

Årsredovisning och hållbarhetsrapport 2019



Lagstadgad hållbarhetsrapport

Denna årsredovisning och hållbarhetsrapport utgör den lagstadgade hållbarhetsrapporten enligt årsredovisningslagen. Hållbarhetsrapporten omfattar AB GotlandsHem samt GotlandsHem Värme AB och baseras, liksom föregående år, på principerna i ramverket EurHo-GR, som är framtaget av ett europeiskt nätverk av allmännyttiga bostadsbolag.

Innehåll

Verksamheten

VD-ord - Där livet pågår	4
GotlandsHem i korthet	6
Vision och verksamhet	8
Dialog med våra intressenter	10
Utmaningar och risker	12

Prioriterade hållbarhetsområden

Kund - Där boendet tar plats	14
Medarbetare - Vi utvecklas för framtiden	18
Ekonomi - Hållbar ekonomi skapar trygghet	24
Socialt ansvar - Det ska vara enkelt att bo	28
Klimat, miljö & hälsa - Vi har ett stort ansvar	34
Definitioner	38
Revisorns yttrande	42

Förvaltningsberättelse

Styrelse, VD och revisorer	45
Uppdrag och viktiga händelser	46
Flerårsöversikt	48
Vinstdisposition	48

Ekonomiska sammanställningar

Resultaträkningar	49
Balansräkningar	50
Kassaflödesanalys	52
Förändringar i eget kapital	53
Noter	54
GotlandsHems styrelse	69
Revisionsberättelse	70
Lägenhetsbestånd	76



Där livet pågår

På GotlandsHem har året som gått präglats av högt tempo, nyproduktion och tuffa investeringsbeslut.

Blygsamt resultat

Vår fastighetsförvaltning redovisar i år en mycket blygsam vinst om 6 miljoner kronor. Det beror delvis på ökade kostnader i fastighetsdriften, men även på fortsatta investeringar i GotlandsHems organisation. Vi kommer att behöva rikta än mer fokus på att säkerställa att vi har en hållbar affärsverksamhet framgent.

Spännande uppdrag

Under året har två nybyggnationer påbörjats och färdigställt. Hyresgästerna flyttade in i kvarteret Sergeanten 5 i Visby med 72 lägenheter och kvarteret Bläckfisken med 36 lägenheter hade byggstart. Intresset för båda dessa kvarter har varit stort.

Året inleddes också med ambitionen att bygga i Slite. Under senare delen av hösten blev det tyvärr alltmer tydligt att projektet inte var affärsmässigt hållbart och styrelsen tog det tuffa beslutet att inte bygga på den utpekade tomt.

Jag är glad att vi har en mycket bra dialog med våra hyresgäster. Till exempel, i projektet "Min hyra" hade vi en 80-procentig svarsfrekvens i den undersökning vi genomförde, som syftar till att vi ska kunna ge alla våra lägenheter en enhetlig hyressättning.

En trygg vardag

GotlandsHems hållbarhetsarbete spänner över flera områden. Jag vill passa på att lyfta några insatser där våra medarbetare har samverkat

med de boende. De har arbetat med trivsel- och trygghetsaktiviteter, som bland annat resulterat i bättre utomhusbelysning på flera ställen, bänkar, hängmattor och insektshotell.

Självklar hållbarhet

Vi har siktat inställt på fossilfria transporter 2021. För att kunna nå det målet har vi under året förberett en omställning av våra egna fordon. Vi har sett över våra leverantörsavtal så att vi kan säkra transporter till och från våra byggarbetsplatser och vi kommer att inleda ett pilotprojekt med en fordonspool i ett av våra bostadsområden. Vi har även för avsikt att göra vår egen fordonspark helt fossilfri.

Den bästa av världar

Allt detta och mycket mer har vi klarat av tack vare alla engagerade och duktiga medarbetare. För att kunna möta de krav som såväl ägare som kunder ställer på oss har vi satt en ny organisation på plats. Det är min uppfattning att den nya organisationen har fallit väl ut och gör det möjligt för oss att nå våra högt ställda mål.

