

Årsredovisning och hållbarhetsrapport 2023



Innehåll

| | |
|-----------------------------|---|
| Styrelseordförandens ord | 4 |
| Verkställande direktörs ord | 6 |
| GotlandsHem i korthet | 8 |

Hållbarhetsrapport

| | |
|--------------------------|----|
| Verksamhet och affärsidé | 12 |
| Ekonomisk hållbarhet | 18 |
| Social hållbarhet | 22 |
| Ekologisk hållbarhet | 32 |
| Hållbarhet i siffror | 36 |
| Definitioner | 45 |

Årsredovisning

| | |
|--|----|
| Förvaltningsberättelse | 52 |
| Flerårsöversikt | 58 |
| Förslag till vinstdisposition | 60 |
| Resultaträkning | 61 |
| Balansräkning - tillgångar | 62 |
| Balansräkning - eget kapital och skulder | 64 |
| Kassaflödesanalys | 66 |
| Förändringar i eget kapital | 67 |
| Noter | 68 |

Övrigt

| | |
|---|-----|
| Styrelse, vd och revisorer | 88 |
| Underskrifter | 90 |
| Fastighetsbestånd | 92 |
| Revisionsberättelse | 99 |
| Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten | 103 |
| Lekmannarevisorns granskningsrapport | 104 |

Bra bostäder bidrar till tryggt samhälle

Sverige har under 2023 präglats av gängkriminalitet som eskalerat genom sprängningar och våld som tagit människoliv och orsakat materiell skada. Inte sällan har allmännyttiga fastigheter drabbats av explosioner som bidragit till ökad otrygghet för de boende.

Ett skärpt säkerhetsläge för med sig ökad riskmedvetenhet och frågor om skyddsrum och beredskap. Frågor som berör och engagerar även GotlandsHem. Det faktum att vi arbetar där många människor bor blir tydligt och understryker att vi är en viktig del av samhället.

Frågor som trygghet och säkerhet står därför högt på agendan tillsammans med åtgärder som minskar vårt klimatavtryck och därmed stärker vårt arbete med ekologisk och social hållbarhet.

Ett särskilt tack riktas till Peter Norman för en bra överlämning till såväl styrelse som ägarrepresentanter som är nya. De är mycket engagerade i GotlandsHem och vad vi kan göra för att bidra till bostadsmarknaden på Gotland. Vi upplever god politisk samsyn kring de långsiktiga målen, vilket är viktigt i en bransch som förvaltar fastigheter med mycket lång livslängd och stora investeringskostnader. Något som återspeglar sig i det ägardirektiv som antogs i december för perioden 2024 till 2027.

För egen del är min roll som ordförande i GotlandsHem inte ny. Jag hade samma roll under perioden 2014 till 2018 och kan se en tydlig förändring sedan dess. Det förändringsarbete som påbörjades redan då börjar nu synas tydligt. Jag har därmed förmånen att vara ordförande för ett allmännyttigt bostadsbolag som gått från en förvaltande roll till en utvecklande, med stort fokus på att åstadkomma förändring för den gotländska bostadsmarknaden.

Det är därför av yttersta vikt för styrelse och ägare att fokusera på att lösa frågor som gör det möjligt för företaget att nå sina långsiktiga mål. En god ekonomi och finansiering är avgörande för att GotlandsHem ska kunna underhålla alla de fastigheter som har eftersatt underhåll och samtidigt bidra med en ansevärd mängd nya bostäder.

Det är också viktigt att arbeta strategiskt med byggbar mark och detaljplaner. Det är frågor som har relativt långa ledtider och måste finnas på plats för att inte



fördröja start av nyproduktion och för-tätning i befintliga områden.

För att undvika en framtida situation med eftersatt underhåll är det också viktigt att varje fastighet bär sina egna kostnader. Där krävs det ändrade förut-sättningar på nationell nivå så som till ex-empel att låg moms på hyra införs, men också att hyran räcker till fastighetsan-knutet underhåll, inte bara till drift och löpande skötsel.

Detta innebär sammantaget att verk-samheten och vår fastighetsportfölj måste vara ekonomiskt hållbar för att möjliggöra satsningar på social och ekologisk hållbarhet. Det är på det sättet som vi kan skapa bra bostäder och kvar-ter som bidrar till ett tryggare samhälle.

Ägare, styrelse, ledning och medarbetare ska ha ett varmt tack för ert engagemang för GotlandsHem och våra hyresgäster!

Mats Ågren
Styrelseordförande

Steg för steg mot målen

Nu har vi arbetat efter GotlandsHems tioåriga plan i två år. För att nå målen behöver grundförutsättningarna vara på plats. Verksamhetssystem, organisation, kompetens och finansiering måste möta kraven på framtidens fastighetsförvaltning.

Siktet är inställt på att tillföra 1 500 bostäder till den gotländska bostadsmarknaden. Vi kommer också underhålla huvuddelen av vårt fastighetsbestånd och därmed göra upp med det efter-satta underhållet.

För att nå målen arbetar vi kontinuerligt med förbättrade, mer effektiva arbets-sätt samt implementerar ny teknik. Vi ut-vecklar också kontroll och uppföljning för en hållbar ekonomi som ger ett driftnetto som avkastar minst 4 procent årligen.

En bit på väg

Vi har redan kommit en bit i vår strävan att nå målen som styrelsen beslutade i december 2021. Vid utgången av 2023 hade vi bland annat byggt klart 67 bo-städer, fått bygglov för mer än 100 bo-städer och detaljplanearbete påbörjats för ytterligare cirka 350 bostäder.

Beslut om renovering av 228 bostäder i kvarteret Castor i Visby fattades vid årets slut och renovering i Hemse är påbörjad. Tillsammans med beslut om upphandling av en samverkansentreprenad för underhåll av 3 000 bostäder ser vi att målet för underhåll också är möjligt att nå.

En finansiell planering för att hantera såväl nyproduktion som underhåll är på plats. Det är avgörande för att kunna genomföra de stora underhålls- och ny-produktionsprojekten.

Skapa förutsättningar

Året har bestått av arbete med många projekt och aktiviteter. De syftar till att skapa förutsättningar för kommande nyproduktioner och omfattande underhållsarbeten.

Genom att byta fastighetssystem har vi fått bättre ordning på vår grunddata om varje fastighet. Att byta ett så centralt stödsystem är att liknas vid att byta hjärta eller blodsystem.

Vi har fortsatt utveckla vår organisation för att kompetensförsörja kommande stora projekt. Nya arbetssätt har etablerats så vi kan arbeta förebyggande istället för reaktivt. Det sparar både tid och pengar, men innebär också en bättre boendemiljö när hyresgäster slipper drabbas av avbrott och störningar.

Alla deltar i utveckling och innovation

Det har varit viktig att bryta ner våra mål till aktiviteter som involverar alla. Under våren kommer alla medarbetare använda sig av målbilder för att definiera vad vi ska göra. Här skapas utrymme för utveckling och innovation som möter framtidens krav på hållbart boende.

Resultatet av det arbetet kommer implementeras i de stora projekt vi planerar de kommande tio åren.



Hyresrätten som boendeform

Vi tror att flera förutsättningar för förvaltning av hyresrätter måste förändras. Åtgärder krävs för att skapa bättre lönsamhet så att fler hyresrätter byggs. Andra förändringar är nödvändiga för att göra det möjligt att återinvestera i underhåll och energieffektiviseringar med bibehållen lönsamhet.

Den stora utmaningen är att hyran inte täcker fastighetsanknutet underhåll. Med nuvarande modell för hyressättning kan pengar till underhåll endast fås genom överskott från hyrorna som skapar eget kapital. Vårt kapital består i dagsläget nästan uteslutande av överskott från försäljningar.

Inte heller under 2023 genererades ett överskott från hyresintäkter som kan användas till underhåll. Vi behöver därför söka alternativa lösningar för att finansiera det underhåll som behöver genomföras. Dock är risken stor att vi på sikt behöver sälja fler fastigheter än önskvärt om vi inte kan hitta lösningar som gör att varje fastighet bär sina egna kostnader. Vi kan inte skjuta kostnader för slitage och underhåll på framtida generationers hyresgäster.

Den så kallade trepartsöverenskommelsen har tyvärr inte legat till grund för de överenskommelser och beslut som fattats. Kostnaderna ökar därmed dubbelt eller mer än hyrorna.

Trots de här utmaningarna kommer vi satsa på nyproduktion, underhåll och energieffektiviseringar. Nyproducerade, väl underhållna och renoverade fastigheter är kostnadseffektivt, vilket skapar möjligheter för hyresgästen att påverka såväl kostnader som klimatavtryck.

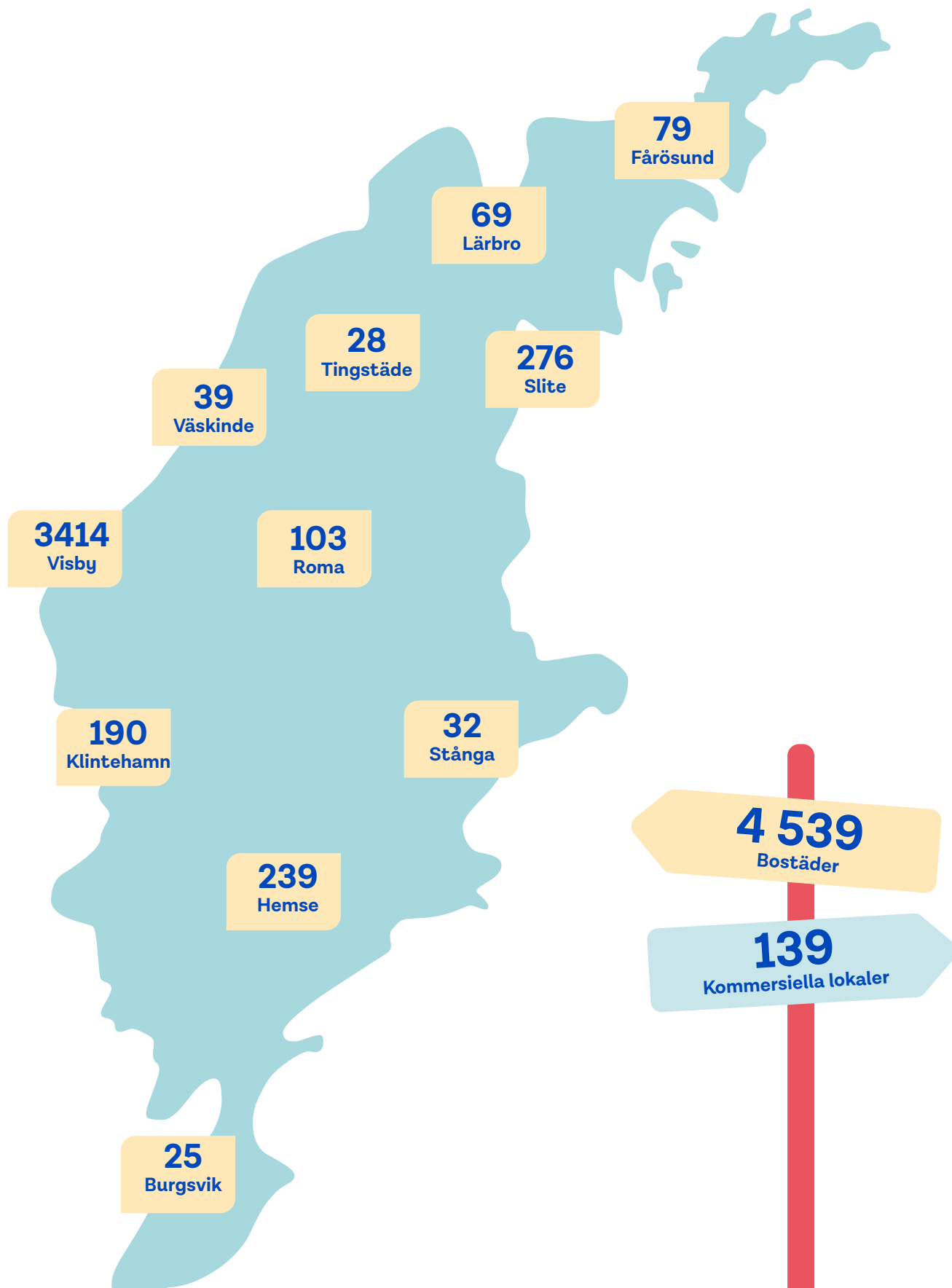
De viktiga människorna

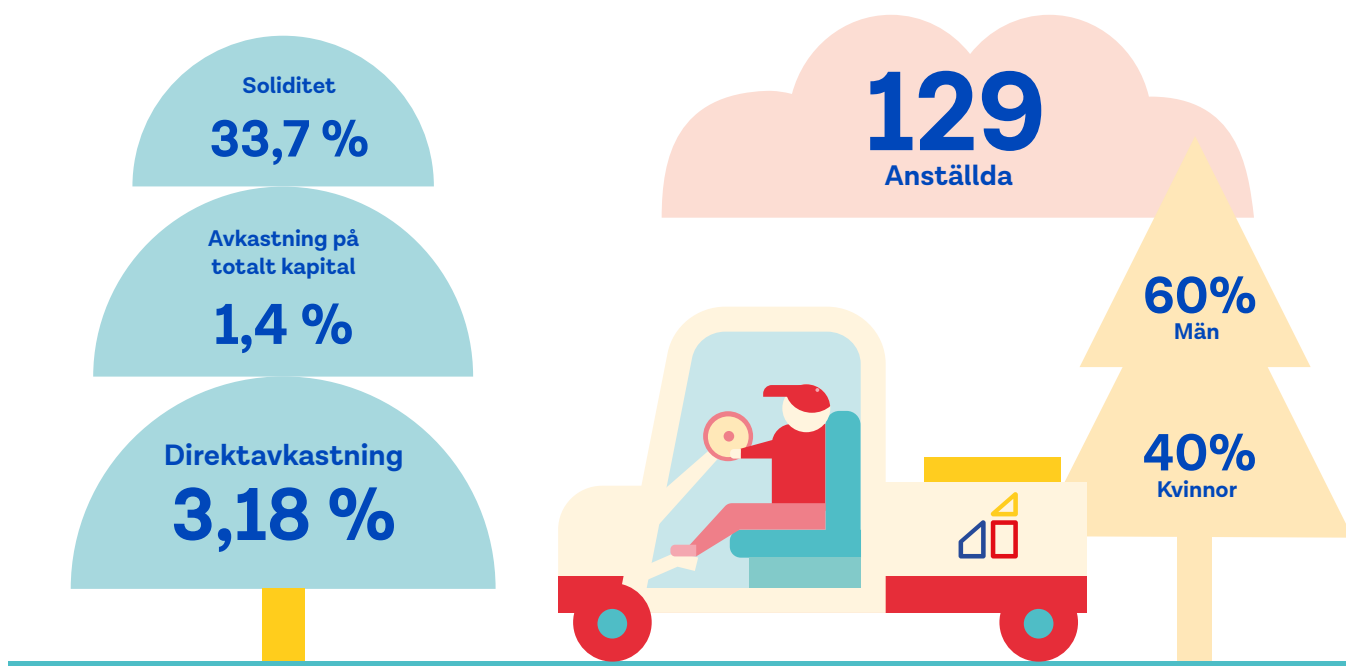
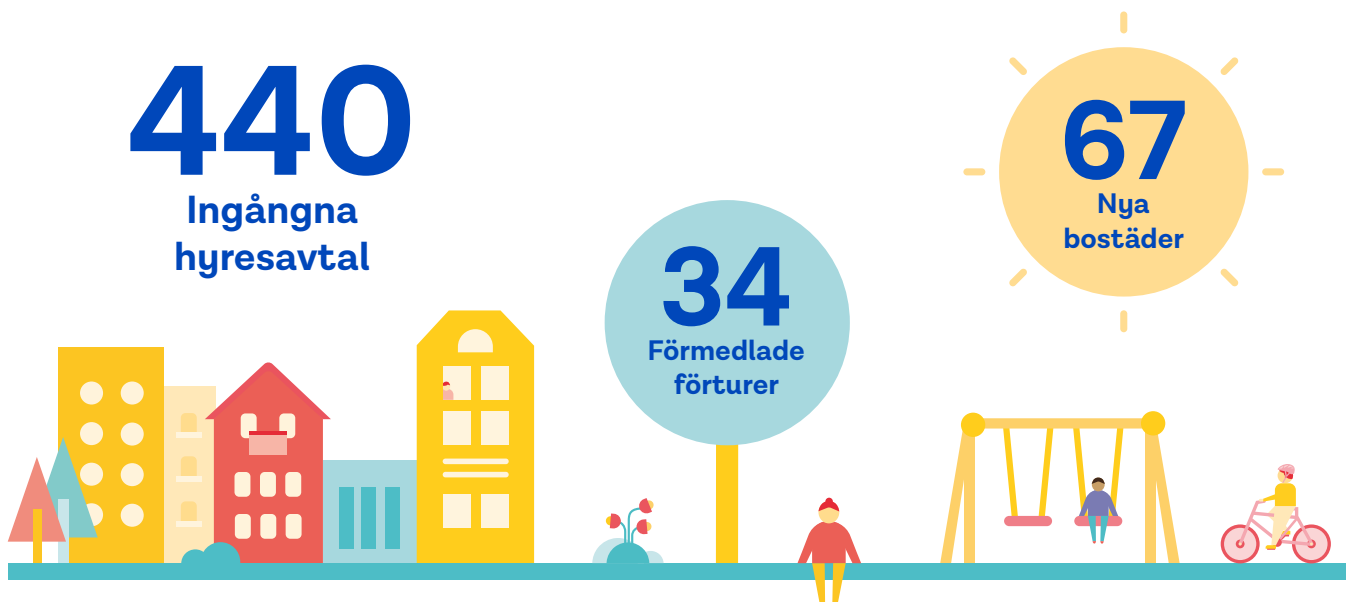
Viktigast av allt är människorna som gör jobbet för våra hyresgäster.

Varje dag möts jag av engagerade medarbetare. En del brinner för att ekonomin redovisas på rätt sätt, några fokuserar helt på våra hyresgäster och andra på själva husen. Alla har en djup förståelse för att vårt övergripande uppdrag är att gotlänningarna ska ha en bra bostad. Med det vill jag tacka alla för att ni drar ert strå till stacken!

Joakim Martell
Verkställande direktör

GotlandsHem i korthet







Hållbarhetsrapport

Hållbarhetsrapporten omfattar AB GotlandsHem samt GotlandsHem Värme AB och baseras, liksom föregående år, på principer framtagna av ett europeiskt nätverk av allmännyttiga bostadsbolag.



Nyproduktion

Bygga 1 500
nya bostäder.



Underhåll

Arbeta bort
underhållsskulden.

Verksamhet och affärsidé

GotlandsHem är ett allmännyttigt bostadsbolag som ägs av Region Gotland. Vår affärsidé är att erbjuda ett brett utbud av bostäder för den som vill bo på Gotland. Bolaget bildades 1957 och har verkat i sin nuvarande form sedan 29 juni 1971.

Verksamhet

Bolaget har i dagsläget 4 539 bostäder och 139 lokaler. Vi är den enskilt största hyresrättsaktören på den gotländska marknaden, med drygt 50 procent av Gotlands hyresrätter. Det gör oss till ett viktigt verktyg för vår ägare att uppfylla sitt bostadsförsörjningsansvar.

AB GotlandsHem och dess dotterbolag GotlandsHem Värme AB, är helägda bolag av Region Gotland som styrs genom bolagsordning, ägardirektiv samt bolagsstämma.

Affärsidé

Vi ska agera affärsmässigt på hyresrättsmarknaden. Genom att bygga och förvalta fastigheter med fokus på ekonomisk hållbarhet sätter vi våra hyresgästers trygghet, behov och förväntningar i främsta rummet.

Den övergripande affärsidén delas in i fyra huvudprocesser:

- Äga och förvalta fastigheter är hjärtat i GotlandsHems verksamhet. Det styr vi genom god kunskap om fastighetsbeståndet och ett tydligt ägarperspektiv. Långsiktig planering, bra beställarkompetens och tydliga rutiner lägger grunden för förvaltning och strategi.
- Inom processen vårda kund förmedlar vi prisvärda boenden och har ett tydligt fokus på kundvård, trygghet, boinflyttande samt service och bemötande. Processen är en förutsättning för vår huvudsakliga intäkt, hyran.
- Effektiv drift och skötsel av fastigheterna är på väg från ett reaktivt till ett proaktivt arbetssätt. Genom en tydlig underhållsplan kommer komponenter och delar bytas innan de går sönder.



Hållbar ekonomi

Avkastning om 4%
och soliditet om 25%.



God arbetsmiljö

Ständigt utveckla
arbetsmiljön.

På sikt kommer detta minska akuta störningar och reparationer samt öka vår effektivitet vilket bidrar till ett förbättrat driftnetto.

- Stora byggprojekt för fastighetsanknutet underhåll och energieffektivisering samt nyproduktion bidrar till att vi når två av våra långsiktiga mål – att till 2031 påbörja byggandet av 1 500 nya bostäder och arbeta bort vår underhållsskuld så som den var beskriven 2022.

GotlandsHems mål

Affärsplanen formulerar bolagets mål som gäller från 2022 till 2031 och syftar ytterst till att uppfylla ägardirektivets styrning. Ägardirektivet är i dagsläget fyraårigt och följer mandatperioderna. Fastigheters livslängd och tiden för att få fram byggbar mark med detaljplanering, bygglovsprocess och upphandling av entreprenörer kräver en långsiktig planering bortom ägardirektivets horisont. Den långsiktiga planeringen ger också möjlighet att beskriva konsekvenser när inriktning från ägaren förändras.

Under perioden 2022 till 2031 ska GotlandsHem bidra till en bostadsmarknad i balans genom att producera 1 500 nya bostäder, arbeta bort underhållsskulden, ha en hållbar ekonomi och en god arbetsmiljö.

Hållbarhet

I GotlandsHems affärsplan är bolagets utveckling strukturerad kring tre hållbar-

hetsperspektiv: ekonomisk, social och ekologisk hållbarhet. Flera perspektiv täcks ofta in i de aktiviteter som genomförs för att nå de övergripande målen. Detta är därför inte en uppdelning, utan just tre perspektiv som följer globala och lokala hållbarhetsmål för samhällets utveckling. De flesta mål och aktiviteter berörs därför under flera olika hållbarhetsperspektiv men med olika innebörd.

Hyresgäster

Våra hyresgäster ställer krav på att deras bostäder ska vara funktionsdugliga. Det är rimligt och vi menar att varje fastighet och varje bostad ska bära sina egna kostnader, inklusive det långsiktiga fastighetsanknutna underhållet. Vi ska inte skjuta kostnader för underhåll på framtida generationer.

Medarbetare

Ett område vi kontinuerligt verkar för är en god arbetsmiljö. Vid fyra tillfällen under året har samtliga medarbetare medverkat i dialogmöten om värderingar. Företagsgemensam friskvård med fokus på hälsa och att träffas över avdelningsgränser genomförs nu fyra gånger om året.

Vd har haft regelbundna möten med alla arbetsgrupper där företagets processer, värderingar och ekonomi stått på agendan.

Såväl personalmöten som arbetsplats-träffar och facklig samverkan genomförs regelbundet för att sprida interninformation samt föra dialog om aktuella ämnen och förändringar.

Filmer som sammanfattar aktuella händelser publiceras regelbundet på intranätet för att möjliggöra för alla medarbetare att hålla sig uppdaterade om vad som händer inom företaget.

De nya kontorslokalerna i Visborg har anpassats för att möta verksamhetens nuvarande behov och tillgodose tillräckligt många kontorsplatser.

Ägare

Under året har nya ägarrepresentanter och ny regiondirektör satt sig in i bolagets verksamhet, detta tillsammans med bolagets nya styrelse. Ett nytt ägardirektiv för perioden 2024 till 2027 har formellt antagits genom en extra bolagsstämma. Det goda samarbetet på tjänstemannanivå har fortsatt utvecklats.

Såväl ägardirektiv, som affärsplan och verksamhetsplan har nu ett långsiktigt perspektiv. Investeringsbehoven som identifierats kompletteras med finansiell strategisk planering. Detta är särskilt viktigt med hänsyn till kostnadsutveckling och läget i omvärlden.

