



Styrelserapport Dec

Ekonomirapport

Koncernbolaget

Innehåll

Resultatrapport	2
Balansrapport	4
Finansiell Rapport	6
Finanspolicy	6
Lån- och ränteportfölj.....	7
Låneportfölj	7
Ränteportfölj	8
Nyckeltal	9

Resultatrapport

Organisation: Koncernbolaget

Översikt	Utfall Jan - Dec 2025	Utfall R12	Budget 2025	P2 2025	Utfall 2024
Resultat					
Rörelsens Intäkter					
Huvudintäkter	435 079	435 079	434 758	435 212	416 694
Övriga rörelseintäkter	9 448	9 448	7 418	7 569	7 703
Rörelsens Intäkter	444 527	444 527	442 176	442 781	424 397
Rörelsens Kostnader					
Fastighetsskötsel	-15 811	-15 811	-19 066	-15 696	-19 414
Reparationer	-15 287	-15 287	-10 800	-12 783	-40 415
Underhåll	-19 268	-19 268	-21 700	-18 754	-15 293
Taxebundna avgifter	-113 448	-113 448	-115 280	-109 317	-104 109
Riskkostnader	-3 913	-3 913	-4 030	-3 806	-3 246
Fastighetsskatt	-13 620	-13 620	-14 000	-12 924	-13 727
Lagerförändring	-50	-50		-2	164
Övriga externa	-42 798	-42 798	-53 950	-43 969	-44 676
Personalkostnader	-112 773	-112 773	-117 139	-112 008	-101 948
Avskrivningar enligt plan	-80 603	-80 603	-80 855	-103 249	-134 604
Resultat från finansiella poster	-29 328	-29 328	-30 996	-29 355	-22 318
Bokslutsdispositioner	-11 589	-11 589			18 042
Rörelsens Kostnader	-458 489	-458 489	-467 816	-461 862	-481 545
Resultat	-13 962	-13 962	-25 640	-19 081	-57 148

Årets resultat vägs upp mot både budget och P2 tack vare värderingarna som genomfördes vid årsskiftet. Vi har haft möjligheten att återföra tidigare nedskrivningar som därmed påverkar resultatet i en positiv riktning.

Utöver det är det inget ytterligare avvikande som inte redovisats i tidigare rapporter.

Balansrapport

År: 2025 Period: December Organisation: Koncernbolaget (HG) Company: Alla (HG) Account: Balans

(HG) Account	Ingående balans 2025	Utfall Jan - Dec 2025	Utgående balans Dec 2025
Balans	0.0	-42 543 537.3	-42 543 537.3
Tillgångar	2 099 614 500.0	51 084 117.6	2 150 698 617.7
Byggnader och mark	1 876 490 693.7	161 074 977.1	2 037 565 670.7
Maskiner och inventarier	25 268 676.7	-1 445 457.0	23 823 219.6
Finansiella anläggningstillgångar	540 000.0	5 207 079.0	5 747 079.0
Lager, produkter i arbete och pågående arbeten	3 068 624.0	-99 684.0	2 968 940.0
Kundfordringar	866 979.4	1 025 777.8	1 892 757.2
Övriga kortfristiga fordringar	8 764 424.6	13 589 852.3	22 354 276.9
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 700 613.8	363 124.3	7 063 738.1
Kassa och bank	177 914 487.9	-128 631 551.9	49 282 936.1
Eget kapital, avsättningar och skulder	-2 099 614 500.0	-93 627 655.0	-2 193 242 155.0
Eget kapital	-639 428 327.2	0.0	-639 428 327.2
Obeskattade reserver	-2 590 279.0		-2 590 279.0
Avsättningar	-44 743 000.0	-8 999 000.0	-53 742 000.0
Långfristiga skulder	-1 320 000 000.0	-38 370 000.0	-1 358 370 000.0
Kortfristiga skulder till kreditinstitut, kunder och leverantörer	-33 069 823.7	-28 334 023.8	-61 403 847.4
Skatteskulder	0.0	-13 619 745.0	-13 619 745.0
Moms och särskilda punktskatter	-1 081 841.0	-131 510.5	-1 213 351.5
Personalens skatter, avgifter och löneavdrag	-1 359 491.0	-151 858.0	-1 511 349.0
Övriga kortfristiga skulder	-4 464 445.2	-1 866 064.3	-6 330 509.6
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-52 877 292.9	-2 155 453.4	-55 032 746.3

Bokslutet pågår fortfarande därav är balansräkningen inte i balans ännu.