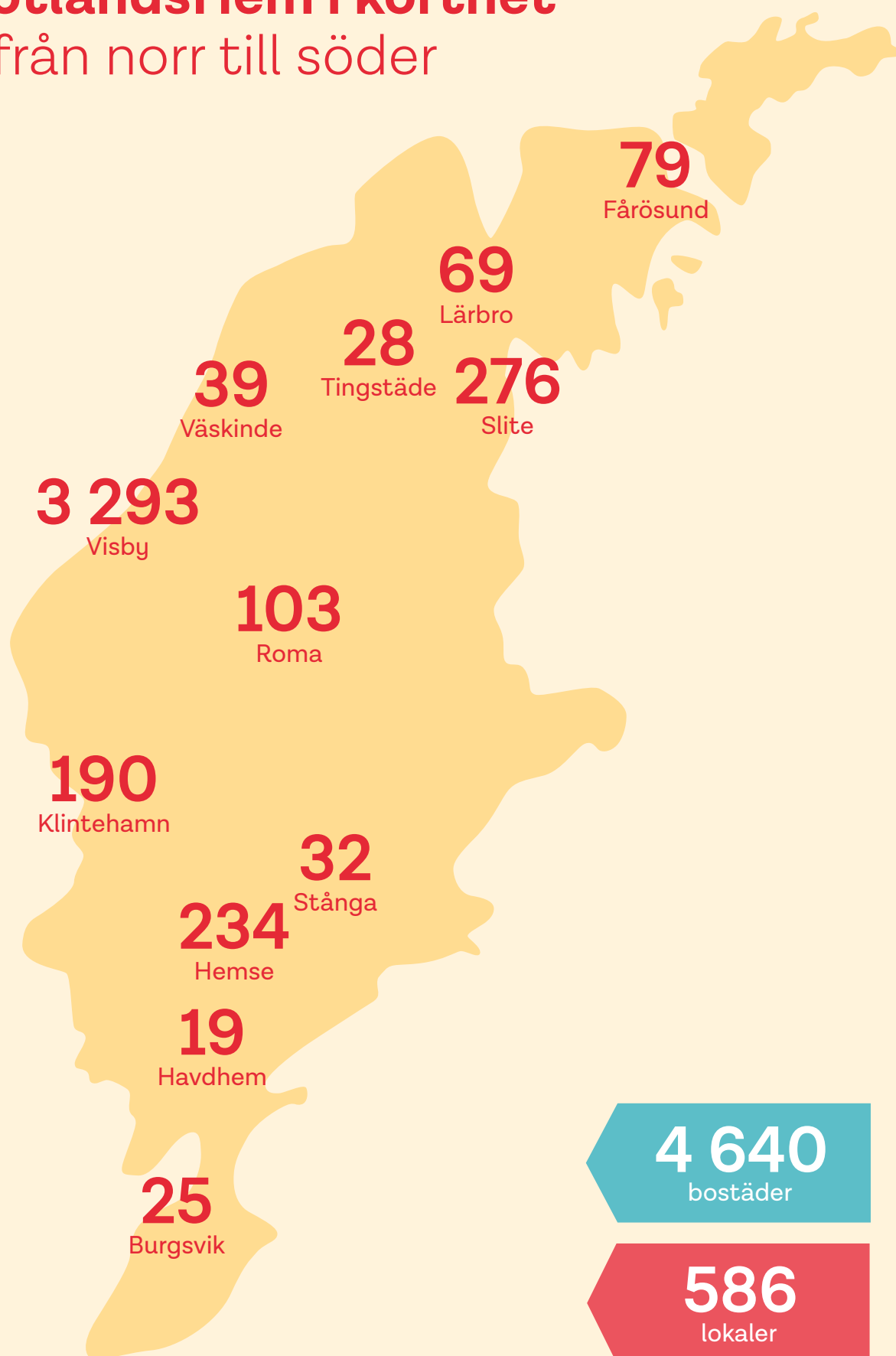
Jag vill avslutningsvis tacka alla medarbetare, samarbetspartners, leverantörer och vår styrelse för ett givande och intressant år.

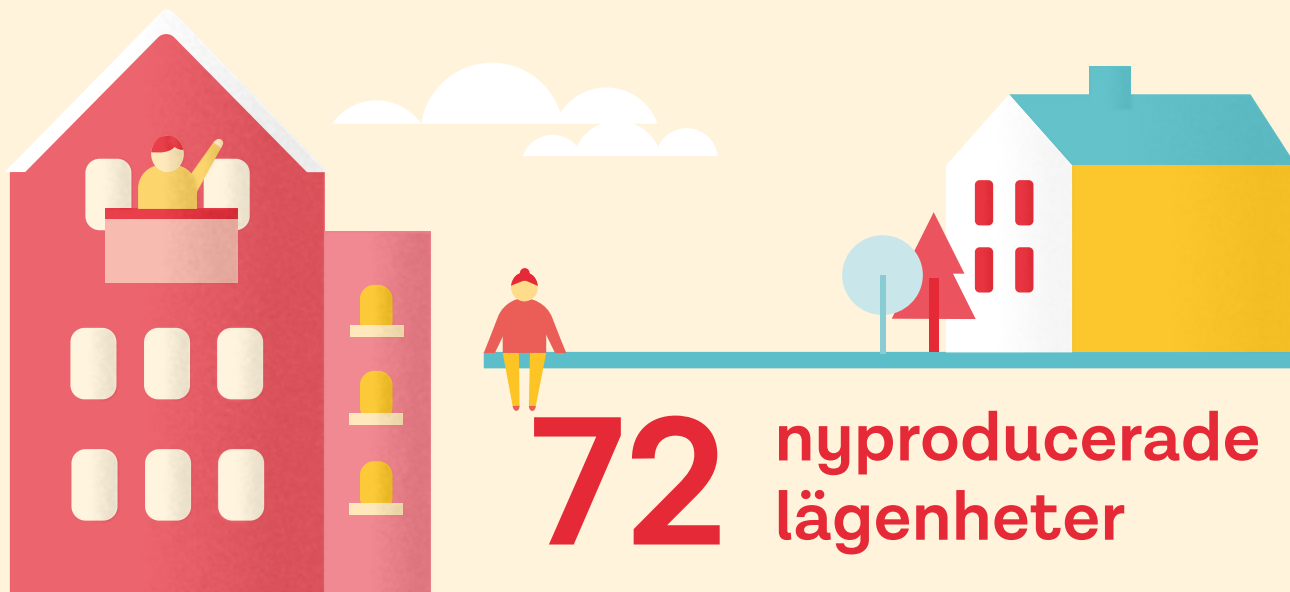


Elisabeth Kalkhäll
VD, GotlandsHem

GotlandsHem i korthet

– från norr till söder





72 nyproducerade
lägenheter

64

Förmedlade
förturer

40,7 mkr
lades på underhåll

Antal ingångna
hyresavtal

516

Avkastning

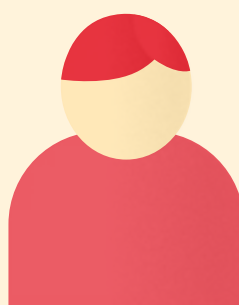
6 mkr

Soliditet

31,4 %

Likviditet

39 mkr



Vi är 105 anställda och vår medelålder är 46 år

Vision och verksamhet

Vi ska agera affärsmässigt på hyresrättsmarknaden, med våra hyresgästers trygghet, behov och förväntningar i främsta rummet.

