

Mottagare
Regionstyrelsen

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

Förslag till beslut

- 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 indexuppräknningar.
- **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.

Beslutsunderlag

En jämförande analys av Gotlandshem ABs effektivitet i förhållande till likvärdiga bostadsbolag.

Det ekonomiska läget i allmännyttan

Regionstyrelseförvaltningens tjänsteskrivelse 2026-07-06

Regionstyrelseförvaltningen

Stefan Hollmark
Regiondirektör

Marlene Bernfalk Karlsson
Tf bitr. förvaltningschef

Skickas till

Gotlandshem AB