Finansiell Rapport

	2025-12-31	2025-09-30	2025-06-30
Lån (tkr)	1 358 370	1 320 000	1 320 000
Utnyttjad checkkredit (beviljat 50 000tkr)	0	0	0
Derivat (tkr)	1 320 000	1 320 000	1 320 000
Snittränta	2,18%	2,37%	2,54%
Snittränta (inkl derivat)	1,92%	1,92%	1,97%
Genomsnittlig räntebindning (år)	3,16	3,50	3,75
- Räntaförfall inom 1år	19%	14%	0%
Genomsnittlig kapitalbindning (år)	0,82	1,05	1,30
- Kapitalförfall inom 1år	67%	55%	48%
Prognos räntekostnad för 2025 (tkr) (inkl. nyupplåning)		24 791	25 678

Finanspolicy

Genomsnittlig räntebindningstid	2-6år
Andel ränteförfall inom 1 år	Max 40%
Derivat i procent av skuld	max 100%
Genomsnittlig kapitalbindningstid	1-4år
Andel kapitalförfall inom 1 år	max 50%

Lån- och ränteportfölj

Under början av februari omsattes ett lån på 210mkr samt nyupplåning på 250mkr för att möta renovering- samt nyproduktionsprojektens behov. Ränteläget bedömdes gott, där av tecknades en lång kapitalbindning med en marginal i linje med övrig portfölj. Detta kommer bidra till att den genomsnittliga kapitalbindningen i portföljen går upp.

Under januari agerade Gotlandshem även på derivatmarknaden utifrån det ostabila världsläget. Vi löste in tre befintliga avtal, där två var mycket förmånliga, för att komma ner i pris på längre löptider. Det innebär att vi bland annat har tecknat nya derivat med förfall 2031, 2032 samt 2033 med under 2.50% ränta.

Vid månadsskiftet januari/februari lämnade även Gotlandshem, tillsammans med Region Gotland, in en CINEA ansökan om EU bidrag kopplat till fonden Just Transition Mechanism. Förväntad återkoppling sker under våren. Parallellt med det fortskrider en låneansökan hos Europeiska Investmentbanken som Region Gotland, vid beviljning och utnyttjande, vidareförmädlas till Gotlandshem.

Låneportfölj

Lån	Summa (tkr)	Startdatum	Slutdatum	Marginal
3975-85-52589	420 000	2025-05-12	2026-05-12	0,249%
KI_172665	95 000	2025-01-31	2026-06-30	0,33%
KI_138609	190 000	2021-09-15	2026-11-12	0,12%
KI_168467	250 000	2024-10-02	2027-06-15	0,29%
KI_182481	38 370	2025-12-05	2027-10-20	0,27%
KI_159056	155 000	2023-11-13	2027-12-08	0,34%
KI_183918	460 000	2026-02-04	2029-11-12	0,27%
Framtida låneavtal				

Ränteportfölj

Avtal	Nominellt belopp (tkr)	Startdatum	Slutdatum	Ränta
N 2314142/4327693	100 000	2022-10-04	2026-06-30	2,3200%
N 2527792/4740685	120 000	2024-10-02	2026-06-30	2,1535%
N 2084966/3711346	100 000	2021-08-16	2029-03-29	0,457%
N 2314145/4327697	100 000	2023-09-29	2029-06-29	2,2025%
N 2084961/3711339	100 000	2021-02-15	2029-09-28	0,4655%
N 2084960/3711338	100 000	2020-08-17	2030-03-29	0,4735%
N 2399113/4485280	75 000	2023-09-14	2030-03-29	2,5970%
N 2399114/4485281	75 000	2023-09-14	2030-09-30	2,4660%
N 2712568/5082441	100 000	2026-02-04	2030-12-30	2,5600%
N 2399115/4485283	75 000	2023-09-14	2031-03-31	2,3720%
N 2314149/4327703	100 000	2024-06-28	2031-06-30	2,0350%
N 2712569/5082442	150 000	2026-02-04	2031-09-30	2,3500%
N 2399118/4485287	75 000	2023-09-14	2032-03-31	2,2650%
N 2712570/5082443	150 000	2026-01-14	2032-06-30	2,4100%
N 2712572/5082445	150 000	2026-01-14	2033-06-30	2,4800%
Framtidsstart				
N 2527793/4740686	220 000	2026-06-30	2032-09-30	2,2020%

Nyckeltal

	Q3 2025	Q2 2025	Q1 2025	Q4 2024	Referens 2024
Vakanser bostäder	-0,40%	-0,82%	-0,95%	-1,10%	-1,6%
Vakanser Lokaler	-10,06%	-12,56%	-12,51%	-11,70%	-4,6%
Direktavkastning (R12)	4,75%	4,60%	4,57%		
Driftkostnader kr/kvm TOA	-693	-698	-693		-634
Fastighetsvärde kr/kvm	14 639		14 424		12 209
Avkastning på totalt kapital	-1,20%	-3,06%	-3,66%	-3,54%	3,10%
Avkastning på eget kapital	-3,99%	-9,96%	-11,93%	-11,60%	2,80%