Verksamhet och affärsidé

AB GotlandsHem är ett allmännyttigt bostadsbolag, med huvudfokus på hyreslägenheter. Vår affärsidé är att erbjuda ett brett utbud av hyresrätter för dig som vill bo på Gotland. Bolaget bildades 1957 och har verkat i sin nuvarande form sedan 29 juni 1971.

AB GotlandsHem och dess dotterbolag GotlandsHem Värme AB, är ett av Region Gotland helägda bolag som styrs genom Bolagsordning, Ägardirektiv samt Aktieägar-policy. Bolaget har i dagsläget cirka 4 600 lägenheter och cirka 600 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 kommunala ansvar.

Hållbarhetsprincip

Den övergripande principen för att vara Den bästa av värdar är att utveckla och ständigt förbättra våra bostäder och områden, vår service och våra medarbetare utan att äventyra bolagets ekonomi eller framtida generationers möjlighet att uppfylla sina behov. Principen ska vara integrerad i hela verksamheten och avspeglas i att vi gör medvetna val där hänsyn tas till kvalitet, miljö, samhälle och ekonomi.

Affärsplan och prioriterade områden

För att utföra vårt uppdrag på bästa sätt har styrelsen fastslagit en affärsplan för åren 2017–2020, i vilken de stora riktlinjerna har tagits för att styra bolaget mot uppsatta mål.

→ Kund

Våra främsta kunder är hyresgästerna och de som står i vår bostadskö. En god dialog med kunderna är en nyckeln för att leverera bra kvalitet, vilket sker dagligen i hela vår verksamhet när vi möter våra kunder. Den närmaste dialogen förs med våra hyresgäster där vi arbetar boinflytandestyrt, vilket innebär att vi bjuder in hyresgästen till dialog och medbestämmande när så är möjligt. Vi utvecklar verktyg och arbetssätt som gör att vi kan lyssna på kunden på flera olika sätt, och vi tar kunden och dess önskemål på största allvar.

Vi arbetar trygghetsskapande, tillsammans med våra hyresgäster, genom en aktiv dialog och ett omfattande förebyggande trygghetsarbete där vi snabbt agerar om vi får indikationer på att otrygghet är på väg att uppstå.

→ Medarbetare

Vi har stolta medarbetare som varje dag gemensamt bidrar till ett tryggt och trivsamt boende för våra hyresgäster. För att uppnå detta krävs att vi som medarbetare känner till vilka krav och förväntningar som ställs på oss och att det ges rätt förutsättningar för att kunna leverera på ett kvalitativt sätt. Detta görs bland annat genom att varje medarbetare känner till sin rollbeskrivning, har rätt kompetens och utrustning att utföra sina arbetsuppgifter, samt att arbetsmiljön är anpassad och trygg.

Detta förutsätter även att alla chefer lovar att vara ett föredöme, visa personlig omtanke och att inspirera och motivera medarbetare och kollegor. Ledarbeteendet handlar om att bygga tillitsfulla relationer så att vi tillsammans kan skapa och leva visionen "GotlandsHem – Den bästa av värdar".

→ Ekonomi

En ekonomi i balans uppnås genom att göra affärsmässiga investeringar, som samtidigt ligger i linje med våra övriga mål och krav. Vi ska arbeta aktivt med internkontroll, underhållsplaner och tydlig projektmodell. Ett led i detta är att tydliggöra våra intäktsflöden och skapa goda förutsättningar och förutsägbarhet i våra hyres-sättningsprocesser. Våra medarbetare ska kunna lita på att GotlandsHem är en finansiellt trygg arbetsgivare, där möjlighet ges till utveckling och kompetenshöjning.

En god dialog med kunderna är en nyckel för att leverera bra kvalitet, vilket sker dagligen i hela vår verksamhet när vi möter våra kunder.

→ Socialt ansvar

GotlandsHem är en stor del av samhället, som berör många människors liv där det sociala ansvar vi tar är en betydande del. På samma sätt är det viktigt att det finns ett fungerande samhälle runt GotlandsHem och vi är beroende av andra samhällsaktörer för att kunna leva upp till våra kunders och ägares förväntningar. Vi bidrar med vår del till ett tryggt och fungerande samhälle genom att sträva efter att bli Den bästa av värdar, men också genom att samverka med andra för att hitta gemensamma åtgärder där GotlandsHem inte är den enda aktören. Vår ägare har även gett oss i uppdrag att arbeta för en ny-produktion som har ett långsiktigt perspektiv och är i takt med de behov som finns.

→ Klimat, miljö och hälsa

Klimat, miljö och hälsa är en central del i våra hyresgästers välmående och en viktig del i vårt ansvar för verksamhetens genomförande. Vi behöver aktivt arbeta för att alla våra beslut leder till minimal negativ, samt maximal positiv miljö- och klimatpåverkan. Prioritet ges till de åtgärder som ger störst miljönytta sett ur ett livscykelperspektiv.

Dialog med våra intressenter

GotlandsHems uppdrag är att främja bostadsförsörjningen på Gotland. Syftet är att bidra till en befolkningsökning och framtida rekryteringsbas för regionens arbetsmarknad genom att tillhandahålla bostäder. Det gör vi bäst i samverkan med våra intressenter.

Under året har vi fört dialog med våra intressenter på olika sätt. De allmänna valen till Region Gotland under hösten 2018 ledde till en ny ägarstruktur och av ägaren en förändrad styrelsesammansättning. Information till styrelse och ägare har därför under året varit ett viktigt inslag för att både styrelse som ägare ska ha god kännedom om bolagets situation.