Ett av de viktigaste områdena för en ekonomisk hållbar affärsmodell är att GotlandsHem kan verka på lika villkor som övriga fastighetsbolag. Det innebär att vi bland annat kan producera och sälja bostadsrätter. Denna fråga har diskuterats och beretts på såväl politisk som på tjänstemannanivå. Huvuddelen av bostäderna som GotlandsHem bygger kommer dock alltid att vara hyresrätter.

Risker

En riskanalys för de allvarigaste riskerna som kan påverka bolagets möjligheter att nå uppsatta mål är gjord och omvärderas kontinuerligt. Utifrån riskanalysen har särskilda fokusområden tagits fram. De beskrivs i avsnitten om ekonomisk, social och ekologisk hållbarhet.

De mest uppenbara miljöriskerna är kopplade till mängden nyproduktions- och renoveringsprojekt som GotlandsHem hanterar, nu och i framtiden. Stora insatser skapar stora ekologiska avtryck men är på lång sikt hållbara där livscykelanalyser och livscykelkalkyler är viktiga delar i arbetet kring detta.

Forum för dialog med GotlandsHems nyckelintressenter

Ett antal fysiska och digitala möten, tillsammans med enkäter och informationsinsamling har genomförts under året. Detta görs löpnade för att säkerställa att GotlandsHem genomför sitt uppdrag.

| Ägare | Hyresgäster | Medarbetare |
|--|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • Ägarmöten • Bolagsdagar • Forum för utvecklingsarbeten | <ul style="list-style-type: none"> • Regelbunden kunddialog i ärendehantering och i kundforum • Möten med Hyresgästföreningen • Boinflytande • Kundundersökningar • Enkäter • Trivsel- och trygghetsinventeringar | <ul style="list-style-type: none"> • Pulsande medarbetarenkäter • Samverkansmöten • Arbetsmiljökommittémöten • Personalmöten • Arbetsplatsträffar • Vd-dialog • Medarbetarsamtal |

Riskhantering

GotlandsHem arbetar aktivt med riskhantering kopplat till bland annat affärsrisker, arbetsmiljörisker och omvärldshändelser. Affärs- och arbetsmiljörisker är en del av verksamhetsplaneringen samt ledningen och styrningen i vardagen. Händelser hanteras i huvudsak genom förberedelser i form av krisberedskap, krishanteringsövningar och utbildning. GotlandsHem utvecklar arbetet i riktning mot kontinuitetsplanering och hantering, i linje med ISO 31000 och ISO 22301.

Korruption och mänskliga rättigheter

Risker för korruption eller brott mot mänskliga rättigheter föreligger främst i relationen till våra leverantörer då vi har en stor volym inköp av tjänster och varor varje år.

Tidigare identifierade risker har påverkat utformning och implementering av våra nya processer. Bland annat har intern styrning och kontroll utvecklats.

Avseende mänskliga rättigheter har arbetet med efterlevnad av våra ledarlöften och medarbetarlöften fortsatt. Tillsammans skapar dessa åtgärder en miljö där egenkontroll stärks genom uppföljning och dialog.

Ytterligare ett verktyg inom området korruption och mänskliga rättigheter är vår visselblåsarfunktion.

Inga fall av korruption eller brott mot mänskliga rättigheter har konstaterats under året. Av den anledningen görs ingen mer detaljerad beskrivning av dessa risker i denna rapport.

Arbetsmiljörisker

Arbetsmiljörisker hanteras separat i det systematiska arbetsmiljöarbetet genom skyddsronder, arbetsplatsträffar och i arbetsmiljökommittén. Vi har infört ett

systemstöd för hantering av arbetsmiljöärenden vilket har lett till att risker, tillbud, skador och olyckor rapporteras i en annan omfattning än tidigare. Det innebär att cheferna kan arbeta systematiskt, aktivt och förebyggande på ett helt annat sätt än tidigare. Systemstödet för arbetsmiljöärenden används även vid skyddsronder.

Ansvar och styrning

Vd har det övergripande ansvaret för hållbarhetsarbetet. Genom årlig planering av verksamheten prioriteras och säkerställs att respektive process arbetar mot bolagets mål.

I det dagliga arbetet är det respektive processägare som ansvarar för att driva arbetet inom sina områden. Till stöd finns en strategisk och en operativ ledningsgrupp, samt en investerings- och projektportföljgrupp där prioriteringar och avvägningar av målkonflikter görs. Resultatet från arbetet följs upp genom kvartalsvisa analyser och rapporteras i års- och hållbarhetsredovisningen.

För att styrelsen ska kunna fullfölja sin bedömningsskyldighet enligt aktiebolagslagen sker löpande rapportering.

Styrande dokument

Etikpolicyn har blivit reviderad och en ny arbetsmiljöpolicy är etablerad under året.

Ett antal styrande dokument förtydligar riskområden och bidrar till regelefterlevnad för de som arbetar på GotlandsHem:

- Riktlinje mot mutor och korruption
- Riktlinje för representation, uppvaktning och gåvor
- Riktlinje mot jäv och andra intressekonflikter
- Riktlinje för visselblåsning

För styrelse, vd samt de som omfattas av delegationsordningen finns även riktlinje för närståendehantering.

Verksamhetsstyrning och samspel med intressenter

| Ledningens jämställdhet | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 |
|---|------|------|------|------|
| Andel kvinnor i styrelsen | 36% | 43% | 43% | 43% |
| Andel män i styrelsen | 64% | 57% | 57% | 57% |
| Andel kvinnor i strategiska ledningsgruppen | 50% | 60% | 50% | 50% |
| Andel män i strategiska ledningsgruppen | 50% | 40% | 50% | 50% |

| Relationer till intressenter och hänsyn till deras intressen | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 |
|--|-------------------------|-------------------------|-------|-------------------------|
| Andel av företagets hyresgäster som är nöjda med sitt boende enligt Nöjdhetsindex ¹ | ingen mätning genomförd | ingen mätning genomförd | 82,1% | ingen mätning genomförd |
| Andel av företagets hyresgäster som är nöjda med sitt boende enligt Produktindex ¹ | ingen mätning genomförd | ingen mätning genomförd | 74,9% | ingen mätning genomförd |
| Andel av företagets hyresgäster som är nöjda med sitt boende enligt Trivselindex ¹ | ingen mätning genomförd | ingen mätning genomförd | 90,6% | ingen mätning genomförd |
| Företaget utvärderas av extern revisor | Ja | Ja | Ja | Ja |
| Företaget arbetar efter en dokumenterad etisk kod | Ja | Ja | Ja | Ja |
| Företagets CSR-arbete utvärderas av extern part | Nej | Nej | Nej | Nej |
| Företaget arbetar med boinflytande | Ja | Ja | Ja | Ja |
| Företaget arbetar enligt en extern certifiering av ledningssystem, ex ISO 14001 | Nej | Nej | Nej | Nej |
| Företaget följer upprättad inköbspolicy innehållande hållbarhetskriterier | Ja | Ja | Ja | Ja |

¹ Ny mätning planeras till 2024.

| Korruption och mutor | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 |
|--|------|------|------|------|
| Företaget har en policy för att förhindra korruption och mutor | Ja | Ja | Ja | Ja |
| Företaget har en visselblåsarfunktion | Ja | Ja | Ja | Nej |

| Riskhantering | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 |
|--|------|------|------|------|
| Företaget har ett riskhanteringssystem som inkluderar hållbarhet (riskanalyser och åtgärder) | Ja | Ja | Ja | Ja |

| Mänskliga rättigheter | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 |
|--|------|------|------|------|
| Företaget har en transparent hyrespolicy | Ja | Ja | Ja | Ja |
| Företaget har en transparent rekryteringsprocess | Ja | Ja | Ja | Ja |



Delningstjänster och tjänsteutbud

Ekonomisk hållbarhet

Den ekonomiska hållbarheten är avgörande för GotlandsHems framtid. Vi kommer fortsätta utvecklingen av bolagets intäktsmodell för att hantera kostnadsläget och förväntningarna som ställs på oss av hyresgäster, medarbetare, styrelse och ägare.

Under slutet av 2023 togs beslut om underhållsprojekt för kvarteret Castor i Visby. Det är det första större steget för att arbeta bort underhållsskulden vilket är en historisk milstolpe för GotlandsHem. Arbetet med att effektivisera våra fastigheter fortsätter. På sikt kommer det bidra till förbättrat driftnetto och minskad förbrukning av naturresurser. Det kommer också göra det möjligt för våra hyresgäster att aktivt påverka sin ekonomiska och ekologiska boendesituation.

För att genomföra de projekt och aktiviteter som leder till att vi når företagets långsiktiga mål behövs alternativa finansieringslösningar. En viktig del av detta är möjligheten att producera och sälja bostadsrätter. Detta främst för att kunna finansiera planerade underhållsprojekt.

Den strategiska fastighetsplaneringen har utvecklats och konkreta åtgärder definierats. En del handlar om att bedöma skicket på vårt fastighetsbestånd och prioritera kommande investeringar. Den strategiska fastighetsplaneringen resulterar i såväl driftsoptimering för enskilda fastigheter som effektivisering och hanteringar av våra förvaltningsområden.

En annan förutsättning som påverkar hyresvärdar är att hyreshöjningarna kontinuerligt inte ens kompenserar för hälften av de faktiska kostnadsökningarna.

Hyressättning

Vi har en hyressättning som utgår från bostädernas bruksvärde. Syftet är en rättvis, tydlig och jämförbar hyra för varje bostad utifrån storlek, inredningsstandard och andra faktorer.

För att nå fram till tydligare hyressättningsmodell och intäkter som täcker driftkostnaderna har vi under året haft flera förhandlingar med Hyresgästföreningen. Vi har förhandlat flera värden och parametrar i bruksvärdesmodellen som korrigerar och skapar korrekta hyror.

Den årliga hyresförhandlingen för 2023 pågick fram till april och vårt yrkande om 9,95 procent hyreshöjning blev slutligen efter beslut från Hyresmarknadskommittén 4,9 procent. Inför 2024 års förhandling har den så kallade trepartsöverenskommelsen setts över och blivit tydligare.

Trepartsöverenskommelsen är den överenskommelse som Sveriges Allmännyttan, Fastighetsägarna Sverige och Hyresgästföreningen gemensamt utgår från i förhandlingarna. Nytt för förhandlingarna är att de lokala förhandlingarna ska bedrivas med utgångspunkt från en sammanvägning i tre steg: den allmänna kostnadsutvecklingen, lokala förutsättningar för fastighetsägarna och hyresgästernas intressen. Det innebär att



hänsyn tas till både hyresgästens och fastighetsägarens förutsättningar. Detta genom att i förhandlingarna väga fastighetsägarens lokala förutsättningar mot hyresgästernas intressen.

Förhandlingarna för 2024 påbörjades redan i september med målsättning att bli klara före årsskiftet. Då förhandlingarna strandade gick de vidare till beslut i Hyresmarknadskommittén även för 2024 års hyror. Under januari 2024 beslutade Hyresmarknadskommittén om en hyreshöjning på 5,6 procent. Vid användningen av trepartsöverenskommelsen var vårt yrkande 16,99 procent.

Likviditet och finansiell stabilitet

Likviditeten vid utgången av 2023 är god baserat på tidigare fastighetsförsäljningar. Bedömningen är dock att detta är tillfälligt då likviditeten successivt kommer minska i takt med att planerat underhåll ökar. Därav fortsätter även arbetet för förbättrad driftsekonomi i fastighetsförvaltningen.

Parallellt med fastighetsunderhåll genomförs kostnadseffektiviseringar i andra delar

av förvaltningen. Den befintliga fastighetsportföljen utvärderas löpande och förvaltningsåtgärder vidtas. Arbetet är viktigt för att frigöra kapital och möjliggöra den 10-åriga investeringsplanen. Detta kommer på sikt bidra till en övergripande förbättrad driftsekonomi.

Vår övergripande finansiella stabilitet behöver även hantera ränterisker. Detta sker genom ett aktivt arbete med vår låne- och ränteportfölj där vi i dagsläget har en stabil och relativt låg räntekostnad tack vare ränteswappar som regelbundet tecknas.



Framtida områden med särskilt fokus inom ekonomisk hållbarhet

GotlandsHem kommer 2024 fortsätta arbeta med fokus på ökat driftnetto och god kostnadskontroll. Fastighetsförvaltningen kommer fortsatt präglas av ökade kostnader som kommer behöva hanteras.

Vi har genom särskild intern kontroll öronmärkt de områden som bedöms ha väsentlig effekt på driftnetto och kostnadskontroll, vilket vi arbetar med löpande.

För fastighetsportföljen kommer fokus de närmaste tio åren vara på ökat planerat underhåll. I våra pågående underhållsprojekt prioriteras framdrift, samt att balansera projektstarter för en hög men jämn takt i såväl underhållsprojekt som nyproduktioner.

Höga byggkostnader för både nyproduktion och renoveringar är ett stort bekymmer inom byggsektorn. Det kan delvis hanteras genom större produktioner, samt detaljplaner som är tillåtande, då antal våningar är en avgörande faktor för just produktionskostnad per bostad. En annan viktig del är finansiering. Genom att sälja delar av det vi nyproducerar i form av bostadsrätter eller annan fri upplåtelseform skapas ekonomiska fördelar i nyproduktionsprojekten.

GotlandsHem behöver aktivt arbeta för en förändring av hyresmodellen för att utfallet långsiktigt även ska hantera framtida underhållsbehov. Detta för att säkra att vi inte bygger upp en ny underhållsskuld. Med den hyresmodell som funnits hittills har kostnadsökningar vida överstigit hyresökningarna vilket bidragit till underfinansiering av fastighetsanknutet underhåll. Det faktiska utfallet från de årliga hyresförhandlingarna har historiskt sett kompenserat för mindre än hälften av de faktiska kostnadsökningarna över tid vilket bekräftas genom 2024 års hyresförhandling. Vi kommer också undersöka alternativa intäktsmöjligheter som kan bidra till bolagets ekonomi som helhet.

Under 2024 kommer alla medarbetare på GotlandsHem medverka i företagets långsiktiga innovations- och utvecklingsarbete. Detta kommer genomföras genom ett målbildsarbete som är uppdelat i tre områden: "Sol, vind, vatten och återvinning", "Delningstjänster och tjänsteutbud" samt "Trygghet och Säkerhet". Arbetet med delområde "Delningstjänster och tjänsteutbud" förväntas ge nya idéer kring hur vi kan påverka bolagets ekonomi i positiv riktning.





Trygghet och säkerhet

Social hållbarhet

Vi har ett stort underhållsbehov i vårt fastighetsbestånd. Nyproduktionsprojekt och åtgärder för att arbeta bort underhållsskulden kommer tillsammans bidra till trivsel, trygghet och en ökad social hållbarhet.

Socialt ansvar

Som en del av samhället i stort berör GotlandsHem många människors liv och det sociala ansvar vi tar är betydande. Vi är samtidigt beroende av andra samhällsaktörer för att kunna leva upp till högt ställda förväntningar på oss.

2023 har varit ett tufft år för många på Gotland. Allt fler hyresgäster drabbas av ohälsa, ensamhet eller ekonomiska svårigheter. För att fånga upp problem i ett tidigt skede har vi fördjupat samarbetet med andra samhällsaktörer som Socialtjänsten och Polisen. Tillsammans sätter vi in stöd och hjälp tidigare och bättre än om varje aktör skulle agera ensam. GotlandsHem är ofta den part som först upptäcker signaler på ett ändrat beteende. Omtänksamma grannar och vår egen personal är exempel på viktiga delar i detta skyddsnät.

Vi söker då lösningar för att vägleda innan problemen blir så stora att de medför allvarliga konsekvenser för den drabbade. Vi kan knyta ihop kontakterna med samhällets olika aktörer för rätt sorts stöd vilket skapar en ökad trygghet. Exempel på samarbeten och aktiviteter som ökat tryggheten under året är "Trygga trappan" som genomförts tillsammans med Polisen, trygghetsvandringar och aktiviteter för boinflytande såsom grillkvällar och informationsmöten.

Balans på bostadsmarknaden

GotlandsHem har en lång bostadskö och det krävs oftast många års köande för att få tillgång till en ledig bostad. Ett av företagets mål är att bidra till en bostadsmarknad i balans genom att bygga nya bostäder, vilket kommer bidra till kortare tid i bostadskön.

Boendemiljön i ett bostadskvarter gynnas av mångfald. Vi vill därför att våra kvarter ska spegla samhället i stort. När vi bygger nytt mixar vi stora och små bostäder samt bygger olika typer av byggnader som radhus och flerfamiljshus i samma kvarter. Genom att också erbjuda olika upplåtelseformer tillförs fler dimensioner av mångfald. När det är dags för inflyttning kan vi rikta vissa bostäder till utpekade grupper i vår bostadskö för att ytterligare medverka till ett kvarter med stor mångfald.

Genom analyser och dialog kan vi erbjuda bästa möjliga bostad utifrån hyresgästernas förutsättningar. Vi har därför arbetat vidare med att rätt hyresgäst ska bo i rätt bostad. Om till exempel en familj där barnen flyttat hemifrån upplever att de har en för stor bostad kan de få hjälp att hitta något mindre. På så sätt skapas en rotation där vi sedan kan erbjuda den större bostaden till någon annan.

Förändringar i fastighetsbeståndet

Vi har sålt en obebyggd tomt på Storgatan 64, Othem 6 i Slite och kommersiella lokaler har byggts om och blivit fem nya bostäder i kvarteret Terra Nova i Visby.

Kvarteret Signallottan 2 i Visby med 62 bostäder blev färdigt för inflyttning under året. Intresset för de nya bostäderna var stort med fler än 500 intressenter. Hyresgästerna har kommit på plats och alla bostäder är uthyrda.

Nyproduktionsprojekt

De nya bostäderna i Signallottan och Terra Nova är små men viktiga delmål i GotlandsHems arbete att bygga 1 500 nya bostäder på Gotland. De tillför tillsammans 67 nya bostäder. Även nyproduktionen av 16 bostäder i kvarteret Nötskrikan 1 i Hemse är ett viktigt tillskott där första spadtaget togs 14 november 2023.

Området som kallats Gråbo-Furulund i Visby har nu fått sitt framtida namn Gläntan. Här planeras för cirka 300 bostäder varav 100 kan byggas med upplåtelseformen bostadsrätt.

Ett av målen med blandade upplåtelseformer i samma område är ökad trygghet och trivsel. Erfarenheter visar att områden med blandade upplåtelseformer bidrar till detta.

I kvarteret Rikken fortsätter arbetet med förberedelser inför rivning och kommande nyproduktion. I projektet har kvarteret delats in i tre etapper och består idag av 87 bostäder. Bygglövsprocessen är klar för etapp ett och två som omfattar nyproduktion av 105 bostäder. Om planändring tillåts kommer

den sista avslutande etappen tillföra ytterligare cirka 60 bostäder.

Mycket tid, fokus och resurser har satsats för att skapa trygghet för de boende i Rikken. Utflyttning ur den del av kvarteret som ingår i första etappen som ska rivas är genomförd.

Området Myran står på tur när etapp tre i Rikken är klar. Där överväger vi att ansöka om planbesked för att ytan ska kunna tillåta något större byggnadsyta än i nuvarande detaljplan.

I norra Visby ligger Torslunden i direkt anslutning till GotlandsHems kvarter Castor. Här påbörjar Region Gotland under 2024 detaljplanarbete som kan leda till möjligheten att bygga nya bostäder. Samarbete med annan aktör på bostadsmarknaden kommer vara möjligt i Torslunden. Precis som i Gläntan finns fördelar med att delar av nyproduktionen byggs med upplåtelseformen bostadsrätt. Det skulle ge såväl ekonomisk som social bärkraft.

Ett arbete som varit intensivt under 2023 är det runt strategisk planering av fastigheter och mark. Där kan vi bland annat se att Slite är ett troligt scenario för ytterligare nyproduktion utanför Visby. I Slite finns också ett stort underhållsbehov på flera fastigheter som skulle kunna samordnas med nyproduktion.

Som i så många andra fall handlar det om ett initialt behov av ändringar i detaljplaner. Detta är en risk som inte är unik för GotlandsHem utan snarare en gemensam utmaning för Gotland. För att hantera risken är arbetet med den strategiska exploateringsplanen viktigt. Kontakt behöver också tas med fler aktörer än Region Gotland om målen för nyproduktion ska kunna nås.



Renovering och underhåll

GotlandsHems fastighetsbestånd har generellt ett stort behov av underhåll. Den strategiska fastighetsplaneringen är uppdaterad och förfinad. Det ger riktning och stöd för prioritering i planeringen av arbetet för att arbeta bort underhållsskulden.

Samtliga hus som ingår i energieffektiviseringsprojektet i kvarteret Concordia 6 i Slite är klart. Här har fasaden renoverats, fönster bytts ut och en rad energibesparande åtgärder som minskar energiförbrukningen med 40 procent genomförts.

I kvarteret Nötskrikan 1 i Hemse bygger vi 16 nya bostäder. I samma kvarter kommer även de 20 befintliga bostäderna renoveras. Fastigheterna får bland annat bättre energiprestanda, renoverade tak, fasader, balkonger och loftgångar. Efter önskemål från hyresgästerna förbättras lekplatser och parkeringsplatser. Såväl renovering som nyproduktion är startade och beräknas bli färdiga under 2024.

I kvarteren Vargen och Taggsvampen har belysning utomhus och i trapphus bytts till ledlampor.

Ett återkommande och kostsamt arbete för att renovera och återställa bostäder som är skadade av nikotin eller djururin

genomförs årligen för att göra dessa bostäder uthyrningsbara. Under 2023 har 27 nikotin- eller djururinskadade bostäder totalrenoverats till en sammanlagd kostnad om drygt 17 miljoner kronor.

Arbetet med det periodiska inre underhållet av våra bostäder görs enligt plan. Vi har utfört målning av 1 095 utrymmen, bytt golv i 597 utrymmen och genomfört 32 kompletta byten av köksluckor.

Planerna att renovera våra kvarter i norra Visby har detaljerats och preciserats under året. Det innebär att kvarteret Castor blir först ut med renovering av fastigheterna som består av 228 bostäder. Förstudien för kvarteret Castors renovering blev klar i december och går därmed in i upphandling av totalentreprenad och genomförande.

Kvarteren Strömmingen, Laken och Höken är resterande kvarter i norra Visby som ingår i det stora renoveringsprojekt som startas efter påbörjad renovering av kvarteret Castor.

Det kommer utföras genom samverkansentreprenad som är en arbetsmodell för att hantera stora och komplexa underhållsprojekt.

Rättvis uthyrning

GotlandsHems uthyrningspolicy har uppdaterats så att den tydligare beskriver förutsättningarna för att stå i bostadskö, andrahandsuthyrning och överlåtelse.

Vår uthyrningspolicy syftar till att skapa en transparent och rättvis uthyrningsprocess. Den tydliggör vem som kan hyra en bostad eller lokal av oss och säkerställer samtidigt att alla har lika rätt att söka bostad.

Vi arbetar för att minska risken att människor helt stängs ute från bostadsmarknaden. Exempel på detta arbete är att vi inte ställer inkomstkrav utan endast krav på att betalningsanmärkningar saknas. Det innebär att det är möjligt för en bostadssökande med väldigt låg inkomst att få en bostad så länge personen sköter sin ekonomi.

Uthyrning

Under året har vi förmedlat 474 bostäder och 8 lokaler. Av dessa har 34 varit förturer, det vill säga bostäder som förmedlas till personer med särskilda behov genom vårt samarbete med Region Gotland.

Under de kommande 10 till 15 åren planeras omfattande ombyggnationer i vårt bostadsbestånd. Det innebär att vissa bostäder kommer hyras ut med så kallade korttidsavtal. Det är tidsbegränsat, garanterar boende i tre månader, utan besittningsskydd och förlängs sedan månadsvis och kan gälla upp till max fyra år. Den som tackar ja till en bostad med korttidsavtal behåller sina ködagrar.

Under sommaren tilläts kortare andrahandsuthyrning till Region Gotlands personal. De ingår i GotlandsHems uthyrningspolicy under kategorin samhällspåverkan. Nytt för året var att det gällde hela Gotland och inte bara Visby, som var pilot för detta upplägg 2022.

