Förskola samt Låg- och mellanstadieskola.

Fastigheten består av följande BOA:

6864 m<sup>2</sup>

- 66 hyreslägenheter
- 3 lokaler på 73 m<sup>2</sup>
- 47 parkeringar
- 16 kallgarage

## Förvaltning och framtid

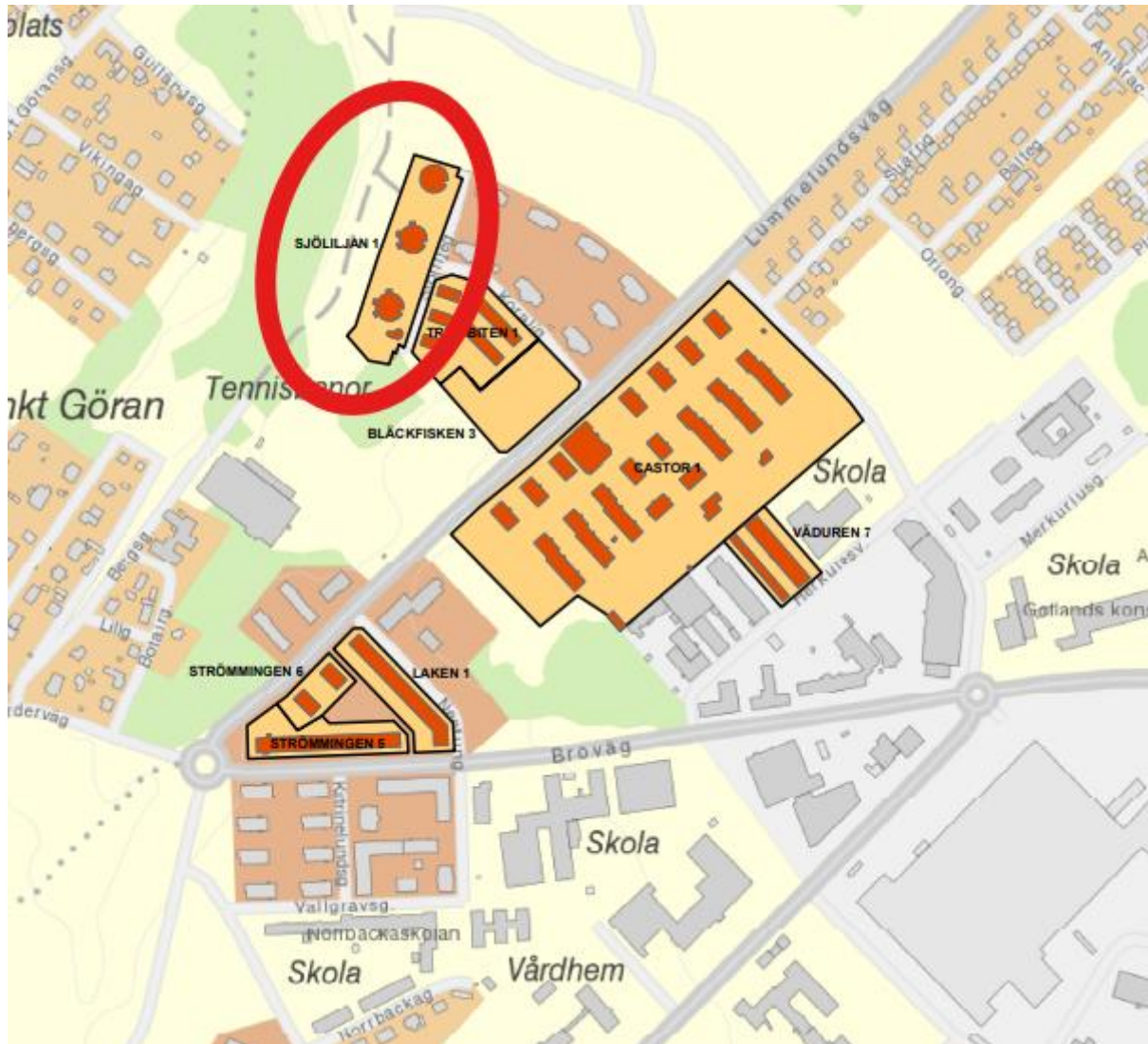
Kvarteret har en utpräglad radhuskänsla vilket är en eftertraktad boendeform – den tilltalar en stor målgrupp och gör bostäderna lätta att hyra ut. Bostäder har egen uteplats och är byggt i två plan med förråd på gården. Bostadsformen öppnar för ombildning till bostadsrätter.

Här finns skog, natur och öppna gröna ytor samt ett bra serviceutbud på promenadavstånd.

Denna fastighet passar in i vårt förvaltningsområde i Gråbo, som ger goda synergier. Denna fastighet har ett behov att utveckla inom en tidsram som är utmanande för GotlandsHem utifrån helheten i vårt bestånd. En annan aktör har möjligheterna att inom närtid tillgodose fastighetens behov vilket ligger i hyresgästernas intresse.



## Visby Sjöliljan 1



### Beskrivning av fastigheter & ort

Norrområdet är ett lugnt område nära naturen vid Galgberget utanför Norderport. Här finns livsmedelsbutik och ett mindre serviceutbud. Några minuters promenadavstånd bort ligger även Visby innerstad och Östercentrum.

I området finns också närhet till förskolor och grundskola årskurs 1-3.



Guteskolan som är en privat skola tar emot barn från förskoleklass upp till 9:an samt en del gymnasielinjer.

Fastigheten består av följande BOA:

3885 m<sup>2</sup>

- 45 hyreslägenheter
- 13 parkeringar

### Förvaltning och framtid

Sjöliljan ligger vid klintkanten och är ett unikt boende där varje bostad har havsutsikt och en stor inglasad balkong på ca 12 kvadratmeter eller uteplats. Området angränsar till Galgbergets naturreservat med promenadstråk i skog men även nära strandpromenad. Närhet till livsmedelsbutik och promenadavstånd till Visby innerstad och centrum.

Fastigheten är belägen intill en tennisklubb.

En av de största fördelarna med fastigheten är att byggnaderna är uppförda enligt lågenergihusprincipen. Detta innebär att husen är extremt energieffektiva och ingen tillskottsvärme behövs, vilket resulterar i betydande energibesparingar och lägre driftskostnader. För en fastighetsägare innebär detta inte bara en attraktiv investering med lägre underhållskostnader, utan också en möjlighet att erbjuda miljövänliga boendelösningar som ligger helt i linje med framtidens hållbara boende.