Med hyresgästerna för vi daglig dialog på många olika plan och har under 2019 arbetat uppsökande inom ramen för de trivsel- och trygghetsinventeringar som genomförts i flera av våra bostadsområden. Arbeta med inventeringarna har fallit väl ut och kommer fortsätta framöver.

Under året har sju personalmöten med alla medarbetare genomförts där GotlandsHems fem fokusområden har tagits upp genom information och grupparbeten. Under 2018 infördes pulskartade medarbetarundersökningarna, med ett fåtal frågor per undersökning som sedan repeteras för möjlighet att se trender och förändringar över tid. Detta arbetssätt har fortsatt under 2019 och är ett bra verktyg i dialogen mellan medarbetare och chefer för att gemensamt fortsätta utveckla verksamheten mot uppsatta mål.

Resultaten från dialoger med våra intressenter har validerat den mer omfattande intressent-dialog som genomfördes under 2018 och de prioriterade frågor som lyftes upp då.



GotlandsHems nyckelintressenter och deras prioriterade frågor.

Intressent	Former för dialog	Prioriterade frågor
Hyresgäster	- Regelbunden kunddialog i ärendehantering och på kundforum - Möten med hyresgästföreningen - Områdesmöten - Kundundersökningar - Andra enkäter - Trivsel- och trygghetsinventeringar	• En god affärsetik (s. 26, 31-32) • Miljövänliga materialval (s. 36) • Tillhandahålla prisvärda hyreskontrakt (s. 13, 26, 30, 32) • Minskad klimatpåverkan (s. 35-37) • Arbete mot diskriminering av hyresgäster (s. 15)
Ägare	- Ägarmöten - Enkäter till Regionfullmäktige	• Bygga långsiktigt utan dyra renoveringar (s. 13, 26, 30, 32) • Tillhandahålla prisvärda hyreskontrakt (s. 13, 26, 30, 32) • Inga utsläpp till mark och vatten¹ • Skapa förutsättningar för kunder att medverka i miljöarbetet (s. 36) • God inomhusmiljö (s. 36)
Medarbetare	- Pulsade medarbetarenkäter - Samverkansmöten - Arbetsmiljökommittémöten - Personalmöten	• Inga utsläpp till mark och vatten¹ • Bygga långsiktigt utan dyra renoveringar (s. 13, 26, 30, 32) • God affärsetik (s. 26, 31-32) • Ansvarsfull avfallshantering (s. 37) • Säkra tillgången till vatten (s. 36-37)

¹ Inga utsläpp till mark eller vatten har inträffat under 2019.

Utmaningar och risker

Utgångspunkten i GotlandsHems systematiska arbete med risker har varit att identifiera vad som kan påverka möjligheten att nå framgång inom de områden vi prioriterat i affärsplanen.

De risker som identifierades under 2018 har under 2019 bevakats och hanterats. Under slutet av 2019 gjordes en ingående utvärdering av aktuella risker där också nya risker identifierades.

Tre risker har nedvärderats varav två inte längre bedöms vara så prioriterad att något aktivt arbete behövs för att hantera risken. En risk bedöms kvarstå med samma riskvärde som förra året och två risker har värderats upp. För de prioriterade riskerna sätts en åtgärdsplan och en ansvarig utses.

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. Ingen av de identifierade riskerna på området bedöms däremot vara så prioriterade att särskilda åtgärder för att motverka riskerna behöver genomföras. Inga fall av korruption eller brott mot mänskliga rättigheter har heller 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. Generellt har GotlandsHem få arbetsrelaterade olyckor eller sjukdomsfall.

Process för hantering av risker

1.

Riskinventering

Inventera befintliga och nya risker bland annat genom workshops med chefsgruppen.

2.

Riskbedömning

Chefsgruppen bedömer och värderar riskerna utifrån sannolikhet och påverkan vilket resulterar i ett antal prioriterade risker.

3.

Riskhantering

För de prioriterade riskerna tas åtgärder fram och ansvar fördelas.

4.

Uppföljning

Riskerna följs löpande upp i lednings- och chefsgrupp. Vid behov omvärderas riskerna och nya åtgärder tas fram.

Prioriterat område	Risker och hur vi kan förebygga dessa	Sannolikhet	Konsekvens	Riskvärde
Ekonomi	Risken i vår affärsverksamhet är att fastighetsförvaltningen inte ger tillräcklig avkastning för att täcka återinvesteringar och underhållsåtgärder när sådana krävs, samt risken att våra tillgångar minskar i värde. Det innebär att vi nogsamt behöver följa ekonomin i vår fastighetsförvaltning för att säkerställa att samtliga fastigheter är möjliga att förvalta. Behovet aktualiseras särskilt för de fastigheter och områden som står inför större renoveringsbehov. Under året har risken aktualiserats och medvetenheten har ökat i hela organisationen. Vi har påbörjat processarbeten för att motverka risken och arbetet med att utveckla processerna behöver fortsätta.	5 ↗	5 ↗	25 ↗
Klimat, miljö och hälsa	En risk vad gäller miljöarbetet är att inte kunna prioritera de investeringskostnader som krävs för att nå våra mål inom området. Investeringarna ska värderas mot vilken effekt som uppnås och prioriteras mot andra projekt, särskilt nyproduktion av bostäder. En åtgärd för att motverka risken är att vi ingår i ett projekt med mål att arbeta fram kostnadseffektiva klimatkrav i byggprocessen. Kontinuerlig dialog med branschkollegor och omvärldsbevakning är andra åtgärder som vidtas.	4	3	12
Socialt ansvar	De nyproduktionskostnader vi idag ser i våra projekt ligger på gränsen till vad vi bedömer att bredden i vår målgrupp tolererar. Vi riskerar därmed att inte bygga bostäder till den tänkta målgruppen och till ett konkurrenskraftigt pris. Bygger vi för många bostäder med en högre hyra bidrar vi inte till balans på bostadsmarknaden. För att motverka denna risk arbetar vi med flera olika aktiviteter: • Samtal med byggentreprenörer på Gotland om hur vi kan utforma byggprojekt för att minska byggkostnaden. • Kompetensutveckling hos byggprojektledare. • Tidigt deltagande i planprocessen. • Utvärdering av olika typer av byggnadskoncept, till exempel ett kombihus som har upphandlats centralt av Sveriges Almännytta, modulhus och flexibla hus som lätt kan anpassas sent i byggprocessen eller efter färdigställande.	3 ↘	4	12 ↘
	Efterfrågan på hyresbostäder i Visby bedöms fortsatt hög. Det finns en risk med begränsad tillgång till byggbar mark med ändamålsenliga detaljplaner, vilket försvårar för oss att producera kvalitativa bostäder till efterfrågade hyresnivåer. För att motverka risken arbetar vi med att inventera möjlig mark och tidigt föra en dialog med markägare om möjligheten till förvärv. Det gäller såväl mark som Region Gotland äger som privatägd mark.	5 ↗	5 ↗	25 ↗