Tack vare byte av verksamhetssystem och hemsida har vi kunnat öka digitaliseringen och därmed blivit mer effektiva. Det innebär bland annat möjlighet att

hyra förråd via hemsidan. Vi har också gått över till digitala kontrakt och digital arkivering. De hyresgäster som inte har möjlighet att signera digitalt får givetvis signera på papper.

I arbetet med förmedling av våra lokaler strävar vi efter hyresgäster som tillför och kompletterar behov som finns på orten och i området.

Trygghet

Vi ser en fortsatt ökad oro i samhället vilket återspeglar sig i våra kvarter. Som ett led i arbetet att motverka detta har GotlandsHem utökat antalet trygghetsvärdar. För att stävja oroligheter som förekommit i några kvarter infördes konceptet Trygga trappan där vi i nära samarbete med polisen agerar för att öka tryggheten.

Vi fortsätter att jobba förebyggande, vilket bidragit till att vi under året endast haft en vräkning. Utskickade inkassokrav har minskat med cirka 25 procent och antalet störningsärenden har i nästan halverats.

För att identifiera möjliga åtgärder som kan bidra till ökad trygghet för våra hyresgäster utförs trygghetsvandringar. Flera trygghetsvandringar har genomförts under året, bland annat i kvarteret Höken i Visby. I Hemse har vi fått positivt gensvar på trygghetsvandringen och de åtgärder vi har gjort för att öka tryggheten. I kvarteret Vitkålen var det stökigt under en period och insatser för att minska brandrisk och öka trygghet i kvarteret genomfördes.

GotlandsHem medverkar i Gotlands brottsförebyggande råd som startade 2023. Det utgår från ny lagstiftning där region och kommun är ansvarig för det brottsförebyggande arbetet i samhället. Där samverkar vi bland annat med Region Gotland, Länsstyrelsen på Gotland, Tullen och Polisen.

Vi medverkar i Operativt samverkansforum för att löpande få och delge information om oroligheter i våra kvarter.



I samarbete med Länsstyrelsen på Gotland, Region Gotland och frivilligorganisationerna på Gotland deltog GotlandsHem i beredskapsveckan 2023. Då genomfördes bland annat en träff i Klintehamn med praktisk krisberedskapsinformation och övningar.

Boinflytande

I juni bytte GotlandsHem system för hemsida och Mina sidor. Syftet med skiftet var att öka dygnetruntservice för våra hyresgäster och de som står i vår bostadskö. Med hjälp av det nya systemet ökar graden av tjänster som kunderna kan göra själva. Initialt upplevde många kunder problem och rädsla att förlora dagar i bostadskön. Något som där och då ökade belastningen på kundservice. Med bra samarbete, intrimning av systemen och nya arbetssätt har vi ökat effektiviteten och kan därmed lägga fler resurser på kundvårdande aktiviteter.

Mycket tid och stort engagemang har satsats på de hyresgäster som bor i kvarteret Riggeren i Visby där vi ska riva samtliga bostäder och därefter bygga nya. Informationsträffar har genomförts regelbundet för att berätta hur projektet framskrider. Vi har också genomfört enkäter för att kartlägga behov samt haft tät dialog och enskilda träffar med varje

hyresgäst i kvarteret för att skapa trygghet och hitta bästa boendelösning för var och en. Många har fått nya permanenta bostäder som passar deras behov och önskemål, medan andra vill flytta tillbaka till det nybyggda Riggeren och har därmed fått tillfälligt boende.

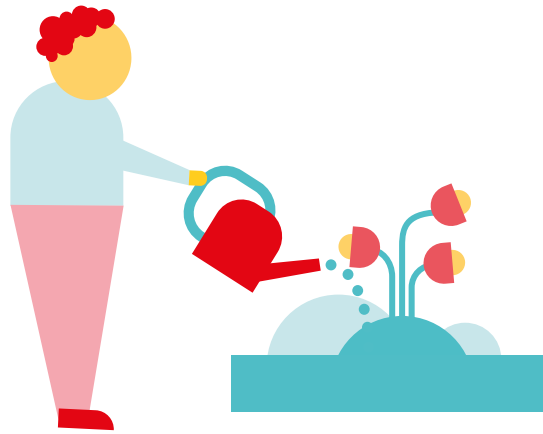
Under sommaren genomförde GotlandsHem tillsammans med Bilda och RF-Sisu träffar för att prova på idrott och lekar som avslutades med korvgrillning. Vi höll till i norra Visby och fick bra uppslutning.

Vi har deltagit på de olika höstmärknaderna på ön där vi träffade allmänheten, bostadssökande och hyresgäster. Syftet var att samtala, svara på frågor och att visa hur den nya hemsidan och Mina sidor fungerar.

Etik och likabehandling

GotlandsHem har en övergripande etikpolicy och en policy för förhållande till kund.

Att i sitt yrke arbeta för ett gott och tryggt boende, är en uppgift som ställer krav på en människosyn som bygger på respekt och likabehandling. Våra hyresgäster, kunder, leverantörer och andra intressenter förväntar sig att vi upprätthåller en hög etik och moral.



Vi har ett visuellblåsarsystem för att möjliggöra för medarbetare, hyresgäster, leverantörer och andra att rapportera oegentligheter. Under året har ett ärende avseende bristande ledarskap inkommit. Åtgärder är vidtagna och stöd har getts till såväl medarbetare som chefer.

Sociala krav på leverantörer

GotlandsHem jobbar aktivt med uppföljning av leverantörer med regelbundna möten för att främja god kommunikation och samarbete. Vi tar stickprov på utförande för att säkra avtalade leveranser och krav kring kvalitet och miljö. Vi begär in och granskar arbetsmiljöplaner som tas fram inför alla större om- eller nybyggnationer. Vi gör kontroller på löpande arbeten i kvarter och bostäder.

GotlandsHems regler och riktlinjer för leverantörers arbete i vår regi finns beskrivet i en entreprenörshandbok. Våra leverantörer representerar GotlandsHem varför vi lägger stor vikt på mötet med hyresgästen och dennes upplevelse. Dessa regler omfattar även underentreprenörer som våra leverantörer anlitar.

Medarbetare

Året för GotlandsHems medarbetare har präglats av arbete för en god arbetsmiljö med särskilt fokus på värderingar. Vid fyra tillfällen har alla medarbetare arbetat med frågor kring grogrund för konflikter, jargonger, vi och dom, samt tillit.

Som en del av vår satsning på friskvård har vi infört gemensam instruktörsledd träning fyra gånger per år. Vi har haft två gemensamma arbetsdagar för alla på

GotlandsHem där vi tillsammans arbetat praktiskt i utvalda bostadskvarter.

Organisationen har också förberett sig för ett processorienterat arbetssätt som införs i sin helhet under 2024. För att lägga grunden för detta har en organisationsöversyn gjorts och flera funktioner har genomfört anpassningar för att möta framtida krav på oss som fastighetsförvaltare.

Den avdelning som står inför störst förändring är bostadsservice. Syftet är att skapa en organisation som är rustad att klara de ändrade krav som ställs för att hantera drift och skötsel av vårt fastighetsbestånd. Berörda medarbetare har varit involverade i förändringsarbetet genom möten, workshops, facklig samverkan, arbetsplatsträffar och särskilda arbetsgrupper. Den nya organisationen inom bostadsservice träder i kraft under 2024.

Arbetsmiljö

Det systematiska arbetsmiljöarbete som genomsyrar hela verksamheten återkommer i såväl företagsgemensamma personalmöten, arbetsplatsträffar som i samverkansforum.

Under året har vi gjort vissa anpassningar i kontorslokalerna i Visborg för att säkerställa att de är ändamålsenliga ur ett arbetsmiljöperspektiv.

Ett nytt system för att dokumentera och hantera risker, avvikelser och olyckor är implementerat vilket gör det möjligt att arbeta systematiskt för en förbättrad arbetsmiljö.



Utöver övningarna om värderingar har alla medarbetare också deltagit i workshops som syftar till att utveckla arbetsmiljön med teman som "arbetsplatsprinciper" och "så vill vi ha det". Djupintervjuer om arbetsmiljö har genomförts med ett trettio-tal medarbetare och chefer för att komplettera de kvantitativa mätningar som görs regelbundet. Syftet har varit att identifiera områden för förbättringar och åtgärder. Det systematiska arbetsmiljöarbetet har utvecklats positivt under året tack vare stort medarbetarengagemang i samverkan och arbetsmiljökommitté. Resursförstärkning inom HR har också bidragit till den goda utvecklingen.

Kompetensutveckling

Merparten av GotlandsHems medarbetare har varit involverade i skiftet av verksamhetssystem när vi bytt ut fastighetssystem och hemsida. Det har både handlat om att vara med i kravställningen på de nya systemen och att lära sig att arbeta i de nya applikationerna.

En insats för kompetensutveckling i förändringsledning gjordes inom ramen för dessa projekt.

En intern utbildning i processarbete och ständiga förbättringar har genomförts för chefer och processägare. Under våren har nyanställda gått utbildningarna "utvecklande medarbetarskap" och "utvecklande ledarskap".

Kompetensförsörjning

Precis som tidigare år har behovet att knyta till oss fler medarbetare med rätt kompetens varit stort. Vi har resursförstärkt för att säkerställa att arbetsbelastning och krav ska stå i balans.

En samlad bild av företagets behov av kompetensutveckling och planer för kompetensinsatser har vidareutvecklats och förankrats mot företagets lång- och kortsiktiga mål. I detta arbete har även successionsplanering ingått tillsammans med en risk- och sårbarhetsanalys för de kompetenser som är kritiska för bolaget.

Fokusområden utifrån identifierade risker inom social hållbarhet

Fastigheter och bostäder med eftersatt underhåll är fysiska faktorer som påverkar trivsel och trygghet för dem som bor hos oss. Vi ser även en fortsatt trend av ohälsa, ensamhet och ekonomiska svårigheter för våra hyresgäster. Ett aktivt arbete för att vända denna trend är fortsatt viktigt.

Det eftersatta underhållet i stora delar av vårt fastighetsbestånd kommer vara högt prioriterat den kommande tioårsperioden. Arbetet är av flera skäl helt nödvändigt. Dels för att vi ska kunna hyra ut bostäder av god kvalitet där våra hyresgäster känner sig trygga. Dels för att fastigheter i ett gott skick skapar förutsättningar för effektiv förvaltning. Det kommer ställa höga krav på vår organisation, leverantörer och samarbetspartners.

Arbetet för att nå våra långsiktiga mål ställer krav på nya kompetenser och roller, vilket i sin tur innebär att våra medarbetare kommer utvecklas, nya rekryteras och organisationen förändras och anpassas efter nya förutsättningar. Vi kommer fortsätta vårt systematiska arbetsmiljöarbete för att säkerställa att vår arbetsmiljö kontinuerligt utvecklas till det bättre.

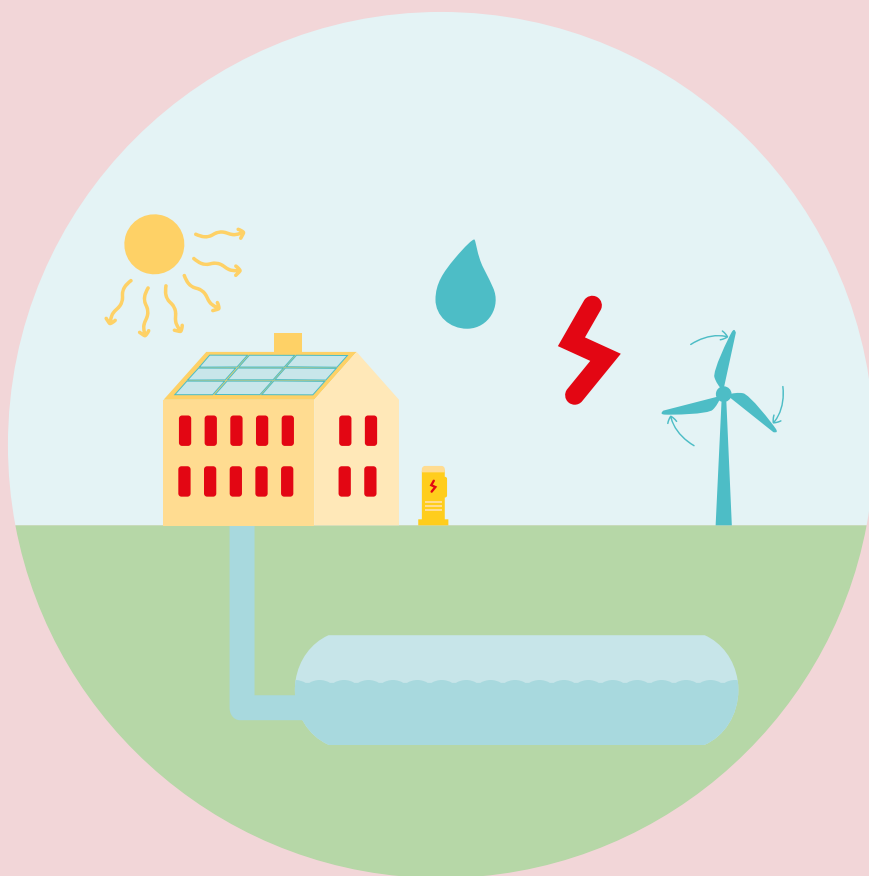
Målbildsarbetet vi startar 2024 för att alla på GotlandsHem ska medverka i företagets långsiktiga innovations- och utvecklingsarbete är en bidragande del i att nå våra högt uppsatta mål. Delområde "Trygghet och säkerhet" är särskilt kopplat till Social hållbarhet. Där hoppas vi hitta lösningar som leder oss till projekt, aktiviteter och arbetssätt som beskriver hur det är att bo i GotlandsHem på 2030-talet.





A man and a woman are waving from the top balcony.

SW



Sol, vind, vatten och återvinning

Ekologisk hållbarhet

Med de nya bostäderna i kvarteret Signallottan 2 i Visby har vi fått fler miljösmarta lösningar. Vi har under året lagt flera grundläggande fundament för vårt framtida arbete med ekologisk hållbarhet.

Av de 67 nyproducerade bostäderna som färdigstälts under 2023 ligger 62 i kvarteret Signallottan 2 i Visby. Kvarteret har en rad nya tekniska lösningar som hjälper till att sänka energiförbrukningen. Det minskar såväl utsläpp som kostnader.

I kvarteret Bryggaren 1 i Terra Nova i Visby har vi byggt om lokaler till fem bostäder. De är starten på ett större arbete med att omvandla outnyttjade lokaler till bostäder. Att kunna återbruka byggnationer genom att bygga om inom befintliga huskroppar är mycket fördelaktigt ur ett hållbarhetsperspektiv.

Testar miljösmart teknik

Under året har ett intensivt arbete med framtagande av detaljplan genomförts för det nya området Gråbo-Furulund som nu fått namnet Gläntan. I nära samarbete med Region Gotland har vi tagit fram underlag för mark, vatten, luft, buller, med mera. Målsättningen är att skapa förutsättningar för effektivt byggande med ett stort mått av innovation och ekologisk hållbarhet. Vi planerar att testa nya tekniker och lösningar i mindre skala i flera av våra kvarter. Därefter kan testade och fungerande lösningar implementeras i de cirka 300 bostäder som planeras i området.

Våra riktlinjer inom hållbarhet har reviderats tillsammans med flera av de underliggande riktlinjerna som definierar vad vi ska ha för standard på funktioner både i och utanför våra byggnader.

Klimatutsläpp

Utsläppen för 2023 har minskat med 20 procent jämfört med 2022. Utsläppen från företagets egna fordon har minskat från 120 till 101 gram per kilometer. Bostadsservice har under 2023 bytt ut fem elfordon mot nya och mer effektiva elfordon. Inte heller under 2023 har någon fossil olja eldats för fjärrvärmeproduktion.

Flytten av bolagets kontorslokaler som skedde i samband med årsskiftet ledde till behov av kompletterande kontorsutrustning. Möbler som inte passade i nya lokalerna har återvunnits och vid inköp av ny kontorsinredning har till viss del återvunna produkter valts. Detta ledde till minskade utsläpp motsvarande 7 450 kilo koldioxid jämfört med om endast nyproducerade varor valts.

GotlandsHem har gått med i "Cykelvänligast" för att få fler att cykla till möten och andra arbetsuppgifter. Ytterligare ett par cyklar är införskaffade för detta ändamål. Vinsterna i minskade CO₂-utsläpp tack vare denna satsning är

inte jättestora. Det handlar i högre grad om att ändra beteende för att på sikt nå våra mål och hållbarhetsambitioner.

I höstas medverkade vi i den europeiska mobilitetsveckan och bidrog med öppet hus och visning av det nya kvarteret Signallottan 2. Besökarna fick se energibesparande teknik, regnvatteninsamling, samt delningstjänst för cyklar och bilar. Allt med målsättningen att bidra till ökad kunskap och i förlängningen minskning av utsläpp och energiförbrukning.

Energibesparingar

I kvarteret Concordia 6 i Slite har ett energieffektiviseringsprojekt färdigställt. Här har vi gjort flera förbättringar för att minska energiförbrukningen vilket resulterat i cirka 40 procents minskad förbrukning. Insatserna har lett till ett förbättrat inomhusklimat och inom flera områden förbättrad boendemiljö.

Signallottan med sina innovativa lösningar kring solceller och varmvattenproduktion återanvänds nu i planeringen av kommande nyproduktioner.

I projekteringen för det nya kvarteret Riggeren sätts planerna för ett kvarter som kommer få GotlandsHems hittills lägsta energianvändning per kvadratmeter.

Förnyelsebar energi

Vi har under året utökat vårt bestånd av solpaneler med cirka 166 kvadratmeter på taken i kvarteret Signallottan 2 i Visby.

Dessa har en kapacitet om cirka 33 000 kWh per år.

Vi har sammanlagt under året producerat cirka 140 000 kWh varav 36 000 kWh från solceller och 104 000 kWh från solfångare. Detta kan jämföras med de cirka 132 000 kWh som producerades under 2022, där 12 000 kWh av dessa utgjordes av el från solceller.

Hyresgästernas miljöpåverkan

GotlandsHem har under året medverkat i kampanjen "Gör det inte svårare" tillsammans med Region Gotland. Syftet med kampanjen var att påverka hyresgästernas beteendemönster vid avfallssortering, främst när det gäller komposterbart avfall.

Området avfall är centralt för att minska miljöpåverkan. Det är också viktigt ur ett ekonomiskt perspektiv då avfall står för betydande del av våra taxebundna kostnader. Kampanjen får under våren 2024 en fortsättning i ett av våra bostadsområden.

Vi ser stora möjligheter att tillsammans med våra hyresgäster skapa förändrat beteende. Genom minskad vattenförbrukning, mobilitet och delningstjänster kan Gotlands klimatavtryck minska. Samtidigt kan kostnader minska för såväl GotlandsHem som för hyresgästerna.

Så sparar vi vatten

Förbrukningen av vatten har sjunkit marginellt och landar på 1038 liter/A_{temp} under 2023. Vi ser stora möjligheter att sänka förbrukningen kommande år då flera vattenbesparande åtgärder kommer implementeras succesivt.



Individuell mätning och debitering, IMD, införs vid all nyproduktion och vid större underhållsarbeten. Detta resulterar enligt erfarenhet i cirka 25 till 30 procents minskad vattenförbrukning. Tillsammans med flera andra åtgärder som syftar till att testa och utvärdera nya lösningar och tekniker förväntas goda effekter uppnås.

Cisterner för insamling av regnvatten installeras numera i samband med all nyproduktion. En lösning som även kommer installeras vid flera av de större renoveringsprojekten. I kvarteret Signallottan 2 är cisternen för regnvatteninsamling

69 kubikmeter vilket motsvarar en pool på cirka 5 x 10 meter. Regnvattnet används för bevattning av träd och växter i kvarteret.

Vi har installerat vattenbesparande teknik i tvättstugorna på Signallottan 2, samt projekterat för att kunna tvätta med hjälp av regnvatten i nyproduktionsdelen av kvarteret Nötskrikan i Hemse.

GotlandsHem, Arla, Region Gotland och Protos har medverkat i ett forskningsprojekt som drevs av RISE. Projektet handlar om vattensymbios och får med största sannolikhet en fortsättning under 2024.

Fokusområden utifrån identifierade risker inom ekologisk hållbarhet

Målet är att våra hyresgäster ska ha en bra boendemiljö där alla system fungerar och är energieffektiva och klimatsmarta.

Med ny teknik får hyresgästerna möjlighet att själva påverka sina kostnader på vatten, värme, el och avfall. Förändringar som är bra både för miljön och plånboken!

Vår affärsplan beskriver att vi ska fortsätta utveckla energieffektivitet i nyproduktions- och underhållsprojekt, samt minska klimatpåverkan genom effektivisering av drift och driftsekonomi. En målsättning och inriktning som kommer bli allt viktigare i framtiden.

Kraven på energieffektivisering samlas i ett EU-direktiv som utformas nu. Dessa direktiv kommer bli avsevärt mycket skarpare än dagens och innebära en kraftigt minskad förbrukning av mängden tillförd energi, både i nyproducerade byggnader och i befintligt bestånd.

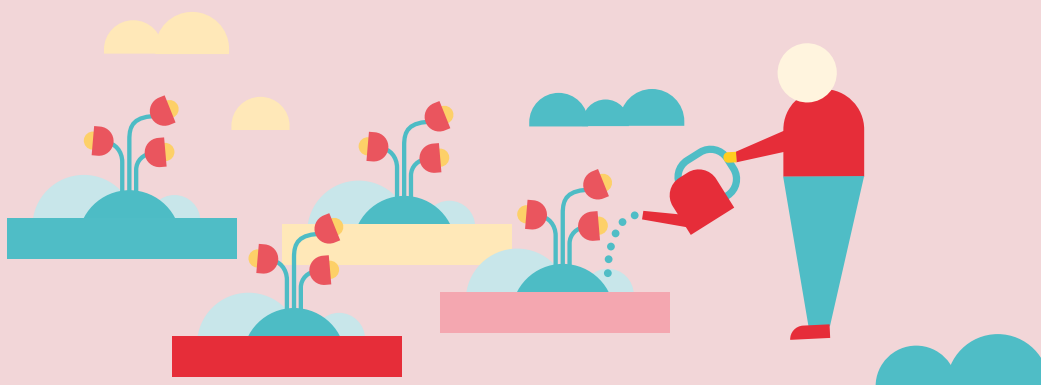
Viktiga och bra krav som leder till ett minskat klimatavtryck. På sikt sänker det driftskostnaderna när det äldre fastighetsbeståndet blivit renoverat.

Nyproduktion genererar stora utsläpp och är vår mest utsläppskrävande verksamhet. Det innebär att perioder med mycket nyproduktion ökar resultatet av mängden koldioxidutsläpp. Det ska å andra sidan ställas i relation till samhällets behov och hur mycket byggnaden påverkar miljön under sin livscykel.

När vi bygger måste hänsyn tas för att byggnaderna ska bli långsiktigt hållbara. Detsamma gäller vid stora renoveringar som normalt sett är mindre energikrävande än nyproduktion. Till stora delar blir de renoverade byggnaderna som nya. Det blir då viktigt att det som tas bort återbrukas eller återvinns i så stor utsträckning som möjligt. Även nya komponenter och byggnadsdelar måste vara de mest hållbara sett ur livscykelperspektivet.

Vi vill nå våra hållbarhetsmål tillsammans med våra hyresgäster. Det gör vi genom att skapa förutsättningar för många att bidra till hållbarhetsmål på Gotland, i Sverige och globalt. Det kan till exempel göras genom satsningar på hantering av avfall, energi och vatten. Områdena mobilitet och delningstjänster är också viktiga för att nå våra klimatmål. De kan utvecklas genom förutsättningar, satsningar och försök, men också genom beteendeförändringar.

En av vägarna in i detta arbete är det målbildsarbete som startats för att involvera alla medarbetare i företagets utveckling och innovation. Det kommer ge oss den stabila grund som behövs för kommande hållbarhetsarbete. Målbildsarbetets områden "Sol, vind, vatten och återvinning" samt "Delningstjänster och tjänsteutbud" kommer båda bidra till den gröna omställningen.



