

Beslutsrekommendation avseende bildande av dotterbolag Gotlandshem Projekt 2 AB med dotterbolag

Förslag till beslut

Föreslås att styrelsen fattar beslut om att hemställa Regionfullmäktige Gotland följande:

- Att medge att Gotlandshem AB bildar ett helägt dotterbolag med namnet Gotlandshem Projekt 2 AB med föremål att äga och förvalta bolag.
- Att Gotlandshem Projekt 2 AB i sin tur medges bilda ytterligare tre helägda dotterbolag: Gotlandshem Gläntan AB, Gotlandshem Kalkporten 3 AB, Gotlandshem Kalkporten 4 AB. Bolagen är till för markförvärv för framtida markförvärv och byggprojekt. Bolagen har till syfte att äga, förvärva, förvalta, förädla och försälja fastigheter och tomträtter med bostadslägenheter och därtill tillhörande kollektiva anordningar.
- Att besluta om bolagsordningar enligt bilagor vilka följer samma mall som bolagsordningar för befintliga bolag beslutade av Regionfullmäktige i december 2025.
- Bolagen ska i övrigt följa Region Gotlands aktieägarpolicy.
- Att styrelsen består av Gotlandshem ABs vice styrelseordförande, Gotlandshems VD och CFO.
- Att Gotlandshems VD utses till styrelseordförande och Gotlandshems vice styrelseordförande utses till vice styrelseordförande.
- Att för samma bolag utse Gotlandshems styrelseordförande till ägarens ombud.

Bakgrund

För utveckling och genomförande av områden, såsom Gläntan samt framtida projekt, föreligger ett behov av att tydligt särskilja projektens ekonomiska, juridiska och operativa risker från Gotlandshem befintliga fastighetsbestånd. Mot denna bakgrund föreslås att projekten bedrivs i särskilda dotterbolag, vilka indirekt ägs av Gotlandshem via Gotlandshem Projekt 2 AB.

Ett centralt motiv för denna struktur är att begränsa risken för byggmästarsmitta samt klassificering som handel med fastigheter. Byggmästarsmitta uppstår när ett bolag som både bedriver långsiktig fastighetsförvaltning och samtidigt är aktivt inom bygg- eller projektutvecklingsverksamhet riskerar att skattemässigt klassificeras som ett bygg- eller handelsbolag. En sådan klassificering kan medföra att fastigheter inte längre behandlas som anläggningstillgångar utan som lagertillgångar.

Denna omklassificering får betydande konsekvenser, bland annat:

- förändrad skattemässig behandling där vinster beskattas fullt ut i näringsverksamhet
- samt begränsade möjligheter till skatteeffektiv avyttring

En särskilt viktig konsekvens är att möjligheten till **fastighetspaketering** kan gå förlorad. Om bolaget anses bedriva handel med fastigheter kan andelarna i fastighetsägende bolag komma att klassificeras som lagertillgångar, vilket medför att en aktieförsäljning blir skattepliktig. Därmed faller en central exit-strategi bort.

Risken för byggmästarsmitta och handelsklassificering aktualiseras särskilt vid återkommande projektutveckling, kortare innehavstider samt en hög omsättningshastighet i fastighetsportföljen.

Mot denna bakgrund är det även viktigt att **inte återanvända bolag inom koncernen som tidigare använts för upprepade fastighetsavyttringar**. Om ett bolag exempelvis har använts för att avyttra ett flertal (bedöms ofta som fem till antalet) fastigheter, finns en påtaglig risk att bolaget skattemässigt anses bedriva handel med fastigheter. En sådan historik kan medföra att:

- andelarna i bolaget klassificeras som lagertillgångar
- framtida försäljningar från bolaget beskattas som näringsverksamhet
- möjligheten till skattefri paketering inte längre är tillgänglig

Detta gäller även om bolaget vid ett senare tillfälle används för nya projekt eller innehav – tidigare transaktionshistorik och beteende väger tungt i Skatteverkets bedömning. Att återanvända ett sådant bolag innebär därför en betydande risk att oavsiktligt "dra med sig" en handelsklassificering in i nya projekt. Detta är anledningen till att Gotlandshem Gläntan AB, Gotlandshem Kalkporten 3 AB och Gotlandshem Kalkporten 4 AB inte kan läggas under befintligt Gotlandshem Projekt AB.

Genom att organisera projektverksamheten i separata dotterbolag avgränsas dessa risker till tydligt definierade enheter. Den föreslagna strukturen via Gotlandshem Projekt 2 AB innebär att:

- den långsiktiga förvaltningen och det befintliga beståndet inom Gotlandshem skyddas från skattemässig omklassificering
- projektverksamhet kan bedrivas med tydlig riskavskiljning
- varje projekt kan hanteras och avyttras separat utan att påverka övriga delar av koncernen
- möjligheten till skatteeffektiv paketering kan bevaras i de delar av koncernen där förutsättningarna är uppfyllda

Gotlandshem har idag tre nära förestående projekt och markförvärv vilket i dagsläget skapar behov för start av tre dotterbolag till Gotlandshem Projekt 2 AB. Det projekt som är officiellt är nyproduktionen på Gläntan där mark enligt avtal planeras att köpas av Region Gotland. I övrigt finns planer på ytterligare två markförvärv, vilka dock ännu behöver hanteras under sekretess.

Sammanfattningsvis skapar den föreslagna strukturen både riskkontroll och strategisk flexibilitet, samtidigt som den minimerar risken för byggmästarsmitta och oönskad klassificering som handel med fastigheter.

Förslag om bolagsordningar och styrelse

Regionfullmäktige Gotland har att besluta om att starta bolag inom Gotlandshems koncern. Det föreslås att Gotlandshem Projekt AB befintlig bolagsordning används även för Gotlandshem Projekt 2 AB då dessa har samma syfte. I övrigt föreslås att bolagsordningar till dotterbolagen till Gotlandshem Projekt 2 AB följer samma struktur på bolagsordning som befintligt bolag Othem Ejdern 4 AB.

I bolagsordning för Gotlandshem Projekt AB, beslutad av Regionfullmäktige i december 2025, framgår att styrelsen ska bestå av minst två och högst tre ledamöter samt minst noll och högst en suppleant, dock minst tre personer totalt och styrelsen ska beslutas av Regionfullmäktige Gotland som även beslutar om ordförande och vice ordförande. Gotlandshem styrelse förslår styrelseledamöter enligt ovan förslag vilket innebär att Kristina Olsson, Joakim Martell och Patrik Dahlsten skulle utgöra styrelse för de nybildade bolagen. Förvaltning, skötsel och administration kommer skötas av övriga bolag inom Gotlandshems koncern varpå det inte kommer anställas någon personal i något av bolagen.

I dialog med ägaren har riktning givits om att bolag innehållande fastigheter om möjligt ska namnges med koppling till fastigheten varpå Gotlandshem Gläntan AB föreslås. Förslaget är att de bolag som inte kan namnges med fastighetsbeteckning i dagsläget byter namn till fastighetsnamn när det är officiellt vilken fastighet som aktuellt bolag kommer hantera.

Den föreslagna bolagsstrukturen bedöms vara förenlig med ägardirektiv, god bolagsstyrning och Region Gotlands intresse av långsiktig stabilitet och riskkontroll i Gotlandshemkoncernen.