**Där boendet
tar plats**

Där livet pågår, erbjuder vi en trygg vardag och vi gör det med ett varmt bemötande. Det vill vi göra i konstant dialog med våra hyresgäster.

Fokus på service

Rollen som servicevärd inrättades 2017 och under 2019 har ett helt nytt team av servicevärdar kommit på plats med inriktningarna bo-social samordning och ombyggnadssamordning.

GotlandsHem arbetar strategiskt och operativt med att stödja, samordna, utveckla och följa upp arbetet med hållbara boendemiljöer där människor trivs och stannar kvar länge. Vi har fokus på att lyfta hyresgästens perspektiv. Det bidrar till att skapa trivsel och att utveckla attraktiva bostadsområden med fokus på social hållbarhet, trygghet och boinflytande.

Oriktiga hyresförhållanden

Under 2019 har ett systematiskt arbete för att säkerställa att GotlandsHem inte har några oriktiga hyresförhållanden i vårt bestånd genomförts. Arbetet med regelefterlevnad innebär en trygghet för våra hyresgäster, de vet att vi vet vilka personer som bor hos oss. Under

året har 65 ärenden utretts varav hälften visade sig vara oriktiga hyresförhållanden. Dessa fall resulterar oftast i en dialog med hyresgästen där denne säger upp sitt hyreskontrakt och på så sätt återlämnas bostaden till bostadskön.

Etik och likabehandling

Eftersom vi arbetar med människors hem har vi ett speciellt ansvar. GotlandsHem har utarbetat både en övergripande etikpolicy, men även 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 etisk profil och affärsmoral. Det är en självklarhet och en absolut nödvändighet att vi som arbetar i GotlandsHem har en god etik, hög integritet och god affärsmoral.

Verksamhetsstyrning och samspel med intressenter		2019	2018	2017
Ledningens jämställdhet				
Könsfördelning i styrelsen	Kvinnor	43 %	43 %	43 %
	Män	57 %	57 %	57 %
Könsfördelning i ledningsgruppen	Kvinnor	63 %	50 %	37,5 %
	Män	37 %	50 %	62,5 %
Relationer till intressenter och hänsyn till deras intressen				
Andel av företagets hyresgäster som är nöjd med sitt boende	Nöjdhetsindex	- % ²	83,5 %	83,1 % ¹
	Produktindex	- % ²	77,5 %	76,4 % ¹
	Trivselseindex	- % ²	93,9 %	90,9 % ¹
Företaget utvärderas av extern revisor		Ja	Ja	Ja
Företaget arbetar efter en dokumenterad etisk kod		Ja	Ja	Ja
Företagets CSR-arbete utvärderas av extern part		Nej	Nej	Nej
Företaget arbetar med boinflytande		Ja	Ja	Ja
Företaget arbetar enligt en extern certifiering av ledningssystem, ex ISO 14001		Nej ³	Nej ³	Nej
Företaget följer upprättad inköspolicy innehållande hållbarhetskriterier		Ja	Nej	Nej
Korruption och mutor				
Företaget har en policy för att förhindra korruption och mutor		Ja	Ja	Ja
Företaget har en whistleblowerfunktion		Nej	Nej	Nej
Riskhantering				
Företaget har ett riskhanteringssystem som inkluderar hållbarhet (riskanalyser och åtgärder)		Ja	Ja	Ja
Mänskliga rättigheter				
Företaget har en transparent hyrespolicy		Ja	Ja	Ja
Företaget har transparenta rekryteringsprocesser		Ja	Ja	Ja

¹ Ingen undersökning gjord under 2017. Resultat avser undersökning från 2016.

² Ingen undersökning gjord under 2019.

³ Kvalitetsledningssystem är under uppbyggnad. Det finns inga planer på att certifiera systemet för tillfället.

Renovering och underhåll

Vi har arbetat vidare med stamrenoveringar i kvarteret Dillen och Lien i Visby. I kvarteret Dillen har 20 lägenheter renoverats och i kvarteret Lien har 33 lägenheter fått badrummet stamrenoverat.