Hållbarhet i siffror

God arbetsmiljö

| Lika tillträde på arbetsmarknaden och arbetsvillkor | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 |
|--|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Personalomsättning | 12,6% | 18,4% | 11,3% | 14,5% |
| Andel heltidsanställda | 99,3% | 99,2% | 99,2% | 97,5% |
| Andel deltidsanställda | 0,7% | 0,8% | 0,8% | 2,5% |
| Andel tillsvidareanställda | 95,8% | 99,2% | 96,6% | 94,1% |
| Andel visstidsanställda | 4,2% | 0,8% | 3,4% | 5,9% |
| Andel anställda kvinnor mellan 18-29 år | 4% | 4% | 4% | 4% |
| Andel anställda kvinnor mellan 30-44 år | 18% | 15% | 13% | 14% |
| Andel anställda kvinnor mellan 45-54 år | 11% | 11% | 10% | 7% |
| Andel anställda kvinnor mellan 55-64 år | 9% | 9% | 9% | 10% |
| Andel anställda kvinnor över 65 år | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Andel anställda män mellan 18-29 år | 6% | 6% | 8% | 6% |
| Andel anställda män mellan 30-44 år | 19% | 21% | 17% | 17% |
| Andel anställda män mellan 45-54 år | 16% | 17% | 16% | 22% |
| Andel anställda män mellan 55-64 år | 16% | 17% | 21% | 19% |
| Andel anställda män över 65 år | 1% | 0% | 2% | 0% |
| Antal säsongsanställda (maj till oktober eller november till mars) | 12 | 14 | 10 | 7 |
| Snittlön ¹ per månad för manliga tjänstepersoner (exklusive vd-lön) | 45 147 kr/mån | 43 014 kr/mån | 40 008 kr/mån | 40 286 kr/mån |
| Snittlön ¹ per månad för kvinnliga tjänstepersoner (exklusive vd-lön) | 40 185 kr/mån | 38 880 kr/mån | 36 340 kr/mån | 36 923 kr/mån |
| Snittlön ¹ per månad för kollektivanställda män | 31 501 kr/mån | 30 484 kr/mån | 29 585 kr/mån | 29 303 kr/mån |
| Snittlön ¹ per månad för kollektivanställda kvinnor | 29 438 kr/mån | 28 314 kr/mån | 27 606 kr/mån | 26 885 kr/mån |
| Andel anställda som omfattas av kollektivavtal | 100% | 100% | 100% | 100% |

¹ Grundlön inklusive tillägg kopplade till grundrollen, exklusive övriga tillägg.

| Anställningsbarhet och karriärutveckling | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Kurs och utbildningskostnader för personal ¹ | 8 485 kr/anställd | 5 114 kr/anställd | 5 494 kr/anställd | 7 758 kr/anställd |
| Utbildningstimmar för personal | Ingen uppgift | Ingen uppgift | Ingen uppgift | Ingen uppgift |

¹ Inklusive kostnader för resor och logi.



| Medarbetares hälsa och välbefinnande | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 |
|---|-------|-------|-------|-------|
| Total frånvaro | 7,16% | 6,77% | 5,23% | 6,36% |
| Andel av frånvaro beroende på olycksfall i arbetet | 0,70% | 0,00% | 0,00% | 1,62% |
| Andel medarbetare som är nöjda med sitt arbete enligt Trivselindex ¹ | 71,0% | 79,0% | 75,0% | 65,0% |
| Företaget har en arbetsmiljö- och/eller hälsofrämjande policy? | Ja | Ja | Ja | Ja |

¹ Ny mätmetod från och med 2021. Motsvarande resultat år 2020 var 72%.

Miljöansvar

| Begränsning av fastighetsbolagets klimatpåverkan - Nettoutsläpp av växthusgaser, enligt GHG protocol | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 ¹ |
|--|------------------------------|------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Utsläpp totalt ² | 548 ton CO ₂ (eq) | 684 ton CO ₂ (eq) | 946 ton CO ₂ (eq) | 906 ton CO ₂ (eq) |
| Andel utsläpp från Scope 1 | 5,1% | 4,2% | 6,4% | 7,5% |
| Andel utsläpp (Market-based ²) från Scope 2 | 20,8% | 26,1% | 45,3% | 46,4% |
| Andel utsläpp (Market-based) från Scope 3 | 74,1% | 69,7% | 48,3% | 46,1% |
| Utsläpp totalt ² | 791 ton CO ₂ (eq) | 963 ton CO ₂ (eq) | 1 206 ton CO ₂ (eq) | 1 203 ton CO ₂ (eq) |
| Andel utsläpp från Scope 1 | 3,5% | 3,0% | 5,0% | 5,6% |
| Andel utsläpp (Location-based ³) från Scope 2 | 43,0% | 45,5% | 54,3% | 57,2% |
| Andel utsläpp (Location-based) från Scope 3 | 53,4% | 51,6% | 40,7% | 36,8% |

¹ Omräknade uppgifter med uppdaterade emissionsfaktorer för fjärrvärme under 2021. Vissa värden för 2020 skiljer sig därför åt från vad som angivits i 2020 års rapport.

² Market-based: Beräkning av växthusgasutsläpp utifrån emissionsfaktorer baserat på produktdeklaration. Kvalitetssäkring av tidigare uppgifter gör att siffrorna för 2022 skiljer sig åt mot tidigare års rapport.

³ Location-based: Beräkning av växthusgasutsläpp utifrån emissionsfaktorer baserat på nordisk elmix.



| Begränsning av fastighetsbeståndets miljöpåverkan | 2023 | 2022 | 2021 | 2020¹ |
|--|--|--|--|--|
| Totalt använd energi för uppvärmning (normalårskorrigerade värden) samt fastighetsel ² | 113 kWh/m ² , A _{temp} | 129 kWh/m ² , A _{temp} | 126 kWh/m ² , A _{temp} | 133 kWh/m ² , A _{temp} |
| Andel energi till uppvärmning och fastighetsel från fjärrvärme | 81,0% | 82,3% | 81,1% | 82,0% |
| Andel energi till uppvärmning och fastighetsel från el | 9,5% | 9,4% | 9,9% | 11,0% |
| Andel energi till uppvärmning och fastighetsel från olja ³ | 0,0% | 0,0% | 0,7% | 0,1% |
| Andel energi till uppvärmning och fastighetsel från bibränsle ³ | 9,5% | 8,4% | 8,3% | 6,5% |
| Total mängd producerad energi genom solfångare | 104 400 kWh | 120 419 kWh | Ingen uppgift | Ingen uppgift |
| Total mängd producerad energi genom solceller | 36 350 kWh | 12 000 kWh | Ingen uppgift | Ingen uppgift |
| Total mängd växthusgas från energianvändning (normalårskorrigerade värden) i fastighetsbeståndet | 1,4 kg/m ² , A _{temp} | 1,8 kg/m ² , A _{temp} | 2,4 kg/m ² , A _{temp} | 2,5 kg/m ² , A _{temp} |
| Andel växthusgas från uppvärmning och fastighetsel (market-based ⁴) genom fjärrvärme | 84,3% | 86,1% | 82% | 85% |
| Andel växthusgas från uppvärmning och fastighetsel (market-based ⁴) genom el | 1,5% | 1,3% | 6% | 7% |
| Andel växthusgas från uppvärmning och fastighetsel (market-based ⁴) genom olja ³ | 0,0% | 0,0% | 2% | 2% |
| Andel växthusgas från uppvärmning och fastighetsel (market-based ⁴) genom bibränsle ³ | 14,2% | 12,6% | 9% | 6% |
| Minskning av växthusgasutsläpp sedan basår 2017 | 37% | 23% | 4% | 4% |
| Minskning av växthusgasutsläpp jämfört med föregående år ⁵ | 20,1% | 27,7% | Ökning med 4,4% | Ökning med 16 % |
| Andel förnyelsebar energi som bolaget använder ⁶ | 100,0% | 99,8% | 96,1% | 96,8% |

¹ Omräknade uppgifter med uppdaterade emissionsfaktorer för fjärrvärme under 2021. Vissa värden för 2020 skiljer sig därför åt från vad som angivits i 2020 års rapport.

² Kvalitetssäkring av uppgifter för A_{temp} gör att historiska siffror kan skilja sig från tidigare års rapporter.

³ Kvalitetssäkring av uppgifter för olja och HVO gör att historiska siffror kan skilja sig från tidigare års rapporter.

⁴ Market-based: Beräkning av växthusgasutsläpp utifrån emissionsfaktorer baserat på produktdeklaration. Kvalitetssäkring av tidigare uppgifter gör att siffrorna för 2022 skiljer sig åt mot tidigare års rapport.

⁵ Nettoutsläppen har uppdaterats 2023 och är baserade på market-based metoden istället för location-based metoden vilket gör att siffrorna skiljer sig åt mot tidigare års rapporter. Detta då market-based metoden innefattar vårt aktiva val gällande förnyelsebar el som speglar vilka prioriteringar som görs i organisationen.

⁶ Inkluderar återvunnen energi.

| Begränsning av miljöeffekterna vid företagets förvaltning | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 |
|---|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Totalt utsläpp av växthusgaser från bolagets fordon och arbetsmaskiner (exklusive eldrivna områdesfordon) | 28 ton CO ₂ (eq) /år | 33 ton CO ₂ (eq) /år | 33 ton CO ₂ (eq) /år | 59 ton CO ₂ (eq) /år |
| Medel per kilometer från bolagets fordon och arbetsmaskiner (exklusive eldrivna områdesfordon) | 101 g CO ₂ (eq)/ km | 120 g CO ₂ (eq)/ km | 140 g CO ₂ (eq)/ km | 208 g CO ₂ (eq)/ km |
| Utsläpp av växthusgaser från bolagets eldrivna områdesfordon (Market-based ¹) | 17 kg CO ₂ (eq) | 18 kg CO ₂ (eq) | 95 kg CO ₂ (eq) | 106 kg CO ₂ (eq) |
| Utsläpp av växthusgaser från bolagets eldrivna områdesfordon (Location-based ²) | 532 kg CO ₂ (eq) | 566 kg CO ₂ (eq) | 536 kg CO ₂ (eq) | 600 kg CO ₂ (eq) |
| Totalt utsläpp av växthusgaser från tjänsteresor | 3,7 ton CO ₂ (eq) | 2,0 ton CO ₂ (eq) | 1,5 ton CO ₂ (eq) | 4 ton CO ₂ (eq) |
| Utsläpp av växthusgaser från tjänsteresor med flyg | 2,2 ton CO ₂ (eq) | 1,3 ton CO ₂ (eq) | 0 ton CO ₂ (eq) | 3 ton CO ₂ (eq) |
| Utsläpp av växthusgaser från tjänsteresor med båt | 0,1 ton CO ₂ (eq) | 0,1 ton CO ₂ (eq) | 0 ton CO ₂ (eq) | 0 ton CO ₂ (eq) |
| Utsläpp av växthusgaser från tjänsteresor - övrigt ³ | 1,4 ton CO ₂ (eq) | 0,7 ton CO ₂ (eq) | 1,5 ton CO ₂ (eq) | 1 ton CO ₂ (eq) |
| Avtal som innehåller miljökrav (kriterier i upphandlingen) ⁴ | ca 95 % | ca 95 % | ca 95 % | ca 95 % |
| Miljökrav på material och produkter i byggkontrakt | Ja | Ja | Ja | Ja |

¹ Market-based: Beräkning av växthusgasutsläpp utifrån emissionsfaktorer baserat på produktdeklaration. Kvalitetssäkring av tidigare uppgifter gör att siffrorna för 2022 skiljer sig åt mot tidigare års rapport.

² Location-based: Beräkning av växthusgasutsläpp utifrån emissionsfaktorer baserat på nordisk elmix.

³ Omfattar tjänsteresor med buss, tåg, flygbuss, hyrbil, taxi och egen bil i tjänst.

⁴ Uppskattad andel, samtliga giltiga avtal.

| Begränsning av miljöpåverkan vid boendes förbrukning | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 |
|---|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Total vattenförbrukning i beståndet ¹ | 1 038 liter /A _{temp} | 1 041 liter /A _{temp} | 1 066 liter /A _{temp} | 1 118 liter /A _{temp} |
| Andel varmvatten av den totala förbrukningen | Ingen data | Ingen data | Ingen data | Ingen data |
| Andel kallvatten av den totala förbrukningen | Ingen data | Ingen data | Ingen data | Ingen data |
| Mängd kompost som genereras i beståndet, exklusive grovsopor | 67 kg/lägenhet | 80 kg/lägenhet | 81 kg/lägenhet | 75 kg/lägenhet |
| Mängd restavfall som genereras i beståndet, exklusive grovsopor | 196 kg/lägenhet | 210 kg/lägenhet | 196 kg/lägenhet | 186 kg/lägenhet |
| Mängd återvinningsmaterial som genereras i beståndet, exklusive grovsopor | 248 kg/lägenhet | 248 kg/lägenhet | 244 kg/lägenhet | 242 kg/lägenhet |

¹ I tidigare års rapporter har avrundning i 10-tal använts. Detta har i år bytts ut till heltalsavrundning vilket gör att värdena skiljer sig åt från tidigare rapporter.

Ekonomisk hållbarhet

| Ekonomiskt ansvar och förbättring av fastighetsbeståndet | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|------------------|
| Totala årliga investeringar och underhållskostnader som påverkar resultaträkningen, i miljontals kronor ¹ | 36 mkr | 8 mkr | 11 mkr | 91 mkr |
| Årliga investeringar och underhållskostnader som andel av den totala omsättningen | 9% | 3% | 3% | 25% |
| Företagets investeringar i underhåll i tusentals kronor per lägenhet | 8 tsek/lägenhet | 2 tsek/lägenhet | 2 tsek/lägenhet | 19 tsek/lägenhet |
| Företagets totala investeringar i nyproduktion som tagits i bruk, i miljontals kronor ¹ | 54 mkr | 120 mkr | 6,3 mkr | 31,5 mkr |
| Företagets investeringar i nyproduktion som andel av omsättning ¹ | 13% | 31% | 2% | 9% |
| Företagets totala investeringar i förvärv, i miljontals kronor | 0 mkr | 0 mkr | 0 mkr | 0 mkr |
| Företagets investeringar i förvärv som andel av omsättning | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Företagets ekonomiska uthyrningsgrad (bostäder) | 98,2% | 98,5% | 98,0% | 98,2% |
| Företagets ekonomiska uthyrningsgrad (lokaler) | 85,5% | 87,2% | 87,9% | 90,6% |

¹ Omräknade uppgifter under 2023. Värdet för 2022 skiljer sig därför åt från vad som angivits i 2022 års rapport.

| Bidrag till ansvarsfull och hållbar ekonomisk utveckling - utgifternas fördelning per typ av intressent | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 |
|---|---------|---------|---------|---------|
| Medarbetare | 93 mkr | 80 mkr | 77 mkr | 71 mkr |
| Leverantörer | 315 mkr | 347 mkr | 243 mkr | 320 mkr |
| Myndigheter (skatt) | 19 mkr | 17 mkr | 18 mkr | 17 mkr |
| Bank (räntekostnader) | 17 mkr | 22 mkr | 12 mkr | 13 mkr |
| Aktieägare | 4 mkr | 4 mkr | 4 mkr | 4 mkr |





Socialt ansvar

| Ansvarstagande för den lokala bostadsförsörjningen och anpassningar i boendemiljön | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Förändringar i fastighetsbeståndet (endast hyresrätter) | 1,4% | 0,4% | -0,4% | 0,9% |
| Förändringar i fastighetsbeståndet (inklusive kategoribostäder) | 1,4% | -4% | -0,4% | 0,8% |
| Nyproduktion av hyresrätter (antal bostäder) ¹ | 67 | 0 | 0 | 39 |
| Fastighetsförvärv (antal bostäder) | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Avyttringar (antal bostäder) | 0 | 204 | 19 | 0 |
| Andel bostäder som är tillgängliga för äldre och funktionshindrade ² | 13,5% | 12,8% | 11,9% | 11,6% |

¹ Inklusive ombyggnation av lokaler till hyresrätter.

² Inkluderar ej kategoribostäder.

| Socialt ansvar som fastighetsägare avseende boendes behov och förväntningar ¹ | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 |
|---|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Hyresnivå (kostnad per kvadratmeter) | 1 239 kr/m ² | 1 175 kr/m ² | 1 166 kr/m ² | 1 132 kr/m ² |
| Hyresutveckling (kostnad per kvadratmeter) | 64 kr/m ² | 9 kr/m ² | 38 kr/m ² | 28 kr/m ² |
| Hyresutveckling i procent | 5,4% | 0,8% | 3,3% | 2,6% |
| Driftkostnad per kvadratmeter | 906 kr/m ² | 840 kr/m ² | 792 kr/m ² | 775 kr/m ² |
| Driftkostnadsutveckling per kvadratmeter | 66 kr/m ² | 48 kr/m ² | 17 kr/m ² | 8 kr/m ² |
| Driftkostnadsutveckling i procent | 7,8% | 6,1% | 2,2% | 1,0% |
| Extern omflyttning i fastighetsbeståndet (exklusive studenter) | 8,1% | 4,7% | 6,9% | 10,0% |
| Intern omflyttning i fastighetsbeståndet (exklusive studenter) | 1,7% | 1,6% | 1,6% | 3,1% |
| Inflyttade hyresgäster utan eget permanent boende | 29 | 46 | 101 | 142 |
| Antal förmedlade lägenheter via bostadssocial förtur | 34 | 59 | 53 | 51 |
| Andel förmedlade lägenheter via bostadssocial förtur av totalt förmedlade lägenheter | 7,7% | 21,2% | 14,2% | 8,8% |
| Avhysningar på grund av ekonomiska skäl | 1 | 1 | 0 | 6 |
| Avhysningar på grund av störningar och avtalsbrott | 0 | 2 | 3 | 3 |

¹ Ingångsvärden har tidigare år hämtats från vårt fastighetssystem, men har år 2022 hämtats från vårt ekonomisystem. I tabellen har uppdateringar för dessa värden gjorts även för tidigare år, vilket gör att värdena skiljer sig åt från tidigare rapporter.



| Socialt ansvarstagande för integration och stadsdelsutveckling | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 |
|---|-------------------------|-------------------------|-------------|-------------------------|
| Andel boende som upplever att de är trygga i sin boendemiljö ¹ | ingen mätning genomförd | ingen mätning genomförd | 76,6% | ingen mätning genomförd |
| Totala nedlagda kostnader och investerade medel i stadsutvecklingsprojekt avseende fastigheter byggda på sent 60- tidigt 70-tal, i miljontals kronor | 12,4 mkr | 8,8 mkr | 9,1 mkr | 60,1 mkr |
| Nedlagda kostnader och investerade medel i stadsutvecklingsprojekt avseende fastigheter byggda på sent 60- tidigt 70-tal, i tusentals kronor i snitt per lägenhet | 6 tsek/lgh | 4 tsek/lgh | 4 tsek/lgh | 27 tsek/lgh |
| Kontrakt innehåller sociala krav (sociala kriterier ingår i upphandlingen) | Nej | Nej | Nej | Nej |
| Projektkostnader för att engagera unga under 25 år ² | 1,8 mkr | 1,8 mkr | 0,69 mkr | 0,69 mkr |
| Kostnader för antisocialt beteende (skadegörelse och säkerhet), i miljontals kronor ³ | 0,51 mkr | 0,67 mkr | 0,67 mkr | 0,69 mkr |
| Revision/utvärdering av entreprenörer, definierar lagkrav eller avtal med facket | Nej | Nej | Nej | Nej |
| Köper vi rättvisemärkta produkter? | Nej | Nej | Nej | Nej |

¹ Ny mätning planeras till 2024.

² Omfattar sponsoravtal och sponsoraktiviteter samt kostnader för utomhusbad.

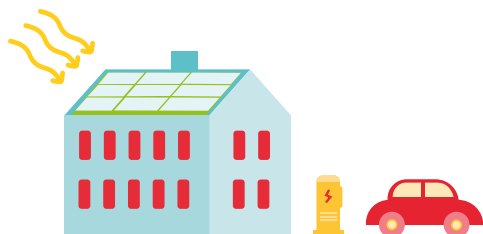
³ Omfattar sedan 2020 klottersanering.

Notera att siffrorna kan skilja sig mellan hållbarhetsrapport och finansiell rapportering på grund av olika redovisningsmetoder.

Definitioner

En viktig del av hållbarhetsrapporteringen är korrekthet och transparens. Här redovisas de underlag, metoder och antaganden som används för beräkning och redovisning av GotlandsHems hållbarhetsindikatorer samt definitioner i övrigt.

Exempel på förnybara energikällor är:



Solenergi

Solceller och solpaneler: omvandlar solenergi till elektricitet.

Solfångare: omvandlar solenergi till så kallad solvärme vilken används till exempelvis varmvatten och uppvärmning.

Vindkraft

Vindkraftverk, vindkraftpark: samling av flera vindkraftverk inom begränsat område.



Vattenkraft

Saltkraft, vågkraft, tidvattenkraft, havsvärmekraft.

Jordvärmekraft

Värmepump, markvärme, bergvärme, vattenvärme.



Bioenergi

Bränslepellets, biobränsle.



Arbetsvillkor

Revision eller utvärdering av entreprenörer, det vill säga uppföljning av lagkrav eller krav enligt fackliga avtal.

A_{temp}

Yta uppvärmd till 10°C eller mer.

Avhysning

Avhysning innebär att Kronofogdemyndigheten genomför avhysning av hyresgäst. Till grund för avhysningen finns ett beslut, ett utslag om handräckning eller en dom där det står att hyresgästen är skyldig att flytta. I de fall GotlandsHem har gjort en uppsägning och hyresgästen accepterat detta, definieras det inte som en avhysning.

Bostäder tillgängliga för äldre

Enligt gällande nybyggnadskrav.

CO₂ beräkningsmodell

Beräkning av direkta och indirekta utsläpp från verksamheten och dess värdekedja utgår från Greenhouse Gas Protocol. I så hög utsträckning som möjligt används aktivitetsdata insamlad direkt från verksamheten eller dess leverantörer. Leverantörsspecifika emissionsfaktorer och ett livscykelperspektiv har använts i största möjliga mån. Vid avsaknad av dessa har emissionsfaktorer från myndigheter eller branschorganisationer använts.

Scope 1:

Direkta utsläpp av växthusgaser från källor som företaget äger eller kontrollerar. Exempel på detta är utsläpp från egna eller leasade fordon samt från egen uppvärmning via förbränning av pellets.

Scope 2:

Indirekta utsläpp av växthusgaser från produktion av inköpt elektricitet, ånga, värme och kylning.

Scope 3:

Övriga indirekta utsläpp av växthusgaser som bolaget inte äger och kontrollerar då de sker uppströms och nedströms i bolagets värdekedja. Exempel är utsläpp från affärsresor, inköpt material och hantering av avfall.

Driftkostnad

Med driftkostnad avses drift-, administrations- och företagsövergripande kostnader.

Driftnetto

Hysesintäkter minskat med kostnader för fastighetsskötsel, reparationer, underhåll, taxebundna avgifter, försäkringar, fastighetsskatt, fastighetsadministration samt tomträtt.

Fastighetsförvärv

Med fastighetsförvärv avses köp av byggda fastigheter.

Förnybar energi

Energi från förnybara, icke fossila energikällor. Energitkällor som vindenergi, solenergi, geotermisk energi, vattenkraft, biomassa samt biogas är exempel på förnyelsebara energitkällor.

Icke-förnybar energi

Energi som inte kommer från förnybara källor. Fossila bränslen som olja, naturgas och kol är exempel på icke förnybara resurser. Även kärnkraft räknas som icke-förnybar energi, även om den är fossilfri, eftersom den använder uran som energitkälla.

IMD – individuell mätning och debitering

Individuell mätning och debitering, IMD, innebär att el, värme, vatten eller avfall mäts för varje enskild bostad och debiteras separat. Det ger hyresgästen en större medvetenhet om sin energiförbrukning och möjlighet att påverka denna. IMD av vatten är idag ett lagkrav vid nyproduktion och större ROT-projekt. GotlandsHem har i dagsläget IMD för vattenförbrukning i alla fastigheter och bostäder uppförda från 2018 och framåt.