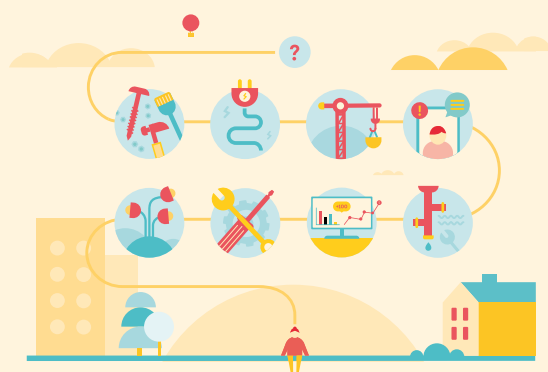
För att öka tryggheten i källare har vi rustat upp källarförråd i kvarteret Vargen genom att förbättra belysning, bygga nya insynsskyddande förrådsväggar och renovera ytskikt. I kvarteret Lien har all utomhusbelysning bytts ut och kompletterats för att öka tryggheten utomhus. I kvarteret Östertull har många obehöriga rört

sig på gården, vilket har skapat otrygghet hos boende. Där har ett nytt låssystem med porttelefon och passertaggar installerats i trappuppgångar och gårdsgrindar.

Fasadrenovering har pågått i kvarteret Bogen 2, där stora delar av träfasaden har bytts ut och målats.

I flera kvarter, bland annat Östertull, Taptot och Hytten i Visby samt Concordia 4 i Slite har fönsterbyten genomförts. De nya fönstren har bättre energi- och ljudprestanda.





**Vi utvecklas
för framtiden**

Att vara rustad att leverera mycket god kvalitet varje dag, är ett löfte om att alla GotlandsHems medarbetare ska utvecklas i sina roller.

Kompetensutveckling

Under 2019 har utbildningen "Utvecklande medarbetarskap" genomförts vid fyra tillfällen och 55 medarbetare har deltagit i denna tredagarsutbildning. Den syftar till att höja vår kompetens i frågor som rör eget ansvar, ansvar för andra, kunskap om hur vi fungerar som människor och hur vi kan vara ett föredöme, visa omtanke, samt inspirera och motivera varandra i vårt arbete. Utbildningen har ökat förståelsen för våra olikheter och gett oss nya perspektiv. Många har upplevt att den bidragit till ökad självkännet och tillit till kollegor och ledning.

Kompetensförsörjning

Personalomsättningen ökade som förväntat under 2019. Pensionsavgångar, vikariebehov, försvarets expansion på Gotland, samt nya kompetensbehov har varit bidragande orsaker till att rörligheten har ökat såväl in som ut ur bolaget.

Samtidigt har cirka 20 nya medarbetare börjat under perioden och vid årets slut var vi 105 anställda. Arbetet med GotlandsHems varumärke har givit resultat och många har visat intresse för de tjänster som varit utlysta.

Vissa yrkesgrupper är dock svårare att rekrytera. En utmaning som vi delar med andra

arbetsgivare på ön. För GotlandsHem handlar det främst om kompetenser inom drift- och fastighetsteknik.

Under året har ett tjugotal praoplatser erbjudits elever på högstadiet. De har under sin praktik fått insyn i olika arbetsuppgifter hos GotlandsHem. Vi ser det som en långsiktig satsning att visa den bredd av arbeten fastighetsbranschen erbjuder och vill inspirera skolungdomarna att satsa på en utbildning inom drift- och fastighetsförvaltning när de står inför gymnasievalet.

Attraktiv arbetsgivare

GotlandsHem hamnade på plats fem i den lista över arbetsgivare på ön, som unga talanger skulle vilja jobba hos, i tidningen Horisonts rankning. Det var glädjande framförallt mot bakgrund av att vi tidigare inte funnits med på listan, och detta kan betraktas som ett kvitto på att omvärlden ser positivt på den utveckling som sker på GotlandsHem.

Under året har pulsade mätningar av medarbetarnas uppfattning om frågor så som trivsel, arbetsmiljö, ledarskap och pågående förändringsarbete genomförts med varannan veckas intervaller. Vissa frågepaket har kommit vid tre tillfällen medan andra har förekommit två gånger. Vi har därmed kunnat följa förändring

under året och också diskuterat resultatet på gruppnivå med tät frekvens. Resultaten av de pulsade medarbetarmätningarna vittnar om att en majoritet av medarbetarna känner sig stolta över att jobba på GotlandsHem (ökande från 71 procent till 75 procent), att arbetsplatsen upplevs fri från påfrestande konflikter (ökande från 58 procent till 78 procent) och att cheferna respekterar sina medarbetare (ökande från 75 procent till 86 procent).

Resultatet på frågan om GotlandsHems förändringsarbete sjönk något vid tredje mätningen jämfört med mätning två. Vid andra mätningen svarade närmare 72 procent att förändringen tar oss i rätt riktning och att den skapar engagemang, medan resultatet var 68 procent vid mätning tre. Vid första mätningen låg resultatet på 66 procent.

Ny arbetsplats

Under året har vi påbörjat projektet Världens bästa arbetsplats, som tar sikte på nya gemensamma lokaler placerade i Visby. Bakgrunden är att GotlandsHem under 2018 avyttrade den fastighet som huvudkontoret ligger i. Vidare är medarbetare som utgår från Visby spridda på tio olika arbetsställen, vilket gör att vi inte möts i vardagen. Vår förhoppning med våra kommande nya lokaler är att samla flertalet av våra medarbetare på en och samma plats, för att skapa en effektivare och bättre vardag. För att säkerställa att vi får en optimal utformning av våra nya lokaler har en arkitektävling utlysts.

Flytt till nya lokaler beräknas ske vid årsskiftet 2022-2023. Projektet kommer att pågå minst till dess och tar sikte på nya arbetssätt där vi utgår från samma arbetsställe. Detta kan innefatta kompetensutveckling, men även fokus på nya digitala lösningar, som påverkar vår möjlighet att producera högkvalitativt arbete.