Förturer

Delas upp i medicinska eller sociala förturer vilket innebär att en person kan få en lägenhet oaktat kötid.

Hållbarhetskriterier vid upphandling

Inom begreppet avses kriterier inom etiskt och socialt ansvar samt ekonomi. Som standard i förfrågningsunderlagen finns klausuler om rätt till hävning om part blir dömd för brott. När det gäller

ekonomi ska anbudsgivaren kunna visa att denne är fri från hinder för deltagande enligt lagen om offentlig upphandling.

Miljöansvar

Avtal innehållande miljökrav, det vill säga upphandlade kontrakt som innehåller både pris och miljökrav.

Miljöledningssystem

Enligt eller i enlighet med certifierbart system, så som ISO 14001.

Månadslön

Månadslön samt eventuella tillägg som är kopplade till grundrollen.

Riskhantering i verksamhetssystem

Riskhanteringssystem som innehåller riskanalyser, åtgärder och kontroll.

ROT – renovering och tillbyggnad

ROT står för "Renovering, Ombyggnad eller Tillbyggnad". Begreppet är en akronym som är synonymt med underhåll. Underhållen utförs på redan befintliga byggnader eller anläggningar i GotlandsHems fastighetsbestånd.

Sjukfrånvaro

Den totala sjukfrånvaron beräknas på antal sjukdagar oberoende anledning av frånvaro. När det gäller olycksfall i arbetet beräknas antal sjukdagar utifrån de inrapporterade arbetsskador och tillbud som lett till sjukskrivning.

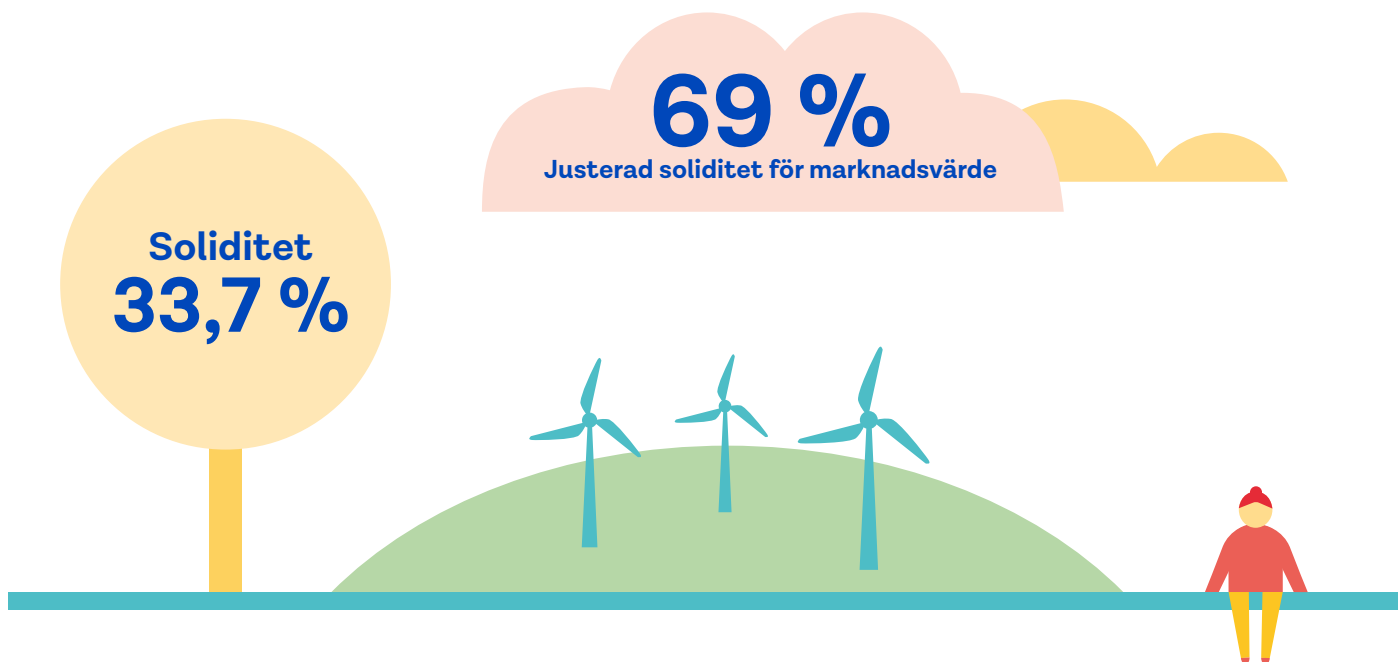
Socialt ansvarstagande

Avtal innehållande sociala krav, det vill säga upphandlade kontrakt som innehåller både pris och sociala kriterier.

För att beräkna utsläppen av CO₂ från verksamheten används följande emissionsfaktorer:

| Energibärare | Enhet | Emissionsfaktor (Scope 1) | Emissionsfaktor (Scope 2) | Emissionsfaktor (Scope 3) | Källa |
|------------------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---|
| El (Market based), vattenkraft | kg CO ₂ /MWh | | 0 | 1,9 | Emissionsfaktor scope 2: Elavtal med förnyelsebar el märkt med "Bra Miljöval". Emissionsfaktor scope 3: EPD® of Electricity from Vattenfall's Nordic Hydropower |
| El (Location based), nordisk elmix | kg CO ₂ /MWh | | 53,46 | 5,94 | IVL LCA Databas 2018 |
| Egenproducerad värme från pellets | kg CO ₂ /MWh | 4 | | 14 | Fjärrvärmens lokala miljövärden 2022. Energiföretagens Värmemarknadskommitté |
| HVO | kg CO ₂ /liter | | | 0,48 | Uppgift från leverantör 2021 |
| Biogas | kg CO ₂ /kg | | | 1,1 | Drivmedelsfakta 2015 |
| Fjärrvärme, Visby | kg CO ₂ /MWh | | 3,3 | 6 | Fjärrvärmens lokala miljövärden 2022. Energiföretagens Värmemarknadskommitté |
| Fjärrvärme, Hemse | kg CO ₂ /MWh | | 4,6 | 16,5 | Fjärrvärmens lokala miljövärden 2022. Energiföretagens Värmemarknadskommitté |
| Fjärrvärme, Slite | kg CO ₂ /MWh | | 0,4 | 3,8 | Fjärrvärmens lokala miljövärden 2022. Energiföretagens Värmemarknadskommitté |
| Fjärrvärme, Klintehamn | kg CO ₂ /MWh | | 5,6 | 56,6 | Fjärrvärmens lokala miljövärden 2022. Energiföretagens Värmemarknadskommitté |
| Diesel, Circle K | kg CO ₂ /liter | 2,45 | | 0,73 | Kundspecifik miljörapport från leverantör. Fördelning mellan scope 1 och 2 antas vara 77 respektive 23 procent. |
| Diesel, Preem | kg CO ₂ /liter | 1,77 | | 0,53 | Kundspecifik miljörapport från leverantör. Fördelning mellan scope 1 och 2 antas vara 77 respektive 23 procent. |
| Diesel, OKQ8 | kg CO ₂ /liter | 1,78 | | 0,53 | Kundspecifik miljörapport från leverantör. Fördelning mellan scope 1 och 2 antas vara 77 respektive 23 procent. |
| Bensin, Circle K | kg CO ₂ /liter | 2,07 | | 0,62 | Kundspecifik miljörapport från leverantör. Fördelning mellan scope 1 och 2 antas vara 77 respektive 23 procent. |

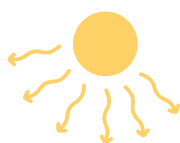




Internt beräknat marknadsvärde
(fastighetsbestånd)

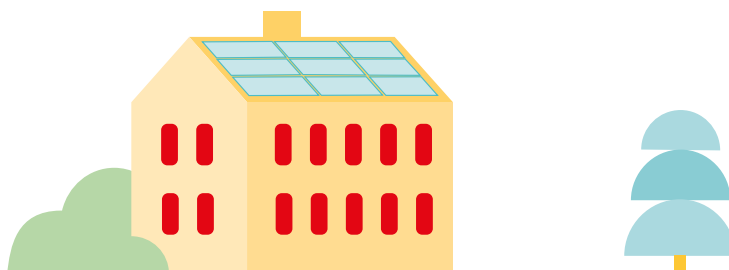
4,3 miljarder kr

2022: 4,1 miljarder kr
2021: 3,5 miljarder kr



Direktavkastning
3,18 %

2022: 3,53%
2021: 4,19%
2020: 4,16%



Årsredovisning

Finansiella rapporter 2023

Styrelsen och verkställande direktören för AB GotlandsHem, 556066-0523,
får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2023.

Förvaltningsberättelse

Vår verksamhet

GotlandsHem är ett allmännyttigt bostadsbolag, med huvudfokus på hyresbostäder. Vi förvaltar vid utgången av året 4 539 bostäder och 139 lokaler och är den enskilt största hyresrättsaktören på den gotländska marknaden.

Koncernstruktur

Koncernen består av AB GotlandsHem och det helägda dotterbolaget GotlandsHem Värme AB. GotlandsHem Värme levererar för moderbolagets räkning fjärrvärme primärt till moderbolagets fastigheter.

Ägarens styrning

GotlandsHem ägs av Region Gotland som utövar sin styrning genom tillsatt styrelse tillsammans med bolagsordning och ägardirektiv för bolagets verksamhet. Ett nytt ägardirektiv antogs vid extra bolagsstämma 6 december och gäller för perioden 2024 till 2027.

Under året har nya ägarrepresentanter och ny styrelse tillträtt. Fyra formella ägarmöten och en bolagsgenomgång för Regionstyrelsen har genomförts, vilka kompletterats med dialog på tjänstemannanivå.

Viktiga händelser

2023 års viktiga händelser är:

- Projektet att riva och bygga nya bostäder i kvarteren Rikken och Myran i Visby fortsatte enligt plan. Våren ägnades åt planering och förberedelser, samt intensiv dialog med de boende i kvarteren. Såväl rivningslov som bygglov är på plats och hyresgästerna i den första etappen är evakuerade.

- Kvarteret Signallottan 2 i Visby med 62 bostäder byggdes färdigt. Intresset för de nya bostäderna var stort med fler än 500 intressenter. Alla bostäder är nu uthyrda. De nya bostäderna är ett litet men viktigt delmål i GotlandsHems arbete att bygga 1 500 nya bostäder på Gotland inom den kommande tioårsperioden.
- GotlandsHem blev utsatta för dataintrång vilket påverkade våra informationssystem. Kunderna fick svårt att komma åt hemsidans funktioner och tjänster. Intrånget polisanmälades och utredning och analyser genomfördes för att identifiera omfattning och konsekvenser. Därefter genomfördes en rad åtgärder för att öka säkerheten.
- Regionstyrelsen beslutade att godkänna att GotlandsHem får bygga en tredjedel av planerade bostäder med fri upplåtelseform i området Gråbo Furulund som numera benämns Gläntan. Det innebär att markanvisningen om att endast bygga hyresrätter på platsen ändras.
- I september 2022 startade förhandlingarna för 2023 års hyra. GotlandsHem yrkade på en ökning om 9,95 procent. Efter strandade förhandlingar kom slutligen beslut från Hyresmarknadskommittén som resulterade i en hyresjustering om 4,9 procent. Det innebär att vi inte heller i år kunde generera kapital från hyrorna som kan användas för underhåll.

- Vi introducerade möjligheten att hyra bostad med korttidsavtal. Under sommaren inleddes detta upplägg i kvarteret Rikken där vi hyrde ut till Region Gotlands personal. I höstas utökades upplägget med korttidsavtal och det erbjuds nu till personer i vår ordinarie bostadskö som kan ingå korttidsavtal utan att förlora sina köddagar.
- Det första huset som ingår i energi-effektiviseringsprojektet i kvarteret Concordia 6 i Slite gjordes klart. Här har fasaden renoverats, fönster bytts ut och en rad energibesparande åtgärder genomförts som minskar energiförbrukningen med 40 procent.
- I november togs det första spadtaget för att bygga totalt 16 nya bostäder i kvarteret Nötskrikan 1 i Hemse. Samtidigt renoveras och energieffektiviseras de redan befintliga bostäderna. Lekytter och parkeringar får ett lyft enligt önskemål från hyresgästerna i kvarteret.
- GotlandsHem genomförde byte av fastighetssystem för att hantera hyresgästinformation så som hyresaviseringar, bostadskö, felanmälningar, hyreskontrakt, arbetsordrar, fastighetsunderhåll och mycket annat.
- För att möta kraven på GotlandsHem som effektiv fastighetsförvaltare genomfördes en organisationsöversyn. Det kommer på kort sikt främst beröra de yrkeskompetenser som finns inom avdelningen bostadsservice.
- Fårösund drabbades av många ovälkomna avbrott av värme- och vattentillförseln. En portabel pelletspanna installerades för att undvika obehag för våra hyresgäster och akut arbete för våra medarbetare.
- Styrelsen beslutade att projektet för att renovera kvarteret Castor i norra Visby kan gå vidare. Kvarteret behöver helrenoveras vilket innebär allt från tak till dränering, stambyte, el, kök och badrum.
- Företaget påbörjade planering och utredning för att ingå samverkansentreprenad under 2024.
- Höstens hyresförhandlingar för 2024 års hyror genomfördes för andra året med trepartsöverenskommelsen som grund. Förhandlingarna strandade och lämnades till Hyresmarknadskommittén för beslut.
- En extra bolagsstämma genomfördes för att formellt anta GotlandsHems ägardirektiv för perioden 2024 till 2027.



Årets resultat och finansiella ställning

Året har präglats av förberedelser för genomförande av de projekt och aktiviteter som gör att vi når våra långsiktiga mål 2031. För att möta framtida krav på oss som fastighetsförvaltare har en översyn av vår organisation och stöd-system genomförts. Det har bland annat inneburit modernisering av flera av företagets centrala informationssystem, samt uppdatering av IT-säkerhet. Investeringen i systemstöd och säkerhet har kostat cirka 12 miljoner kronor.

För 2023 redovisar vi ett positivt resultat på 11 miljoner kronor. Dock speglar resultatet inte hur bolaget faktiskt går. Våra hyresintäkter har ökat med 15 miljoner kronor, men ökande kostnader gör att vi redovisar ett nollresultat på vår förvaltning. Detta stärker inte vårt kapital som behövs för återinvesteringar i underhåll och nyinvesteringar som till exempel energieffektiviserande åtgärder.

Intäkter från försäljning, försäkringsersättning samt investeringsbidrag har bidragit positivt till resultatet, se not 4. Vi har också kunnat återföra delar av tidigare års nedskrivningar på våra fastigheter vilket ger en positiv nettoeffekt på resultatet, se not 8. Detta drivs framför allt av ett förändrat arbetssätt med löpande fastighetsvärderingar i linje med branschstandarden för fastighetsbolag.

Det finns en viss osäkerhet i en del av våra fastighetsvärderingar. Detta främst på grund av rådande omvärldsfaktorer,

fastighetsbeståndets underhållsskuld samt att det endast genomförts ett fåtal transaktioner på den gotländska marknaden.

Det är därför svårt att värdera den bestående förändringen. Vi anser oss behöva ett visst mått av försiktighet för att inte få för stora rörelser på resultatet som inte är baserade på beständig fastighetsvärdering. Vi fortsätter utvärdera modellen löpande och kommande försäljningar kommer användas som referens för att säkerställa modellens tillförlighet.

Resultatet har påverkats negativt av ökade personalkostnader kopplade till pågående projekt, men även genom ökande taxebundna kostnader. Detta trots genomförda energieffektiviseringar som syftar till att sänka kostnaderna.

Fastighetsskötsel och reparationer har ej kommit upp i önskad takt. På såväl kort som längre sikt kommer dessa kostnader vara ökande. Förebyggande åtgärder och systematiskt genomfört underhåll enligt den strategiska fastighetsplaneringen visar på kommande stora återinvesteringar och kostnader.

Även räntekostnaderna har ökat med 3 miljoner kronor jämfört med föregående år och kommer fortsätta öka ganska kraftigt de kommande åren, se not 12. Tack vare fortsatt strategiskt arbete med räntesäkring hålls räntorna relativt låga trots en låneportfölj på 1,2 miljarder kronor. Nya lån för finansiering av underhålls- och nyproduktionsprojekt kommer innebära att räntekostnaderna kommer fortsätta öka i takt med att projekten startar och våra räntesäkringar omsätts.



Vi redovisar en stark likviditet om 130 miljoner kronor. Det är framförallt beroende av 2022 års försäljning av drygt 200 studentbostäder. Likviditeten väntas inom kort sjunka och ytterligare belåning kommer krävas i takt med att planerade underhålls- och nyproduktionsprojekt startar.

Sammanfattningsvis gör vi även i år ett positivt resultat samt redovisar en stark likviditet. Redan påbörjade projekt för underhåll och nyproduktion utanför Visby kommer påverka resultatet negativt kommande år. Därav behövs fortsatt arbete och analyser för att säkerställa ett bättre resultat i den löpande driften. Därefter kommer lösningar för en stabil kostnadstäckning för framtida underhåll som ligger bortom 2031 prioriteras.

Förväntad framtida utveckling

GotlandsHem kommer 2024 fortsätta arbetet med styrning och kostnadskontroll. Vi ser fortsatt att fastighetsförvaltningen präglas av kostnadsökningar vilket bekräftar vikten av pågående arbete med effektiviseringar och strukturella satsningar.

Från och med 2024 införs successivt en mer detaljerad tidrapportering än tidigare. Det kommer tydliggöra resurskostnaderna för underhåll och nyproduktion som kommer vara en väsentlig del av vår verksamhet kommande år. Rapporteringen kommer bidra till ett ökat resultat, men kan även på sikt leda till ytterligare nedskrivningar.

Vår bedömning är att vi på en övergripande nivå kommer gynnas av detta långsiktigt.

För att skapa förutsättningar för kommande stora underhållsprojekt kommer andra projekt nedprioriteras.

Ett påbörjat arbete med att skapa en grön låneportfölj för vår upplåning fortsätter under 2024. Bedömningen är att den på sikt kommer ha betydelse för vårt finansnetto, medan påverkan initialt kommer vara marginell.

På längre sikt ligger bolagets generella utmaningar kvar och vi har med fastställd affärsplan och investeringsbudget för de kommande tio åren en plan för hur dessa ska hanteras. Det handlar om allt från ej uthyrningsbara bostäder till akuta underhållsåtgärder. Bedömningen är att ett flertal stora underhållsprojekt pågår inom ett par år. De kommer ställa nya krav på bolaget men även på hyresgästerna i de bostäder som renoveras. Resultatet av de projekt vi genomför kommer vara avgörande för företagets möjligheter att lyckas med sin fastighetsförvaltning på lång sikt.

Hållbarhetsrapport

I enlighet med Årsredovisningslagen 6 kap 10 § har GotlandsHem upprättat sin lagstadgade hållbarhetsrapport som en fristående del i denna årsredovisning. Se sidorna 11 till 49 i detta dokument.



Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Ränterisk

GotlandsHem har till följd av sin lånevolym en naturlig exponering för ränterisk. Under 2023 har marknadsräntorna fortsatt öka till, vad som enligt vår bedömning är, högre än normal marknadsränta långsiktigt.

Bolaget har fortsatt sitt aktiva arbete med att säkra sina ränteutgifter, genom så kallade ränteswappar, vilket visat sig gynnsamt. Under september förlängdes och nytecknades ränteswappar. Det innebär att vår genomsnittliga ränteutgift kommer understiga både rådande marknadsränta och det vi bedömer är den långsiktigt normala räntenivån under flera år. Detta ger oss en motvikt till rådande marknadsläge när vi under kommande år ser ett behov att öka vår belåning och därmed också ökar vår ränteexponering.

Likviditetsrisk

Bolaget har en stabil likviditet som är kopplad till historiska försäljningar. Utifrån planerade investeringar och underhåll under 2024 bedöms hanteringen av ytterligare likviditetsbehov hanteras utan påverkan på bolaget.

Därefter är bedömningen att likviditetsbehovet kraftigt kommer öka under flera år till följd av underhåll och nyproduktion samt de finansiella kostnader det medför. Det kommer kräva att vi frigör kapital genom försäljning av fastigheter för att nå målen till 2031.

Att frigöra kapital är en tidskrävande process varför arbetet påbörjats under 2023 och kommer fortsätta för att säkerställa likviditet vid rätt tid och i tillräcklig omfattning för att möta behovet.



Flerårsöversikt

Definitioner och nyckeltal finns presenterade i not 30. Siffror som redovisas i årsredovisningen presenteras i tusentals kronor om inget annat anges.

Moderbolaget

| Resultaträkning | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 |
|---|---------|---------|---------|---------|
| Hysesintäkter | 392 581 | 377 665 | 373 698 | 365 451 |
| Reparation och underhåll av fastigheter | 51 077 | 47 535 | 48 024 | 55 842 |
| Resultat efter finansiella poster | 7 782 | 93 436 | 49 966 | -19 307 |
| Årets resultat | 10 988 | 50 872 | 27 624 | -13 929 |

| Balansräkning | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 |
|-----------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Investeringar i fastigheter | 79 045 | 119 975 | 11 841 | 81 352 |
| Fastighetslån | 1 210 000 | 1 210 000 | 1 310 000 | 1 312 045 |
| Balansomslutning | 2 062 662 | 2 038 880 | 2 080 568 | 1 981 470 |

| Nyckeltal | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 |
|------------------------------|-------|-------|-------|-------|
| Soliditet | 33,7% | 33,6% | 30,4% | 30,6% |
| Avkastning på eget kapital | 1,1% | 13,7% | 7,9% | -3,2% |
| Avkastning på totalt kapital | 1,4% | 5,5% | 3,2% | -0,1% |
| Genomsnittlig skuldränta | 1,1% | 1,4% | 0,8% | 0,8% |
| Riskbuffert | 0,3% | 4,1% | 2,4% | -0,9% |



Koncernen

| Resultaträkning | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 |
|---|---------|---------|---------|---------|
| Hysesintäkter | 392 511 | 377 595 | 373 628 | 365 381 |
| Reparation och underhåll av fastigheter | 51 077 | 47 535 | 48 024 | 55 842 |
| Resultat efter finansiella poster | 6 676 | 93 114 | 48 263 | -20 059 |
| Årets resultat | 10 110 | 50 638 | 26 327 | -14 520 |

| Balansräkning | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 |
|-----------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Investeringar i fastigheter | 79 045 | 119 975 | 11 841 | 81 352 |
| Fastighetslån | 1 210 000 | 1 210 000 | 1 310 000 | 1 312 045 |
| Balansomslutning | 2 067 913 | 2 044 772 | 2 086 965 | 1 989 473 |

| Nyckeltal | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 |
|------------------------------|-------|-------|-------|-------|
| Soliditet | 33,8% | 33,7% | 30,6% | 30,8% |
| Avkastning på eget kapital | 1,0% | 13,5% | 7,6% | -3,3% |
| Avkastning på totalt kapital | 1,3% | 5,4% | 3,1% | -0,2% |
| Genomsnittlig skuldränta | 1,1% | 0,9% | 0,8% | 0,8% |
| Riskbuffert | 0,2% | 4,5% | 2,3% | -1,0% |



Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel 2023

| | |
|-------------------------------------|---------|
| Från föregående år balanserad vinst | 646 386 |
| Årets vinst | 10 988 |
| Vinstmedel till förfogande | 657 374 |

Styrelsens förslag till disposition 2023

| | |
|-------------------------|----------------|
| Balanseras i ny räkning | 657 374 |
| Summa | 657 374 |