Likabehandling och mångfald

Som en förlängning av utbildningen i "Utvecklande medarbetarskap" har under året ett medarbetarlöfte introducerats. Ett av löftena är att vara ett föredöme genom att engagera sig för jämlikhet och jämställdhet vilket gör det till en självklarhet att vi aktivt arbetar med dessa frågor i det dagliga arbetet. Ett extra stort ansvar för det här ligger på våra chefer. I de årliga medarbetarsamtalen ska det säkerställas att medarbetaren ges möjlighet att signalera eventuella missförhållanden när det gäller diskriminering eller trakasserier. Alla medarbetare har också möjlighet att kontakta företagshälsovården direkt vid upplevelse av ovälkommet beteende av andra på arbetsplatsen.

73 procent av medarbetarna anser att GotlandsHem är en arbetsplats som är fri från diskriminering vad gäller kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion, funktionsnedsättning, sexuell läggning och ålder. Vid motsvarande mätning 2018 svarade 66 procent "ja" på samma fråga.

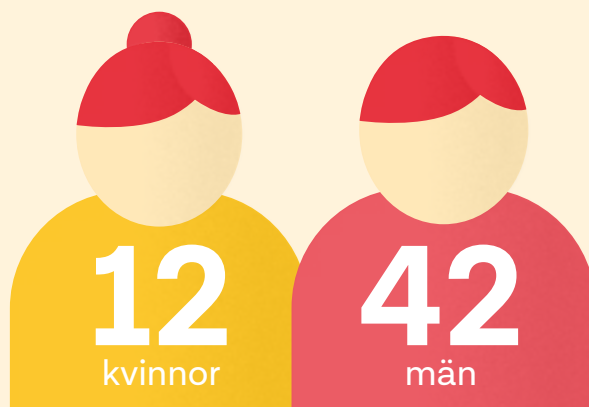
Ny organisation på plats

För att möta de krav såväl medarbetare, som ägare och kunder ställer på oss valde vi att under 2018 göra en översyn av organisationen, vilket ledde till den omorganisation som trädde i kraft vid årsskiftet 2019.

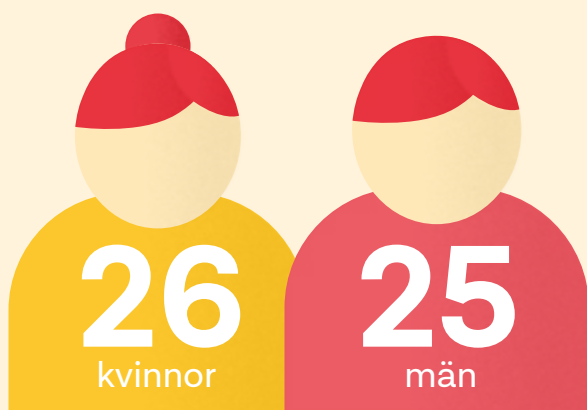
Resultatet har blivit en tydligare organisation med ett större kundfokus. Det handlar bland annat om nya roller så som affärscontroller, fastighetsförvaltare, leverantörsutvecklare och hyresjuridisk samordnare. Det är vår uppfattning att den nya organisationen har fallit väl ut och gör det möjligt för oss att nå våra högt ställda mål.

105

personer jobbar på
GotlandsHem



54 fastighetsarbetare



51 tjänstemän

15,8 %

Personalomsättning



Genomsnittliga medarbetare
är **46 år** och har jobbat
på GotlandsHem i **14 år** och
6 månader.



Den som har arbetat
längst på GotlandsHem
har jobbat i **47 år** och **6**
månader.



Den som har arbetat kortast
på GotlandsHem har arbetat i
2 och en halv månader.

Medarbetare		2019	2018	2017
Lika tillträde på arbetsmarknaden och arbetsvillkor				
Personalomsättning		15,8 %	12,8 %	10,2 %
Anställningsform	Heltid	98,2 %	96 %	97 %
	Deltid	1,8 %	4 %	2 %
	Tillsvidareanställda	95 %	95 %	95 %
	Visstidsanställda	5 %	5 %	5 %
Ålder	Kvinnor 18-29 år	6 %	5 %	2 %
	Kvinnor 30-44 år	12 %	7 %	10 %
	Kvinnor 45-54 år	10 %	8 %	10 %
	Kvinnor 55-64 år	10 %	13 %	12 %
	Kvinnor 65+ år	0 %	1 %	0 %
	Män 18-29 år	6 %	7 %	8 %
	Män 30-44 år	16 %	12 %	13 %
	Män 45-54 år	22 %	24 %	27 %
	Män 55-64 år	18 %	22 %	21 %
	Män 65+ år	0 %	0 %	0 %
Tillfällig anställning, med ersättning				
	Säsongsanställda (maj-okt eller nov-mar)	8 st	11 st	12 st
Fördelning av snittlön (exkl VD-lön)	Tjänstemän män	39 688 kr/mån ¹	38 640 kr/mån ¹	39 378 kr/mån ¹
	Tjänstemän kvinnor	36 989 kr/mån ¹	36 211 kr/mån ¹	34 790 kr/mån ¹
	Kollektivanställda män	28 930 kr/mån ¹	28 602 kr/mån ¹	28 765 kr/mån ¹
	Kollektivanställda kvinnor	26 888 kr/mån ¹	26 910 kr/mån ¹	26 394 kr/mån ¹
Anställningsbarhet och karriärutveckling				
Utbildningsinsatser för personalen	Kurs och utbildningskostnader	22 093 kr/anställd ²	17 113 kr/anställd ²	14 280 kr/anställd ²
	Utbildningstimmar	Ingen uppgift	Ingen uppgift	Ingen uppgift
Medarbetares hälsa och välbefinnande				
Frånvaro	Totalt	4,97 %	5,88 %	6,13 %
	Andel av frånvaro beroende på olycksfall i arbetet	1,37 %	0 %	0 %
Andel medarbetare som är nöjda med sitt arbete	Trivsindex	69,0 %	68,3 %	76,6 % ³
Företaget har en arbetsmiljö- och/eller hälsofrämjande policy		Ja	Ja	Ja

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

² Inklusive kostnader för resor och logi.