Resultaträkning

| Rörelsens intäkter m.m. | Not 1, 2 | Koncernen 2023 | Koncernen 2022 | Moderbolaget 2023 | Moderbolaget 2022 |
|--|----------|-------------------|-------------------|----------------------|----------------------|
| Hyresintäkter | Not 3 | 392 511 | 377 595 | 392 581 | 377 665 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 4 | 13 144 | 87 420 | 12 475 | 12 109 |
| Summa rörelsens intäkter | | 405 655 | 465 015 | 405 056 | 389 774 |
| Rörelsens kostnader | Not 1, 2 | Koncernen 2023 | Koncernen 2022 | Moderbolaget 2023 | Moderbolaget 2022 |
| Fastighetsförvaltning | Not 5 | -177 966 | -168 061 | -181 144 | -170 813 |
| Övriga externa kostnader | Not 6 | -50 035 | -32 799 | -45 889 | -30 070 |
| Personalkostnader | Not 7 | -92 533 | -80 108 | -92 533 | -80 108 |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 8 | -59 976 | -73 549 | -59 213 | -72 786 |
| Övriga rörelsekostnader | Not 9 | -962 | 0 | -962 | 0 |
| Summa rörelsens kostnader | | -381 472 | -354 517 | -379 741 | -353 777 |
| Rörelseresultat | | 24 183 | 110 498 | 25 315 | 35 997 |
| Resultat från finansiella poster | Not 1, 2 | Koncernen 2023 | Koncernen 2022 | Moderbolaget 2023 | Moderbolaget 2022 |
| Resultat från andelar i koncernföretag | Not 10 | - | - | 0 | 74 827 |
| Ränteintäkter och liknande | Not 11 | 3 470 | 780 | 3 444 | 776 |
| Räntekostnader och liknande | Not 12 | -20 977 | -18 164 | -20 977 | -18 164 |
| Summa resultat från finansiella poster | | -17 507 | -17 384 | -17 533 | 57 439 |
| Resultat efter finansiella poster | | 6 676 | 93 114 | 7 782 | 93 436 |
| Skatt och resultat | Not 1, 2 | Koncernen 2023 | Koncernen 2022 | Moderbolaget 2023 | Moderbolaget 2022 |
| Skatt på årets resultat | Not 13 | 3 434 | -42 476 | 3 206 | -42 564 |
| Årets resultat | | 10 110 | 50 638 | 10 988 | 50 872 |

Balansräkning - tillgångar

Anläggningar

| Materiella anläggnings- tillgångar | Not 1, 2 | Koncernen 2023-12-31 | Koncernen 2022-12-31 | Moderbolaget 2023-12-31 | Moderbolaget 2022-12-31 |
|---|----------|-------------------------|-------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Byggnader och mark | Not 14 | 1 863 918 | 1 750 194 | 1 863 918 | 1 750 194 |
| Inventarier, verktyg och installationer | Not 15 | 26 969 | 26 953 | 21 830 | 21 051 |
| Pågående nyanläggningar | Not 16 | 31 619 | 127 375 | 31 619 | 127 375 |
| Summa materiella anläggnings- tillgångar | | 1 922 506 | 1 904 522 | 1 917 367 | 1 898 620 |

| Finansiella anläggnings- tillgångar | Not 1, 2 | Koncernen 2023-12-31 | Koncernen 2022-12-31 | Moderbolaget 2023-12-31 | Moderbolaget 2022-12-31 |
|--|----------|-------------------------|-------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Andelar i koncernföretag | Not 17 | - | - | 500 | 500 |
| Andelar i intresseföretag | Not 18 | 40 | 40 | 40 | 40 |
| Summa finansiella anläggnings- tillgångar | | 40 | 40 | 540 | 540 |

| Anläggningstillgångar | Not 1, 2 | Koncernen 2023-12-31 | Koncernen 2022-12-31 | Moderbolaget 2023-12-31 | Moderbolaget 2022-12-31 |
|------------------------------------|----------|-------------------------|-------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Summa anläggningstillgångar | | 1 922 546 | 1 904 562 | 1 917 907 | 1 899 160 |

Omsättningstillgångar

| Varulager | Not 1, 2 | Koncernen 2023-12-31 | Koncernen 2022-12-31 | Moderbolaget 2023-12-31 | Moderbolaget 2022-12-31 |
|---------------------------|----------|-------------------------|-------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Råvaror och förnödenheter | | 3 447 | 2 972 | 2 837 | 2 403 |
| Summa varulager | | 3 447 | 2 972 | 2 837 | 2 403 |

| Kortfristiga fordringar | Not 1, 2 | Koncernen 2023-12-31 | Koncernen 2022-12-31 | Moderbolaget 2023-12-31 | Moderbolaget 2022-12-31 |
|---|----------|-------------------------|-------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Kundfordringar | | 871 | 1 076 | 699 | 683 |
| Fordringar hos koncernbolag | | - | - | 745 | 934 |
| Aktuell skattefordran | | 1 549 | 2 727 | 1 290 | 2 468 |
| Övriga fordringar | | 4 388 | 4 190 | 4 384 | 4 189 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 19 | 5 331 | 5 502 | 5 019 | 5 300 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 12 139 | 13 495 | 12 137 | 13 574 |

| Kassa och Bank | Not 1, 2 | Koncernen 2023-12-31 | Koncernen 2022-12-31 | Moderbolaget 2023-12-31 | Moderbolaget 2022-12-31 |
|-----------------------------|----------|-------------------------|-------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Koncernkonto ¹ | | 129 781 | 123 743 | 129 781 | 123 743 |
| Summa kassa och bank | | 129 781 | 123 743 | 129 781 | 123 743 |

| Omsättningstillgångar | Not 1, 2 | Koncernen 2023-12-31 | Koncernen 2022-12-31 | Moderbolaget 2023-12-31 | Moderbolaget 2022-12-31 |
|------------------------------------|----------|-------------------------|-------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Summa omsättningstillgångar | | 145 367 | 140 210 | 144 755 | 139 720 |

| Tillgångar | Not 1, 2 | Koncernen 2023-12-31 | Koncernen 2022-12-31 | Moderbolaget 2023-12-31 | Moderbolaget 2022-12-31 |
|-------------------------|----------|-------------------------|-------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Summa tillgångar | | 2 067 913 | 2 044 772 | 2 062 662 | 2 038 880 |

¹ I föregående års årsredovisning redovisades våra likvida medel på bankkonto som "Fordringar hos Region Gotland".

Balansräkning - eget kapital och skulder

Eget kapital

| Bundet eget kapital | Not 1, 2 | Koncernen 2023-12-31 | Koncernen 2022-12-31 | Moderbolaget 2023-12-31 | Moderbolaget 2022-12-31 |
|----------------------------------|----------|-------------------------|-------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Aktiekapital | Not 20 | - | - | 16 900 | 16 900 |
| Reservfond | | - | - | 21 100 | 21 100 |
| Summa bundet eget kapital | | - | - | 38 000 | 38 000 |

| Fritt eget kapital | Not 1, 2 | Koncernen 2023-12-31 | Koncernen 2022-12-31 | Moderbolaget 2023-12-31 | Moderbolaget 2022-12-31 |
|---------------------------------|----------|-------------------------|-------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Balanserat resultat | | - | - | 646 386 | 595 514 |
| Årets resultat | | - | - | 10 988 | 50 872 |
| Summa fritt eget kapital | | - | - | 657 374 | 646 386 |

| Annat eget kapital | Not 1, 2 | Koncernen 2023-12-31 | Koncernen 2022-12-31 | Moderbolaget 2023-12-31 | Moderbolaget 2022-12-31 |
|--|----------|-------------------------|-------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Aktiekapital | Not 20 | 16 900 | 16 900 | - | - |
| Annat eget kapital inklusive årets resultat | | 682 026 | 671 916 | - | - |
| Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare | | 698 926 | 688 816 | - | - |

| Summa eget kapital | Not 1, 2 | Koncernen 2023-12-31 | Koncernen 2022-12-31 | Moderbolaget 2023-12-31 | Moderbolaget 2022-12-31 |
|---------------------------|----------|-------------------------|-------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Summa eget kapital | | 698 926 | 688 816 | 695 374 | 684 386 |

Avsättningar

| Avsättningar | Not 1, 2 | Koncernen 2023-12-31 | Koncernen 2022-12-31 | Moderbolaget 2023-12-31 | Moderbolaget 2022-12-31 |
|---------------------------|----------|-------------------------|-------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Uppskjuten skatteskuld | Not 21 | 62 457 | 65 891 | 61 700 | 64 906 |
| Summa avsättningar | | 62 457 | 65 891 | 61 700 | 64 906 |

Skulder

| Långfristiga skulder | Not 1, 2 | Koncernen 2023-12-31 | Koncernen 2022-12-31 | Moderbolaget 2023-12-31 | Moderbolaget 2022-12-31 |
|-----------------------------------|----------|-------------------------|-------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Skulder till kreditinstitut | Not 22 | 1 070 000 | 1 210 000 | 1 070 000 | 1 210 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 1 070 000 | 1 210 000 | 1 070 000 | 1 210 000 |

| Kortfristiga skulder | Not 1, 2 | Koncernen 2023-12-31 | Koncernen 2022-12-31 | Moderbolaget 2023-12-31 | Moderbolaget 2022-12-31 |
|--|----------|-------------------------|-------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Skulder till kreditinstitut ¹ | | 140 000 | 0 | 140 000 | 0 |
| Leverantörsskulder | | 37 049 | 29 001 | 36 311 | 28 651 |
| Övriga skulder | | 2 331 | 3 226 | 2 323 | 3 216 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 23 | 57 150 | 47 838 | 56 954 | 47 721 |
| Summa kortfristiga skulder | | 236 530 | 80 065 | 235 588 | 79 588 |

| Eget kapital och skulder | Not 1, 2 | Koncernen 2023-12-31 | Koncernen 2022-12-31 | Moderbolaget 2023-12-31 | Moderbolaget 2022-12-31 |
|---------------------------------------|----------|-------------------------|-------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Summa eget kapital och skulder | | 2 067 913 | 2 044 772 | 2 062 662 | 2 038 880 |

¹ Avser förfall av skuld som ingår i långsiktig belåning utifrån kapitalbindningsstrategi. Hela redovisade beloppet har som ambition att refinansieras under 2024.

Kassaflödesanalys

| Den löpande verksamheten | Not | Koncernen 2023 | Koncernen 2022 | Moderbolaget 2023 | Moderbolaget 2022 |
|---|--------|-------------------|-------------------|----------------------|----------------------|
| Rörelseresultat | | 24 183 | 110 498 | 25 315 | 35 997 |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet | Not 24 | 56 424 | -8 329 | 55 660 | 65 735 |
| Erhållen ränta | | 44 614 | 8 918 | 44 588 | 8 914 |
| Betald ränta | | -62 121 | -26 302 | -62 121 | -26 302 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital | | 63 100 | 84 785 | 63 442 | 84 344 |

| Förändringar av rörelsekapital | Not | Koncernen 2023 | Koncernen 2022 | Moderbolaget 2023 | Moderbolaget 2022 |
|---|-----|-------------------|-------------------|----------------------|----------------------|
| Förändring av varulager | | -475 | 53 | -434 | 272 |
| Förändring av kundfordringar | | 400 | 3 807 | 181 | 4 123 |
| Förändring av övriga kortfristiga fordringar | | 1 151 | -6 738 | 1 452 | -6 912 |
| Förändring av leverantörsskulder | | 8 048 | 14 560 | 7 660 | 14 745 |
| Förändring av övriga kortfristiga skulder | | 9 467 | 3 142 | 9 390 | 3 036 |
| Summa förändringar av rörelsekapital | | 18 591 | 14 824 | 18 249 | 15 264 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | 81 691 | 99 609 | 81 691 | 99 608 |

| Investeringsverksamheten | Not | Koncernen 2023 | Koncernen 2022 | Moderbolaget 2023 | Moderbolaget 2022 |
|--|-----|-------------------|-------------------|----------------------|----------------------|
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar | | -80 355 | -121 510 | -80 355 | -121 509 |
| Försäljning av materiella anläggningstillgångar | | 4 702 | 121 581 | 4 702 | 46 704 |
| Försäljning av dotterföretag | | 0 | -50 | - | - |
| Investeringar i koncernföretag | | - | - | 0 | 74 877 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | -75 653 | 21 | -75 653 | 72 |

| Finansieringsverksamheten | Not | Koncernen 2023 | Koncernen 2022 | Moderbolaget 2023 | Moderbolaget 2022 |
|--|-----|-------------------|-------------------|----------------------|----------------------|
| Amortering lån | | 0 | -100 000 | 0 | -100 000 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | 0 | -100 000 | 0 | -100 000 |

| Likvida medel | Not | Koncernen 2023 | Koncernen 2022 | Moderbolaget 2023 | Moderbolaget 2022 |
|--|--------|-------------------|-------------------|----------------------|----------------------|
| Årets kassaflöde/förändring av likvida medel | | 6 038 | -370 | 6 038 | -320 |
| Likvida medel vid årets början | | 123 743 | 124 113 | 123 743 | 124 063 |
| Likvida medel vid årets slut ¹ | Not 25 | 129 781 | 123 743 | 129 781 | 123 743 |

¹ I föregående års årsredovisning redovisades likvida medel på vårt bankkonto som "Fordringar hos Region Gotland". I år redovisas det som våra likvida medel.



Förändringar i eget kapital

| Koncernen | Aktiekapital | Annat eget kapital inkl. årets resultat | Summa eget kapital |
|-------------------------|--------------|--|-----------------------|
| Belopp vid årets ingång | 16 900 | 671 916 | 688 816 |
| Årets resultat | - | 10 110 | 10 110 |
| Belopp vid årets utgång | 16 900 | 682 026 | 698 926 |

| Moderbolaget | Aktiekapital | Reservfond | Fritt eget kapital | Summa eget kapital |
|-------------------------|--------------|------------|--------------------|-----------------------|
| Belopp vid årets ingång | 16 900 | 21 100 | 646 386 | 684 386 |
| Årets resultat | | | 10 988 | 10 988 |
| Belopp vid årets utgång | 16 900 | 21 100 | 657 374 | 695 374 |

Noter

Not 1

Redovisnings- och värderingsprinciper

Koncernens och moderföretagets finansiella rapporter har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3). Tillämpade principer är oförändrade jämfört med föregående år.

De viktigaste redovisnings- och värderingsprinciperna som har använts vid upprättande av de finansiella rapporterna sammanfattas nedan. I de fall moderföretaget tillämpar avvikande principer anges dessa under moderföretaget nedan.

Koncernredovisningen

I koncernredovisningen konsolideras moderföretaget och samtliga dotterföretags verksamheter fram till och med moderföretagets bokslutsdatum. Dotterföretag är alla företag i vilka koncernen har rätten att utforma företagets finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Koncernen uppnår och utövar bestämmande inflyttande genom att inneha över hälften av rösterna. Alla dotterföretag har samma balansdag och tillämpar moderföretagets värderingsprinciper.

Koncerninterna transaktioner och balansposter elimineras i sin helhet vid konsolidering.

Koncernen tillämpar förvärvsmetoden vid redovisning av rörelseförvärv innebärande att det redovisade värdet av moderföretagets andelar i koncernföretag elimineras genom att avräknas mot dotterföretagets egna kapital vid förvärvet.

Moderföretaget upprättar en förvärvsanalys per förvärvstidpunkten för att identifiera koncernens anskaffningsvärde,

dels för andelarna, dels för dotterföretagets tillgångar, avsättningar och skulder. Rörelseförvärvet redovisas i koncernen från och med förvärvstidpunkten.

Innehav i intresseföretag redovisas och värderas enligt kapitalandelsmetoden.

Kassaflödesanalysen

Kassaflödesanalysen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1 (K3) kap. 7 enligt indirekt metod. Kassaflödesanalysen visar koncernens förändringar av likvida medel under räkenskapsåret och omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

Värderingsprinciper resultaträkningen

Intäkter

Koncernens intäkter uppkommer primärt från hyresveksamheten i moderbolaget och redovisas i posten Hyresintäkter.

Hyresintäkter redovisas i den period uthyrningen avser.

Intäkter från fjärrvärmeleverans redovisas i den period leveransen avser.

Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter avser intäkter från aktiviteter utanför koncernens huvudsakliga verksamhet.

Ränteintäkter

Ränteintäkter redovisas i takt med att de intjänas. Beräkning av ränteintäkter görs på basis av den underliggande tillgångens avkastning enligt effektivräntemetoden.

Låneutgifter

Samtliga låneutgifter kostnadsförs i den period som de hänförs till och redovisas i posten Räntekostnader och liknande.



Värderingsprinciper balansräkningen

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Korttidsinventarier och inventarier av mindre värde kostnadsförs löpande.

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut utranteras eventuellt kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge företaget framtida ekono-

miska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten.

Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Avskrivningar

Koncernens mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Avskrivningar och nedskrivningar framgår av not för respektive balanspost. Avskrivningar baseras på beräknad nyttjandeperiod enligt nedan.

| Avskrivningar | Antal år |
|---|----------|
| Inventarier, verktyg och installationer | 5-15 |
| Byggnader | 15-100 |
| Markanläggningar | 10-20 |

Borttagande från balansräkningen

Materiella anläggningstillgångar tas bort från balansräkningen vid utrangering eller avyttring eller när inte framtida ekonomiska fördelar väntas från användning, utrangering eller avyttring av tillgången.

När materiella anläggningstillgångar avyttras bestäms realisationsresultatet som skillnaden mellan försäljningspriset och tillgångens redovisade värde och redovisas i resultaträkningen i någon av posterna övriga rörelseintäkter eller övriga rörelsekostnader.

Prövning av nedskrivningsbehov av materiella anläggningstillgångar

Per varje balansdag görs en bedömning av om det föreligger någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Finns det en sådan indikation beräknas tillgångens återvinningsvärde. Om återvinningsvärdet understiger redovisat värde görs en nedskrivning som kostnadsförs.

Återvinningsvärdet för en tillgång eller en kassagenererande enhet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärdet.

Verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader utgörs av det pris som företaget beräknar kunna erhålla vid en försäljning mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har intresse av att transaktionen genomförs.

Avdrag görs för sådana kostnader som är direkt hänförliga till försäljningen. Nyttjandevärdet utgörs av framtida kassaflöden som en tillgång eller en kassagenererande enhet väntas ge upphov till.

Vid nedskrivningsprövning grupperas tillgångarna i kassagenererande enheter. En kassagenererande enhet är den minsta identifierbara grupp med i allt väsent-

ligt oberoende inbetalningar. Följden är att vissa tillgångars nedskrivningsbehov prövas enskilt och vissa prövas på nivån kassagenererande enhet.

En ny bedömning görs av alla tillgångar för tecken på att en tidigare nedskrivning inte längre är motiverad.

En nedskrivning återförs om tillgångens eller den kassagenererande enhetens återvinningsbara värde överstiger det redovisade värdet och fördelas proportionellt över samtliga tillgångar.

Derivatinstrument

Derivatinstrument nyttjas för att hantera ränterisken som uppstår vid upptagande av lån. För dessa transaktioner tillämpas säkringsredovisning. När transaktioner ingås, dokumenteras förhållandet mellan säkringsinstrumentet och den säkrade posten, liksom även koncernens mål för riskhanteringen och riskhanteringsstrategin avseende säkringen.

AB GotlandsHem dokumenterar också företagets bedömning, både när säkringen ingås och fortlöpande, av huruvida de derivatinstrument som används i säkringstransaktioner i hög utsträckning är effektiva när det gäller att motverka förändringar i kassaflöden som är hänförliga till de säkrade posterna.

Avtal om en så kallad ränteswap skyddar koncernen mot ränteförändringar. Genom säkringen erhålls en fast ränta och det är denna ränta som redovisas i resultaträkningen i posten Räntekostnader och liknande.

Säkringsredovisningen avbryts om;

- Säkringsinstrumentet förfaller, säljs, avvecklas eller löses in; eller
- Säkringsrelationen inte längre uppfyller villkoren för säkringsredovisning.



Leasing – leasetagare

Leasingavtal klassificeras vid leasingavtalets ingående antingen som finansiell eller operationell leasing. Företaget har klassificerat alla nuvarande leasingavtal som operationella.

Operationell leasing

Andra leasingavtal än finansiella leasingavtal utgör operationella leasingavtal. När företaget är leasetagare kostnadsförs leasingavgifter avseende operationella leasingavtal linjärt över leasingperioden. Tillhörande kostnader, såsom underhåll och försäkring, kostnadsförs när de uppkommer.

Varulager

Varulagret värderas enligt lägsta värdes princip, det vill säga till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Anskaffningsvärdet inkluderar samtliga inköpsutgifter och beräknas enligt först in, först ut-principen.

Inkomstskatter

Redovisning av inkomstskatt inkluderar aktuell skatt och uppskjuten skatt. För poster som redovisas i resultaträkningen redovisas därmed sammanhängande skatt i resultaträkningen. För poster som redovisas direkt mot eget kapital redovisas även skatten direkt mot eget kapital. Uppskjuten skatt beräknas på

alla temporära skillnader. En temporär skillnad finns när det redovisade värdet på en tillgång eller skuld skiljer sig från det skattemässiga värdet.

Likvida medel

Likvida medel består av kassamedel och disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut.

Ersättningar till anställda

Kortfristiga ersättningar

Kortfristiga ersättningar till anställda, exempelvis löner, semesterersättningar och liknande ersättningar, är ersättningar till anställda som förfaller inom 12 månader från balansdagen det år som den anställda tjänat in ersättningen.

Kortfristiga ersättningar värderas till det odiskonterade beloppet som företaget förväntas betala till följd av den outnyttjade rättigheten.

Avgiftsbestämda pensionsplaner

Företaget betalar fastställda avgifter till andra juridiska personer avseende flera statliga planer och försäkringar för enskilda anställda. Företaget har inga legala eller informella förpliktelser att betala ytterligare avgifter utöver betalningar av den fastställda avgiften som redovisas som en kostnad i den period där den relevanta tjänsten utförs.



Avsättningar och ansvarsförbindelser

Avsättningar

Avsättningar redovisas när koncernen har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse, det är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen och beloppet kan uppskattas på ett tillförlitligt sätt. Tidpunkten eller beloppet för utflödet kan fortfarande vara oviss.

Avsättningar värderas initialt till den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen, baserat på de mest tillförlitliga uppgifter som finns tillgängliga på balansdagen. Avsättningar diskonteras till sina nuvärden där pengars tidsvärde är väsentligt.

Ansvarsförbindelser

Som ansvarsförbindelse redovisas: en möjlig förpliktelse till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast

kommer att bekräftas av att en eller flera osäkra händelser, som inte helt ligger inom koncernens kontroll, inträffar eller uteblir, eller en befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

Moderföretagets värderingsprinciper - alternativa regler i juridisk person

Andelar i dotterföretag

Andelar i dotterföretag värderas till anskaffningsvärde eventuellt minskat med nedskrivningar. Utdelningar från dotterföretag redovisas som intäkt.

Koncernbidrag

Samtliga lämnade och erhållna koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Not 2

Uppskattningar och bedömningar

Vid upprättande av finansiella rapporter måste GotlandsHem i enlighet med tillämpade redovisnings och värderingsprinciper göra vissa uppskattningar, bedömningar och antaganden vilka påverkar redovisning och värdering. De uppskattningar och antaganden som innebär risk för justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under kommande år behandlas i huvuddrag nedan.

Betydande bedömningar

Följande är betydande bedömningar som har gjorts vid tillämpning av de av företagets redovisningsprinciper som har den mest betydande effekten på de finansiella rapporterna.

Uppskjutna skatter

Bolaget redovisar skatteeffekter av temporära skillnader mellan bokförda värden och skattemässiga värden på fastigheter samt skattefordran på inkomstskattemässiga underskott.

För de fall uppskjutna skatter på poster-na sammantaget uppgår till en fordran kommer en sådan fordran att tas upp till ett värde som motsvarar bolagets bedömning av kommande års inkomstskattepliktiga överskott.

Fastighetsvärdering

Koncernen och bolaget värderar varje år 100% av fastighetsbeståndet via en intern värderingsmodell.

Den värderingsmodell som används är genom beräkning av objektets avkastningsvärde utifrån en kassaflödesanalys med marknadsanpassade parametrar (kassaflödesmetod). Från utfallet bedöms det verkliga värdet på fastigheten före avdrag för försäljningskostnader.

Värdering av aktier i dotterföretag

Moderbolaget gör varje år per bokslutsdatum en bedömning av huruvida bokfört värde på aktier i dotterföretag över eller understiger återvinningsvärdet på respektive dotterföretag. Om det visar sig att återvinningsvärdet understiger det bokförda värdet i något fall så skrivs detta bokförda värde ned till återvinningsvärdet.

Bedömning av osäkra fordringar

Kund- och hyresfordringar värderas till det kassaflöde som förväntas inflyta till företaget. Därmed görs en detaljerad och objektiv genomgång av alla utestående belopp på balansdagen.

Osäkerhet i uppskattningen

Nedan följer information om uppskattningar och antaganden som har den mest betydande effekten på redovisning och värdering av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Utfallet från dessa kan avvika väsentligt.

Nedskrivningar

För att bedöma nedskrivningsbehovet beräknas återvinningsvärdet för varje tillgång eller kassagenererande enhet baserat på förväntade framtida kassaflöde och med användning av en lämplig ränta för att kunna diskontera kassaflödet.

Osäkerheter ligger i antaganden om framtida kassaflöde och fastställande av en lämplig diskonteringsränta.

Nyttjandeperioder för avskrivningsbara tillgångar

Per varje balansdag görs en genomgång av gällande bedömningar av nyttjandeperioder för avskrivningsbara tillgångar.

Osäkerheten i dessa bedömningar beror på teknisk inkurans som kan förändra användningsperioden.

Not 3

| Hyresintäkter | Koncernen 2023 | Koncernen 2022 | Moderbolaget 2023 | Moderbolaget 2022 |
|----------------------------|-------------------|-------------------|----------------------|----------------------|
| Bostäder | 375 240 | 356 718 | 375 310 | 356 718 |
| Lokaler | 16 059 | 17 872 | 16 059 | 17 942 |
| Övrigt | 10 881 | 11 857 | 10 881 | 11 857 |
| Summa hyresintäkter | 402 180 | 386 447 | 402 250 | 386 517 |

| Avgår outhyrda objekt | Koncernen 2023 | Koncernen 2022 | Moderbolaget 2023 | Moderbolaget 2022 |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|----------------------|----------------------|
| Bostäder | -6 708 | -5 485 | -6 708 | -5 485 |
| Lokaler | -2 341 | -2 293 | -2 341 | -2 293 |
| Övrigt | -620 | -1 074 | -620 | -1 074 |
| Summa outhyrt | -9 669 | -8 852 | -9 669 | -8 852 |
| Redovisade hyresintäkter | 392 511 | 377 595 | 392 581 | 377 665 |

Not 4

| Övriga rörelseintäkter | Koncernen 2023 | Koncernen 2022 | Moderbolaget 2023 | Moderbolaget 2022 |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|----------------------|----------------------|
| Värmeförsäljning | 1 085 | 899 | 0 | 0 |
| Rearesultat avyttring fastigheter | 4 263 | 3 143 | 4 263 | 3 143 |
| Reavinst försäljning fastigheter | 0 | 74 827 | 0 | 0 |
| Försäkringsersättning | 2 072 | 2 691 | 2 072 | 2 691 |
| Återbäring | 527 | 1 299 | 527 | 1 299 |
| Övrigt | 5 197 | 4 561 | 5 613 | 4 976 |
| Summa övriga rörelseintäkter | 13 144 | 87 420 | 12 475 | 12 109 |

Not 5

| Fastighetsförvaltning | Koncernen 2023 | Koncernen 2022 | Moderbolaget 2023 | Moderbolaget 2022 |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|----------------------|----------------------|
| Fastighetsskötsel | 17 060 | 14 284 | 17 060 | 14 284 |
| Reparationer | 41 394 | 41 700 | 41 394 | 41 700 |
| Underhåll | 9 683 | 5 835 | 9 683 | 5 835 |
| Taxebundna avgifter och uppvärmning | 93 094 | 91 868 | 96 272 | 94 620 |
| Riskkostnader och avgälder | 3 053 | 3 090 | 3 053 | 3 090 |
| Fastighetsavgift | 13 682 | 11 284 | 13 682 | 11 284 |
| Summa fastighetsförvaltning | 177 966 | 168 061 | 181 144 | 170 813 |



Not 6

| Ersättning till revisor, KPMG | Koncernen 2023 | Koncernen 2022 | Moderbolaget 2023 | Moderbolaget 2022 |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|----------------------|----------------------|
| Revisionsuppdrag | 520 | 500 | 500 | 480 |
| Revisionsverksamhet utöver revision | 30 | 30 | 30 | 30 |
| Skatterådgivning | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Övriga tjänster | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Summa | 550 | 530 | 530 | 510 |



Not 7

| Medelantalet anställda | Koncernen 2023 | Koncernen 2022 | Moderbolaget 2023 | Moderbolaget 2022 |
|-----------------------------------|----------------|----------------|-------------------|-------------------|
| Kvinnor | 52 | 47 | 52 | 47 |
| Män | 77 | 75 | 77 | 75 |
| Summa medelantal anställda | 129 | 122 | 129 | 122 |

| Löner och ersättningar | Koncernen 2023 | Koncernen 2022 | Moderbolaget 2023 | Moderbolaget 2022 |
|-------------------------------------|----------------|----------------|-------------------|-------------------|
| Styrelse och verkställande direktör | 1 501 | 1 626 | 1 501 | 1 626 |
| Övriga anställda | 59 211 | 50 752 | 59 211 | 50 752 |
| Summa löner och ersättningar | 60 712 | 52 378 | 60 712 | 52 378 |

| Sociala kostnader | Koncernen 2023 | Koncernen 2022 | Moderbolaget 2023 | Moderbolaget 2022 |
|---|----------------|----------------|-------------------|-------------------|
| Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör | 540 | 93 | 540 | 93 |
| Pensionskostnader övriga anställda | 3 385 | 4 005 | 3 385 | 4 005 |
| Övriga sociala kostnader | 20 158 | 17 097 | 20 158 | 17 097 |
| Summa sociala kostnader | 24 083 | 21 195 | 24 083 | 21 195 |

| Könsfördelning styrelse | Koncernen 2023 | Koncernen 2022 | Moderbolaget 2023 | Moderbolaget 2022 |
|-------------------------|----------------|----------------|-------------------|-------------------|
| Kvinnor | 2 | 3 | 2 | 3 |
| Män | 5 | 4 | 5 | 4 |

| Könsfördelning företagsledning och VD | Koncernen 2023 | Koncernen 2022 | Moderbolaget 2023 | Moderbolaget 2022 |
|---------------------------------------|----------------|----------------|-------------------|-------------------|
| Kvinnor | 3 | 3 | 3 | 3 |
| Män | 2 | 2 | 2 | 2 |

Not 8

| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Koncernen 2023 | Koncernen 2022 | Moderbolaget 2023 | Moderbolaget 2022 |
|---|----------------|----------------|-------------------|-------------------|
| Avskrivningar | 70 366 | 70 729 | 69 603 | 69 966 |
| Nedskrivning materiella anläggningstillgångar | 15 200 | 19 300 | 15 200 | 19 300 |
| Återföring av nedskrivning materiella anläggningstillgångar | -25 590 | -16 480 | -25 590 | -16 480 |
| Summa av- och nedskrivningar | 59 976 | 73 549 | 59 213 | 72 786 |

Not 9

| Övriga rörelsekostnader | Koncernen 2023 | Koncernen 2022 | Moderbolaget 2023 | Moderbolaget 2022 |
|---|----------------|----------------|-------------------|-------------------|
| Förlust utrangering komponenter i fastigheter | 962 | 0 | 962 | 0 |
| Summa övriga rörelsekostnader | 962 | 0 | 962 | 0 |

Not 10

| Resultat från andelar i koncernföretag | Koncernen 2023 | Koncernen 2022 | Moderbolaget 2023 | Moderbolaget 2022 |
|---|----------------|----------------|-------------------|-------------------|
| Rearesultat på andelar koncernföretag | - | - | 0 | 74 827 |
| Summa resultat från andelar i koncernföretag | - | - | 0 | 74 827 |

Not 11

| Ränteintäkter och liknande | Koncernen 2023 | Koncernen 2022 | Moderbolaget 2023 | Moderbolaget 2022 |
|---|----------------|----------------|-------------------|-------------------|
| Ränteintäkter bankmedel | 3 252 | 577 | 3 230 | 573 |
| Övriga ränteintäkter | 218 | 203 | 214 | 203 |
| Summa ränteintäkter och liknande | 3 470 | 780 | 3 444 | 776 |

Not 12

| Räntekostnader och liknande | Koncernen 2023 | Koncernen 2022 | Moderbolaget 2023 | Moderbolaget 2022 |
|--|-------------------|-------------------|----------------------|----------------------|
| Ränteswappar intäkter | -41 144 | -8 138 | -41 144 | -8 138 |
| Ränteswappar kostnader | 12 779 | 10 145 | 12 779 | 10 145 |
| Räntekostnader lån | 45 688 | 12 219 | 45 688 | 12 219 |
| Borgensavgift Region Gotland | 3 644 | 3 930 | 3 644 | 3 930 |
| Övriga räntekostnader | 10 | 8 | 10 | 8 |
| Summa räntekostnader och liknande | 20 977 | 18 164 | 20 977 | 18 164 |

Not 13

De huvudsakliga komponenterna i skattekostnaden för räkenskapsåret och förhållandet mellan förväntad skattekostnad baserat på svensk effektiv skattesats och redovisad skattekostnad i resultaträkningen är enligt följande:

| Skatt på årets resultat | Koncernen 2023 | Koncernen 2022 | Moderbolaget 2023 | Moderbolaget 2022 |
|--|-------------------|-------------------|----------------------|----------------------|
| Aktuell skatt | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Uppskjuten skatt | 3 434 | -42 476 | 3 206 | -42 564 |
| Redovisad skattekostnad | 3 434 | -42 476 | 3 206 | -42 564 |
| Redovisat resultat före skatt | 6 676 | 107 484 | 7 782 | 99 076 |
| Skatt enligt gällande svensk skattesats 20,6% | -1 375 | -19 181 | -1 603 | -19 248 |
| Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader | -378 | -236 | -378 | -236 |
| Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter | 941 | 16 868 | 941 | 16 868 |
| Skatteeffekt av övriga skattemässiga justeringar | 682 | -811 | 682 | -832 |
| Korrigerig temporär skillnad fastigheter | 3 085 | 6 531 | 3 085 | 6 531 |
| Korrigerig uppskjuten skatt föregående år | 0 | 1 004 | 0 | 1 004 |
| Värdekorrigering uppskjuten skattefordran | 479 | -46 651 | 479 | -46 651 |
| Redovisad skattekostnad | 3 434 | -42 476 | 3 206 | -42 564 |

Not 14

| Byggnader och mark | Koncernen 2023-12-31 | Koncernen 2022-12-31 | Moderbolaget 2023-12-31 | Moderbolaget 2022-12-31 |
|---|-------------------------|-------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Ingående anskaffningsvärde | 2 877 458 | 2 959 952 | 2 877 458 | 2 959 952 |
| Årets aktiveringar | 168 272 | 74 | 168 272 | 74 |
| Försäljningar/utrangeringar | -3 295 | -82 568 | -3 295 | -82 568 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 3 042 435 | 2 877 458 | 3 042 435 | 2 877 458 |
| Ingående avskrivningar | -1 077 754 | -1 050 975 | -1 077 754 | -1 050 975 |
| Försäljningar/utrangeringar | 901 | 39 008 | 901 | 39 008 |
| Årets avskrivningar | -65 044 | -65 787 | -65 044 | -65 787 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -1 141 897 | -1 077 754 | -1 141 897 | -1 077 754 |
| Ingående nedskrivningar | -49 510 | -46 690 | -49 510 | -46 690 |
| Återförda nedskrivningar | 25 590 | 16 480 | 25 590 | 16 480 |
| Årets nedskrivningar | -12 700 | -19 300 | -12 700 | -19 300 |
| Utgående ackumulerade nedskrivningar | -36 620 | -49 510 | -36 620 | -49 510 |
| Redovisat värde | 1 863 918 | 1 750 194 | 1 863 918 | 1 750 194 |

| Redovisat värde består av: | Koncernen 2023-12-31 | Koncernen 2022-12-31 | Moderbolaget 2023-12-31 | Moderbolaget 2022-12-31 |
|--------------------------------|-------------------------|-------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Byggnader | 1 743 969 | 1 644 770 | 1 743 969 | 1 644 770 |
| Markanläggningar | 25 008 | 19 060 | 25 008 | 19 060 |
| Mark | 94 941 | 86 364 | 94 941 | 86 364 |
| Redovisat värde | 1 863 918 | 1 750 194 | 1 863 918 | 1 750 194 |
| Internt beräknat marknadsvärde | 4 295 448 | 4 066 880 | 4 295 448 | 4 066 880 |

Not 15

| Inventarier, verktyg och installationer | Koncernen 2023-12-31 | Koncernen 2022-12-31 | Moderbolaget 2023-12-31 | Moderbolaget 2022-12-31 |
|---|-------------------------|-------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Ingående anskaffningsvärde | 75 839 | 74 381 | 60 774 | 59 316 |
| Inköp | 5 339 | 1 458 | 5 339 | 1 458 |
| Försäljningar/utrangeringar | -819 | 0 | -819 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 80 359 | 75 839 | 65 294 | 60 774 |
| Ingående avskrivningar | -48 886 | -43 946 | -39 723 | -35 545 |
| Årets avskrivningar | -5 322 | -4 940 | -4 559 | -4 178 |
| Försäljningar/utrangeringar | 818 | 0 | 818 | 0 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -53 390 | -48 886 | -43 464 | -39 723 |
| Redovisat värde | 26 969 | 26 953 | 21 830 | 21 051 |



Not 16

| Pågående nyanläggningar | Koncernen 2023-12-31 | Koncernen 2022-12-31 | Moderbolaget 2023-12-31 | Moderbolaget 2022-12-31 |
|---|-------------------------|-------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Ingående anskaffningsvärde | 127 375 | 7 400 | 127 375 | 7 400 |
| Inköp/utbetalningar under året | 79 045 | 119 975 | 79 045 | 119 975 |
| Omklassificeringar | -172 301 | 0 | -172 301 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 34 119 | 127 375 | 34 119 | 127 375 |
| Ingående nedskrivningar | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Återförda nedskrivningar | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Årets nedskrivningar | -2 500 | 0 | -2 500 | 0 |
| Utgående ackumulerade nedskrivningar | -2 500 | 0 | -2 500 | 0 |
| Redovisat värde | 31 619 | 127 375 | 31 619 | 127 375 |

Not 17

| Andelar i koncernföretag | Moderbolaget 2023-12-31 | Moderbolaget 2022-12-31 |
|---|----------------------------|----------------------------|
| Ingående anskaffningsvärde | 500 | 550 |
| Inköp | 0 | 0 |
| Försäljningar | 0 | -50 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 500 | 500 |
| Redovisat värde | 500 | 500 |

| Direkt ägda: | Org.nummer | Säte | Antal andelar | Kapital-andel | Bokfört värde |
|----------------------|-------------|---------|---------------|---------------|---------------|
| GotlandsHem Värme AB | 556807-3646 | Gotland | 1 000 | 100% | 500 |
| Summa | | | | | 500 |

Not 18

| Andelar i intresseföretag | Koncernen 2023-12-31 | Koncernen 2022-12-31 | Moderbolaget 2023-12-31 | Moderbolaget 2022-12-31 |
|---|-------------------------|-------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Ingående anskaffningsvärde | 40 | 40 | 40 | 40 |
| Försäljningar | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 40 | 40 | 40 | 40 |
| Redovisat värde | 40 | 40 | 40 | 40 |

| Direkt ägda: | Org.nummer | Säte | Antal andelar | Bokfört värde |
|-----------------------------------|-------------|-----------|---------------|---------------|
| Husbyggnadsvaror HBV Förening upa | 702000-9226 | Stockholm | 4 | 40 |
| Summa | | | | 40 |



Not 19

| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Koncernen 2023-12-31 | Koncernen 2022-12-31 | Moderbolaget 2023-12-31 | Moderbolaget 2022-12-31 |
|---|-------------------------|-------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Förutbetalda försäkringar | 2 877 | 2 509 | 2 713 | 2 509 |
| Förutbetald lokalhyra | 826 | 746 | 826 | 746 |
| Övriga förutbetalda kostnader | 1 480 | 2 247 | 1 480 | 2 045 |
| Upplupna intäkter | 148 | 0 | 0 | 0 |
| Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 5 331 | 5 502 | 5 019 | 5 300 |

Not 20

| Aktiekapital | Koncernen 2023-12-31 | Koncernen 2022-12-31 | Moderbolaget 2023-12-31 | Moderbolaget 2022-12-31 |
|-------------------------------|-------------------------|-------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Antal aktier vid årets ingång | 16 900 | 16 900 | 16 900 | 16 900 |
| Antal aktier vid årets utgång | 16 900 | 16 900 | 16 900 | 16 900 |

Not 21

| Uppskjuten skatteskuld | Koncernen 2023-12-31 | Koncernen 2022-12-31 | Moderbolaget 2023-12-31 | Moderbolaget 2022-12-31 |
|---|-------------------------|-------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Latent skatt temporära skillnader fastigheter | 61 700 | 64 906 | 61 700 | 64 906 |
| Latent skatt obeskattade reserver | 757 | 985 | 0 | 0 |
| Summa uppskjuten skatteskuld | 62 457 | 65 891 | 61 700 | 64 906 |

Not 22

| Långfristiga skulder | Koncernen 2023-12-31 | Koncernen 2022-12-31 | Moderbolaget 2023-12-31 | Moderbolaget 2022-12-31 |
|--|-------------------------|-------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Förfallodagar inom 1 till 5 år | 1 070 000 | 1 210 000 | 1 070 000 | 1 210 000 |
| Förfallodagar efter 5 år | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Summa långfristiga skulder | 1 070 000 | 1 210 000 | 1 070 000 | 1 210 000 |
| Marknadsvärde derivatinstrument ränteswappar | 46 188 | 110 290 | 46 188 | 110 290 |

Säkerhet för utestående krediter utgörs av borgen utställd av GotlandsHems ägare (kommunal borgen).

Koncernens beviljade men outnyttjade checkräkningskredit uppgick vid årets slut till 50 000 tkr (50 000 tkr).

Not 23

| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Koncernen 2023-12-31 | Koncernen 2022-12-31 | Moderbolaget 2023-12-31 | Moderbolaget 2022-12-31 |
|--|-------------------------|-------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Upplupna räntekostnader | 8 233 | 4 318 | 8 233 | 4 318 |
| Förutbetalda hyror | 30 901 | 28 573 | 30 901 | 28 573 |
| Upplupna personalkostnader | 7 908 | 6 517 | 7 908 | 6 517 |
| Upplupna el- och värmekostnader | 6 424 | 7 113 | 6 424 | 7 113 |
| Övriga upplupna kostnader | 3 684 | 1 317 | 3 488 | 1 200 |
| Summa upplupna kostnader | 57 150 | 47 838 | 56 954 | 47 721 |

Not 24

| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet | Koncernen 2023-12-31 | Koncernen 2022-12-31 | Moderbolaget 2023-12-31 | Moderbolaget 2022-12-31 |
|---|-------------------------|-------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Avskrivningar | 70 367 | 70 729 | 69 603 | 69 966 |
| Nedskrivningar | 15 200 | 19 300 | 15 200 | 19 300 |
| Återförda nedskrivningar | -25 590 | -16 480 | -25 590 | -16 480 |
| Utrangeringar komponentregister | 962 | 0 | 962 | 0 |
| Rearesultat försäljning anläggningstillgångar | -4 320 | -77 970 | -4 320 | -3 143 |
| Övriga justeringsposter | -195 | -3 908 | -195 | -3 908 |
| Summa Justeringar | 56 424 | -8 329 | 55 660 | 65 735 |

Not 25

| Likvida medel | Koncernen 2023-12-31 | Koncernen 2022-12-31 | Moderbolaget 2023-12-31 | Moderbolaget 2022-12-31 |
|----------------------|-------------------------|-------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Banktillgodohavanden | 129 781 | 123 743 | 129 781 | 123 743 |

Not 26 - Koncernuppgifter

Bolaget är helägt dotterbolag till Region Gotland, org.nr 212000-0803, med säte på Gotland.

Not 27

| Ställda säkerheter och eventalförpliktelser | Koncernen 2023-12-31 | Koncernen 2022-12-31 | Moderbolaget 2023-12-31 | Moderbolaget 2022-12-31 |
|---|-------------------------|-------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Ställda säkerheter | - | - | - | - |
| Övriga ansvarsförbindelser | 1 177 | 1 042 | 1 177 | 1 042 |

Not 28 - Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser efter balansdagen är kända som till väsentliga delar skulle påverka den finansiella rapporten.



Not 29

Förslag till vinstdisposition

| | |
|-------------------------------------|---------|
| Från föregående år balanserad vinst | 646 386 |
| Årets vinst | 10 988 |
| Vinstmedel till förfogande | 657 374 |
| Styrelsens förslag till disposition | |

Balanseras i ny räkning

| | |
|-------|---------|
| Summa | 657 374 |
|-------|---------|



Not 30

Definitioner av nyckeltal

Reparation och underhåll av fastigheter

Årets kostnadsförda utgifter avseende reparationer och löpande underhåll.

Investeringar i fastigheter

Årets aktiveringar av byggnader och mark samt förändring i pågående nyanläggning.

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Avkastning på eget kapital

Resultat efter finansiella poster i procent av genomsnittligt justerat eget kapital.

Avkastning på totalt kapital

Resultat innan skatt plus finansiella kostnader i procent av eget kapital och skulder.

Genomsnittlig skuldränta

Årets genomsnittliga skuldvolym i relation till kostnadsförda utgiftsräntor.

Riskbuffert

Avkastning på totalt kapital minskat med skuldränta.

Justerad soliditet för marknadsvärde

Anläggningstillgångar och eget kapital justerat för marknadsvärde i procent av balansomslutning.

Driftnetto

Hysesintäkter minskat med kostnader för fastighetsskötsel, reparationer, underhåll, taxebundna avgifter, försäkringar, fastighetsskatt, fastighetsadministration samt tomträtt.

Direktavkastning

Driftnetto genom marknadsvärde.

Övrigt

Styrelse, vd och revisorer

Styrelsen har sitt säte i Visby och har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter till och med 3 maj 2023

Peter Norman,

ordförande, nominerad
av Moderaterna

Bo Björkman,

vice ordförande, nominerad
av Socialdemokraterna

Kristina Olsson,

nominerad av Centerpartiet

Niklas Harlevi,

nominerad av Centerpartiet

Arne Strandängar,

nominerad av Centerpartiet

Gerty Holmstedt,

nominerad av Socialdemokraterna

Annamaria Bauer,

nominerad av Vänsterpartiet

Suppleanter till och med 3 maj 2023

Kristian Gustafsson,

nominerad av Centerpartiet

Jessica Scheutz,

nominerad av Centerpartiet

Philip Eriksson,

nominerad av Centerpartiet

Mariette Nicander,

nominerad av Moderaterna

Åke Kalström,

nominerad av Socialdemokraterna

Jörgen Renström,

nominerad av Miljöpartiet

Heidi Gaiadotter,

nominerad av Vänsterpartiet

Ordinarie ledamöter från och med 3 maj 2023

Mats Ågren,

ordförande, nominerad
av Socialdemokraterna

Kristina Olsson,

vice ordförande, nominerad
av Centerpartiet

Katrina Ansarfwe,

nominerad av Socialdemokraterna

Kjell Broander,

nominerad av Moderaterna

Lars-Erik Benneck,

nominerad av Moderaterna

Niklas Harlevi,

nominerad av Centerpartiet

Martin Nilsson,

nominerad av Miljöpartiet

Suppleanter från och med 3 maj 2023

Thord Ingesson,

nominerad av Socialdemokraterna

Gerty Holmstedt,

nominerad av Socialdemokraterna

Niklas Callenmark,

nominerad av Socialdemokraterna

Frida Ganshed,

nominerad av Moderaterna

Sture Johansson,

nominerad av Kristdemokraterna

Leiph Berggren,

nominerad av Liberalerna

Linda Vonstad,

nominerad av Miljöpartiet

Verkställande direktör**Joakim Martell****Revisionsbolag****KPMG AB****Huvudansvarig revisor****Tomas Mathiesen**, auktoriserad revisor**Lekmannarevisor****Thomas Gustafson****Ersättare för lekmannarevisor****Arvid Mickelåker**

2022 års ordinarie bolagsstämma hölls 3 maj 2023.

Extra bolagsstämma hölls 6 december 2023.

Styrelsen har haft åtta styrelsemöten under 2023.

GotlandsHems styrelse

Mats Ågren



Kristina Olsson



Katrina Ansarfwe



Kjell Broander



Lars-Erik Benneck



Niklas Harlevi



Martin Nilsson

Underskrifter

Visby den dag som framgår
av elektronisk underskrift.

Mats Ågren
Ordförande

Kristina Olsson
Vice ordförande

Katrina Ansarfwe

Kjell Broander

Lars-Erik Benneck

Niklas Harlevi

Martin Nilsson

Joakim Martell
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avlämnats.

KPMG AB

Stockholm den dag som framgår
av elektronisk underskrift.

Tomas Mathiesen
Auktoriserad revisor

Min granskningsrapport har avgivits.

Visby den dag som framgår av
elektronisk underskrift.

Thomas Gustafson
Lekmannarevisor



Fastighetsbestånd

Utanför Visby

| Burgsvik | Byggår | Antal lägenheter | Bostadsyta (m ²) | 1 rok | 2 rok | 3 rok | 4 rok | 5-6 rok | Antal lokaler | Lokalyta (m ²) |
|------------------|------------|------------------|------------------------------|----------|-----------|----------|----------|----------|---------------|----------------------------|
| Öja Botarve 1:71 | 1984, 1988 | 25 | 1 433 | 4 | 13 | 7 | 1 | 0 | 0 | |
| Summa | | 25 | 1 433 | 4 | 13 | 7 | 1 | 0 | 0 | 0 |

| Fårösund | Byggår | Antal lägenheter | Bostadsyta (m ²) | 1 rok | 2 rok | 3 rok | 4 rok | 5-6 rok | Antal lokaler | Lokalyta (m ²) |
|--------------------|--------|------------------|------------------------------|-----------|-----------|-----------|----------|----------|---------------|----------------------------|
| Bunge Broungs 1:24 | 1982 | 20 | 1 295 | 0 | 15 | 5 | 0 | 0 | 1 | 9 |
| Bunge Stucks 1:224 | 1962 | 24 | 1 325 | 8 | 10 | 6 | 0 | 0 | 4 | 3 |
| Bunge Stucks 1:280 | 1955 | 12 | 718 | 1 | 7 | 4 | 0 | 0 | 1 | 1 |
| Bunge Stucks 1:296 | 1967 | 6 | 381 | 1 | 2 | 3 | 0 | 0 | 0 | |
| Bunge Stucks 1:320 | 1973 | 6 | 557 | 0 | 0 | 0 | 6 | 0 | 0 | |
| Bunge Stucks 1:321 | 1973 | 11 | 745 | 0 | 7 | 4 | 0 | 0 | 0 | |
| Summa | | 79 | 5 020 | 10 | 41 | 22 | 6 | 0 | 6 | 13 |

| Hemse | Byggår | Antal lägenheter | Bostadsyta (m ²) | 1 rok | 2 rok | 3 rok | 4 rok | 5-6 rok | Antal lokaler | Lokalyta (m ²) |
|--------------------|--------|------------------|------------------------------|-----------|------------|-----------|----------|----------|---------------|----------------------------|
| Hemse Beckasinen 2 | 1977 | 50 | 3 416 | 12 | 12 | 20 | 6 | 0 | 1 | 54 |
| Hemse Nötskrikan 1 | 1991 | 20 | 1 354 | 0 | 16 | 4 | 0 | 0 | 0 | |
| Hemse Siskan 6 | 1992 | 10 | 930 | 0 | 2 | 4 | 0 | 4 | 0 | |
| Hemse Talgoxen 8 | 1953 | 30 | 1 602 | 6 | 21 | 3 | 0 | 0 | 4 | 435 |
| Hemse Tjädern 8 | 1966 | 52 | 3 178 | 8 | 32 | 12 | 0 | 0 | 6 | 141 |
| Hemse Tjädern 9 | 1966 | 72 | 4 565 | 0 | 60 | 12 | 0 | 0 | 17 | 453 |
| Summa | | 234 | 15 045 | 26 | 143 | 55 | 6 | 4 | 28 | 1 083 |



| Klinterhamn | Byggår | Antal lägenheter | Bostadsyta (m ²) | 1 rok | 2 rok | 3 rok | 4 rok | 5-6 rok | Antal lokaler | Lokalyta (m ²) |
|-------------------------|--------|------------------|------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|----------|---------------|----------------------------|
| Klinter Odvalds 1:36 | 1986 | 23 | 1 437 | 5 | 8 | 4 | 6 | 0 | 0 | |
| Klinter Robbjäns 1:4 | 1968 | 5 | 374 | 2 | 2 | 1 | 0 | 0 | 2 | 220 |
| Klinter Robbjäns 1:5 | 1968 | 12 | 621 | 4 | 8 | 0 | 0 | 0 | 4 | 48 |
| Klinter Sicklings 1:119 | 1963 | 30 | 2 482 | 0 | 0 | 25 | 5 | 0 | 0 | |
| Klinter Sicklings 1:120 | 1964 | 44 | 2 979 | 8 | 15 | 19 | 2 | 0 | 7 | 147 |
| Klinter Sicklings 1:86 | 1981 | 24 | 1 751 | 0 | 13 | 9 | 2 | 0 | 1 | 80 |
| Klinter Sicklings 5:13 | 1970 | 5 | 535 | 0 | 0 | 0 | 5 | 0 | 0 | |
| Klinter Sicklings 5:2 | 1968 | 4 | 330 | 0 | 0 | 4 | 0 | 0 | 0 | |
| Klinter Sicklings 5:3 | 1968 | 11 | 719 | 3 | 4 | 4 | 0 | 0 | 0 | |
| Klinter Sicklings 5:4 | 1968 | 11 | 719 | 3 | 4 | 4 | 0 | 0 | 0 | |
| Klinter Strands 1:147 | 1961 | 21 | 1 123 | 8 | 7 | 6 | 0 | 0 | 12 | 722 |
| Summa | | 190 | 13 069 | 33 | 61 | 76 | 20 | 0 | 26 | 1 217 |

| Lärbro | Byggår | Antal lägenheter | Bostadsyta (m ²) | 1 rok | 2 rok | 3 rok | 4 rok | 5-6 rok | Antal lokaler | Lokalyta (m ²) |
|-------------------------|--------|------------------|------------------------------|-----------|-----------|-----------|----------|----------|---------------|----------------------------|
| Lärbro Angelbos 1:77 | 1985 | 17 | 1 025 | 0 | 9 | 8 | 0 | 0 | 0 | |
| Lärbro Prästgården 1:10 | 1966 | 17 | 1 319 | 4 | 6 | 0 | 6 | 1 | 1 | 59 |
| Lärbro Prästgården 1:34 | 1963 | 13 | 719 | 5 | 6 | 2 | 0 | 0 | 2 | 273 |
| Lärbro Prästgården 1:46 | 1952 | 3 | 284 | 0 | 1 | 0 | 2 | 0 | 0 | |
| Lärbro Prästgården 1:62 | 1970 | 9 | 421 | 7 | 2 | 0 | 0 | 0 | 1 | 44 |
| Lärbro Prästgården 1:63 | 1982 | 10 | 633 | 0 | 4 | 6 | 0 | 0 | 0 | |
| Summa | | 69 | 4 400 | 16 | 28 | 16 | 8 | 1 | 4 | 376 |

| Romakloster | Byggår | Antal lägenheter | Bostadsyta (m ²) | 1 rok | 2 rok | 3 rok | 4 rok | 5-6 rok | Antal lokaler | Lokalyta (m ²) |
|--------------------------|--------|------------------|------------------------------|-----------|-----------|-----------|----------|----------|---------------|----------------------------|
| Roma kloster 1:185 | 1965* | 6 | 350 | 0 | 6 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| Roma kloster 1:194 | 1971 | 64 | 4 864 | 0 | 32 | 32 | 0 | 0 | 6 | 196 |
| Roma kloster 1:202 | 1968 | 14 | 507 | 14 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| Roma kloster 1:22 & 1:49 | 1955 | 10 | 501 | 1 | 9 | 0 | 0 | 0 | 7 | 144 |
| Roma kloster 1:41 | 1954 | 9 | 538 | 2 | 5 | 2 | 0 | 0 | 1 | |
| Summa | | 103 | 6 760 | 17 | 52 | 34 | 0 | 0 | 14 | 340 |

| Slite | Byggår | Antal lägenheter | Bostadsyta (m ²) | 1 rok | 2 rok | 3 rok | 4 rok | 5-6 rok | Antal lokaler | Lokalyta (m ²) |
|-----------------------|---------------|------------------|------------------------------|-----------|------------|-----------|-----------|----------|---------------|----------------------------|
| Othem Bofinken 1 | 1971, 1979 | 83 | 5 479 | 31 | 15 | 27 | 10 | 0 | 8 | 177 |
| Othem Concordia 2 | 1964 | 44 | 2 774 | 8 | 20 | 16 | 0 | 0 | 11 | 154 |
| Othem Concordia 4 | 1964 | 18 | 1 218 | 0 | 12 | 6 | 0 | 0 | 11 | 104 |
| Othem Concordia 6 | 1952 | 24 | 1 516 | 4 | 6 | 14 | 0 | 0 | 1 | 215 |
| Othem Othello 1 | 1961 | 36 | 1 849 | 8 | 24 | 4 | 0 | 0 | 7 | 121 |
| Othem Rapphönan 2 | 1968 | 24 | 1 531 | 8 | 10 | 6 | 0 | 0 | 8 | 47 |
| Othem Rapphönan 3 | 1968 | 23 | 1 446 | 8 | 10 | 5 | 0 | 0 | 1 | |
| Othem Rapphönan 4 | 1957 | 10 | 348 | 10 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | |
| Othem Speculationen 8 | 1956 | 14 | 858 | 3 | 3 | 6 | 2 | 0 | 5 | 157 |
| Summa | | 276 | 17 018 | 80 | 100 | 84 | 12 | 0 | 53 | 974 |

| Stånga | Byggår | Antal lägenheter | Bostadsyta (m ²) | 1 rok | 2 rok | 3 rok | 4 rok | 5-6 rok | Antal lokaler | Lokalyta (m ²) |
|---------------------|--------|------------------|------------------------------|----------|-----------|----------|----------|----------|---------------|----------------------------|
| Stånga Härvide 1:25 | 1968 | 12 | 552 | 4 | 8 | 0 | 0 | 0 | 1 | 16 |
| Stånga Härvide 1:31 | 1997 | 20 | 1 312 | 0 | 12 | 8 | 0 | 0 | 0 | |
| Summa | | 32 | 1 864 | 4 | 20 | 8 | 0 | 0 | 1 | 16 |

| Tingstäde | Byggår | Antal lägenheter | Bostadsyta (m ²) | 1 rok | 2 rok | 3 rok | 4 rok | 5-6 rok | Antal lokaler | Lokalyta (m ²) |
|-------------------------|--------|------------------|------------------------------|----------|-----------|----------|----------|----------|---------------|----------------------------|
| Tingstäde Furbjärs 1:11 | 1981 | 28 | 1 778 | 3 | 19 | 5 | 1 | 0 | 2 | 35 |
| Summa | | 28 | 1 778 | 3 | 19 | 5 | 1 | 0 | 2 | 35 |

| Väskinde | Byggår | Antal lägenheter | Bostadsyta (m ²) | 1 rok | 2 rok | 3 rok | 4 rok | 5-6 rok | Antal lokaler | Lokalyta (m ²) |
|----------------------|--------|------------------|------------------------------|----------|-----------|----------|----------|----------|---------------|----------------------------|
| Väskinde Skäggs 1:10 | 1986 | 27 | 1 899 | 0 | 15 | 6 | 6 | 0 | 0 | |
| Väskinde Skäggs 1:41 | 1991 | 12 | 757 | 0 | 8 | 2 | 2 | 0 | 2 | 8 |
| Summa | | 39 | 2 656 | 0 | 23 | 8 | 8 | 0 | 2 | 8 |



Hållbart i längden

Här isolerar vi och byter
fönster för att huset
ska bli mer energieffektivt.

Läs mer på www.gotlandshem.se



GotlandsHem



Fastighetsbeståndet i Visby

| Visby | Byggår | Antal lägenheter | Bostadsyta (m ²) | 1 rok | 2 rok | 3 rok | 4 rok | 5-6 rok | Antal lokaler | Lokalyta (m ²) |
|---------------------|--------|------------------|------------------------------|-------|-------|-------|-------|---------|---------------|----------------------------|
| Visby Adjutanten 1 | 2018 | 60 | 3 744 | 10 | 20 | 22 | 8 | 0 | 0 | |
| Visby Adjutanten 3 | 2015 | 84 | 5 264 | 14 | 28 | 28 | 14 | 0 | 0 | |
| Visby Adjutanten 4 | 2016 | 48 | 2 880 | 0 | 24 | 12 | 12 | 0 | 0 | |
| Visby Akacian 1 | 1952 | 14 | 605 | 10 | 4 | 0 | 0 | 0 | 9 | 136 |
| Visby Akacian 2 | 1952 | 35 | 2 337 | 3 | 6 | 21 | 2 | 3 | 13 | 280 |
| Visby Apoteket 4 | 1976* | 9 | 737 | 0 | 3 | 4 | 0 | 2 | 1 | 153 |
| Visby Baderskan 1 | 1983 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 91 |
| Visby Bläckfisken 3 | 2020 | 36 | 1 983 | 9 | 18 | 3 | 6 | 0 | 0 | |
| Visby Bogen 2 | 1978 | 148 | 10 196 | 32 | 30 | 69 | 17 | 0 | 1 | 614 |
| Visby Bokbindaren 1 | 1983 | 31 | 2 378 | 2 | 6 | 8 | 11 | 4 | 5 | 34 |
| Visby Bokbindaren 2 | 1983 | 12 | 1 167 | 0 | 2 | 3 | 7 | 1 | 1 | 24 |
| Visby Bokbindaren 3 | 1983 | 28 | 2 172 | 2 | 8 | 6 | 12 | 1 | 8 | 63 |
| Visby Bryggaren 1 | 1983 | 17 | 1 089 | 2 | 9 | 5 | 1 | 0 | 1 | 807 |
| Visby Buntmakaren 1 | 1984 | 79 | 5 836 | 4 | 28 | 16 | 21 | 10 | 21 | 226 |
| Visby Bösspipan 6 | 1963 | 47 | 2 831 | 17 | 10 | 14 | 0 | 6 | 4 | 87 |
| Visby Castor 1 | 1953 | 228 | 12 398 | 40 | 106 | 80 | 2 | 0 | 96 | 1 847 |
| Visby Dillen 1 | 1968 | 163 | 14 599 | 12 | 45 | 0 | 5 | 101 | 3 | 145 |

| Visby | Byggår | Antal lägenheter | Bostadsyta (m ²) | 1 rok | 2 rok | 3 rok | 4 rok | 5-6 rok | Antal lokaler | Lokalyta (m ²) |
|-------------------------|------------|------------------|------------------------------|------------|--------------|------------|------------|------------|---------------|----------------------------|
| Visby Fjällskivlingen 1 | 1982 | 115 | 8 153 | 0 | 60 | 44 | 11 | 0 | 13 | 354 |
| Visby Fregatten 21 | 1970* | 6 | 523 | 0 | 4 | 1 | 1 | 0 | 0 | |
| Visby Hytten 1 | 1977 | 108 | 5 567 | 63 | 45 | 0 | 0 | 0 | 34 | 1 100 |
| Visby Höken 1 | 1966 | 182 | 13 471 | 21 | 74 | 54 | 30 | 3 | 31 | 1 094 |
| Visby Korgmakaren 1 | 1985 | 53 | 3 551 | 8 | 24 | 7 | 12 | 2 | 15 | 158 |
| Visby Laken 1 | 1945 | 57 | 3 036 | 21 | 33 | 3 | 0 | 0 | 8 | 244 |
| Visby Lien 1 | 1982 | 125 | 9 580 | 0 | 54 | 49 | 22 | 0 | 43 | 831 |
| Visby Melonen 2 | 1990 | 108 | 7 760 | 8 | 48 | 28 | 16 | 8 | 3 | 129 |
| Visby Modisten 1 | 1984 | 15 | 1 047 | 0 | 9 | 2 | 4 | 0 | 5 | 34 |
| Visby Myran 1 | 1976, 1991 | 81 | 5 771 | 10 | 26 | 29 | 16 | 0 | 1 | 514 |
| Visby Panncentralen 1 | 1971 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2 | 830 |
| Visby Pennskrinet 20 | 1976 | 19 | 2 058 | 0 | 3 | 1 | 0 | 15 | 0 | |
| Visby Pjäsen 13 | 2004 | 44 | 2 636 | 0 | 22 | 0 | 22 | 0 | 0 | |
| Visby Pjäsen 16 | 2006 | 10 | 599 | 0 | 5 | 5 | 0 | 0 | 1 | 591 |
| Visby Priorn 1 | 1969* | 10 | 786 | 0 | 5 | 3 | 2 | 0 | 1 | 40 |
| Visby Priorn 14 | 1986* | 10 | 640 | 3 | 2 | 5 | 0 | 0 | 0 | |
| Visby Priorn 3 | 1987 | 10 | 672 | 2 | 3 | 4 | 1 | 0 | 1 | 30 |
| Visby Rigger 1 | 1975 | 87 | 5 681 | 22 | 22 | 33 | 10 | 0 | 6 | 254 |
| Visby Räkneboken 11 | 1976 | 10 | 1 089 | 0 | 2 | 0 | 0 | 8 | 0 | |
| Visby Sergeanten 5 | 2019 | 72 | 3 966 | 18 | 36 | 6 | 12 | 0 | 0 | |
| Visby Signalottan 2 | 2023 | 62 | 3 931 | 8 | 22 | 22 | 6 | 4 | 0 | 0 |
| Visby Sjöljiljan 1 | 2010 | 45 | 3 885 | 0 | 1 | 29 | 15 | 0 | 0 | |
| Visby Skalbaggen 1 | 1963 | 66 | 6 864 | 0 | 0 | 0 | 66 | 0 | 3 | 73 |
| Visby Sticklingen 1 | 2006 | 24 | 1 518 | 0 | 12 | 12 | 0 | 0 | 0 | |
| Visby Strömmingen 5 | 1945 | 70 | 4 020 | 29 | 33 | 6 | 0 | 2 | 11 | 553 |
| Visby Taggsvampen 1 | 1979 | 24 | 1 536 | 6 | 12 | 6 | 0 | 0 | 1 | 17 |
| Visby Taptot 1 | 1957 | 238 | 14 327 | 55 | 77 | 79 | 23 | 4 | 52 | 1 765 |
| Visby Trilobiten 1 | 2013 | 17 | 1 462 | 0 | 17 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| Visby Tvätterskan 1 | 1983 | 19 | 1 105 | 5 | 6 | 8 | 0 | 0 | 3 | 431 |
| Visby Vargen 18 | 1964 | 103 | 7 666 | 5 | 37 | 26 | 35 | 0 | 19 | 487 |
| Visby Vitkålen 1 | 1965, 2002 | 459 | 31 318 | 104 | 157 | 108 | 84 | 6 | 15 | 475 |
| Visby Volontären 1 | 2007 | 48 | 2 880 | 0 | 24 | 10 | 14 | 0 | 0 | |
| Visby Östertull 6 | 1973 | 78 | 4 646 | 19 | 37 | 19 | 3 | 0 | 10 | 690 |
| Summa | | 3 414 | 231 959 | 564 | 1 259 | 890 | 523 | 180 | 442 | 15 201 |

Kategoribostäder

| Boförening | Byggår | Antal lägenheter | Bostadsyta (m ²) | 1 rok | 2 rok | 3 rok | 4 rok | 5-6 rok | Antal lokaler | Lokalyta (m ²) |
|---------------------|--------|------------------|------------------------------|----------|----------|----------|----------|----------|---------------|----------------------------|
| Kakelugnsmakaren BF | 1988 | 21 | 1 483 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Summa | | 21 | 1 483 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

| Äldreboende/ gruppboende | Byggår | Antal lägenheter | Bostadsyta (m ²) | 1 rok | 2 rok | 3 rok | 4 rok | 5-6 rok | Antal lokaler | Lokalyta (m ²) |
|-----------------------------|--------|------------------|------------------------------|-----------|-----------|----------|----------|----------|---------------|----------------------------|
| Hemse Nötskrikan 6 | 1994 | 5 | 378 | 5 | | | | | | |
| Othem Bofinken 1 | 1979 | 4 | 457 | | 4 | | | | | |
| Visby Riggen 1 | 1975 | 2 | 83 | | 2 | | | | 1 | 300 |
| Visby Bryggaren 1 | 1983 | 4 | 175 | 4 | | | | | | |
| Visby Bokbindaren 2 | 1983 | 5 | 176 | 5 | | | | | | |
| Visby Bokbindaren 3 | 1983 | 4 | 181 | 4 | | | | | | |
| Visby Tvätterskan 1 | 1983 | 5 | 405 | | 5 | | | | | |
| Summa | | 29 | 1 855 | 18 | 11 | 0 | 0 | 0 | 1 | 300 |

Summering

| Boförening | Antal lägenheter | Bostadsyta (m ²) | 1 rok | 2 rok | 3 rok | 4 rok | 5-6 rok | Antal lokaler | Lokalyta (m ²) |
|-----------------------------|------------------|------------------------------|------------|--------------|--------------|------------|------------|---------------|----------------------------|
| Hysesbostäder utanför Visby | 1 075 | 69 044 | 193 | 500 | 315 | 62 | 5 | 136 | 4 060 |
| Hysesbostäder i Visby | 3 414 | 231 959 | 564 | 1 259 | 890 | 523 | 180 | 442 | 15 199 |
| Hysesbostäder totalt | 4 489 | 301 003 | 757 | 1 759 | 1 205 | 585 | 185 | 578 | 19 259 |
| Kategoribostäder | 50 | 3 338 | 18 | 11 | 0 | 0 | 0 | 1 | 300 |
| Samtliga bostäder | 4 539 | 304 341 | 775 | 1 770 | 1 205 | 585 | 185 | 579 | 19 559 |

| Lokaler | Antal lokaler | Lokalyta (m ²) |
|---------------------------------|---------------|----------------------------|
| Kommersiella- och affärslokaler | 139 | 16 126 |
| Förråd och lager | 440 | 4 557 |
| Summa | 579 | 20 683 |

*Ombyggnadsår, gäller vid större ombyggnationer som kan likställas med nybyggnation.

Revisionsberättelse

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Aktiebolaget Gotlandshem för år 2023. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 51-90 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte hållbarhetsrapporten på sidorna 12-50. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 4-50. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.



Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför gransk-

ningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana



upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande sätt.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även

utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Aktiebolaget Gotlandshem för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets



angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm, datum enligt digital signatur

KPMG AB

Tomas Mathiesen
Auktoriserad revisor



Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2023 på sidorna 12-50 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning

Vår granskning har skett enligt FAR:s rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre

omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

Uttalande

En hållbarhetsrapport har upprättats. Stockholm, datum enligt digital signatur KPMG AB

Tomas Mathiesen
Auktoriserad revisor

Lekmannarevisorns granskningsrapport

Granskningsrapport för år 2023

Till årsstämman i AB Gotlandshem

Organisationsnummer 556066-0523

Undertecknad har granskat bolagets verksamhet under år 2023.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen och god revisionssed i kommunal verksamhet. Det innebär att jag planerat och genomfört granskningen för att i rimlig grad försäkra mig om att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att bolagets interna kontroll är tillräcklig.

Min granskning har utgått från de beslut bolagets ägare fattat och har inriktats på att granska att besluten verkställts samt att verksamheten håller sig inom de ramar som bolagsordningen anger. Min granskning har varit översiktlig.

Samordning har skett mellan mig som lekmannarevisor och de auktoriserade revisorerna från KPMG AB.

Undertecknad anser att min granskning ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Undertecknad bedömer att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att den interna kontrollen har varit tillräcklig. Undertecknad finner därför inte anledning till anmärkning mot styrelsens ledamöter eller verkställande direktören.

Visby, datum enligt digital signatur

Thomas Gustafson
Av fullmäktige i Region Gotland
utsedd lekmannarevisor



DENNA SIDA UPP