³ Ingen undersökning gjord under 2017. Resultat avser undersökning från 2016.





**Hållbar ekonomi
skapar trygghet**

Förutsättningen för att GotlandsHem, som allmännyttigt bostadsbolag, ska kunna utveckla verksamheten vidare är en affärsmässigt hållbar och långsiktig ekonomi.

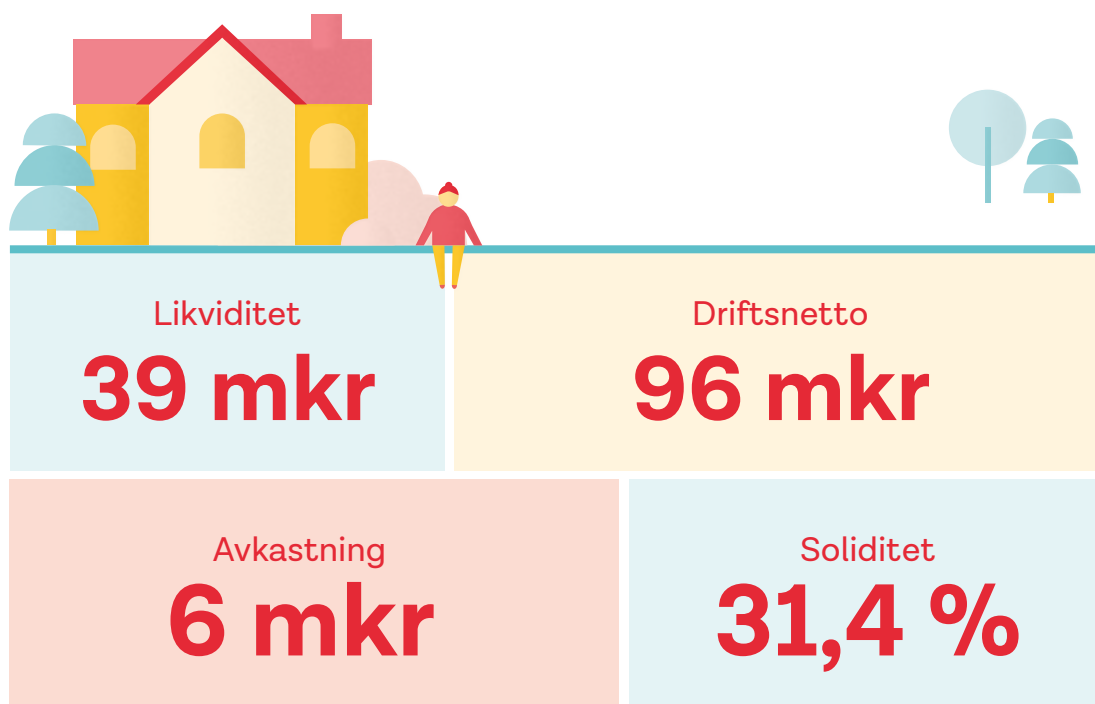
GotlandsHems finansiella trygghet kan delas upp i tre delar: Likviditet, tillgång på kapital och övergripande finansiell stabilitet. Förutsättningarna för en långsiktigt hållbar finansiell stabilitet är lagda genom den fastighetsförsäljning som slutfördes 2018. Nu behöver vi säkerställa att GotlandsHems verksamhet bibehåller sin finansiella trygghet på ett hållbart sätt.

Likviditet och finansiell stabilitet

Som fastighetsbolag är GotlandsHem kapitalberoende för att kunna uppföra, underhålla samt återinvestera i verksamhetens fastigheter. Då vi för närvarande är inne i en period med stora investeringsbehov i både nya och befintliga fastigheter, kan tillgång till likviditet och kapital komma att öka. För att tillgodose detta har GotlandsHem en kort kredit som tillsammans med kassaflödet från verksamheten svarar för att tillgodose bolagets likviditetsbehov.

Krediterna har dock till stora delar varit outnyttjad. Det innebär att kostnaden för krediterna som likviditetsreserv inte är motiverad. Vid utgången av året har de korta krediterna därför minskats, vilket kommer att ställa högre krav på likviditetsplanering, samt framförhållning och planering i våra projekt.

För att säkerställa likviditet och finansiell stabilitet har GotlandsHem måltal i styrdokument. Enligt dessa ska vi hålla en likviditetsreserv uppgående till minst motsvarande en halv månads hyresintäkter. Vid utgången av 2019 uppgick vår likviditetsreserv till cirka 40 miljoner kronor. Vidare är vårt mål att soliditeten ska uppgå till Sveriges Allmännyttas medlemmars genomsnittliga soliditet (drygt 30 procent). Vid utgången av 2019 uppgick GotlandsHems soliditet till 31 procent vilket är något mindre än föregående år.



Lönsamhet och affärsmässighet

För att säkerställa att vår likviditets- och kapitaltillgång är hållbar över tid, behöver vi noggrant följa upp vår löpande verksamhet. Verksamheten behöver på ett tillräckligt sätt bidra till vår långsiktiga finansiella stabilitet. GotlandsHem har därför påbörjat ett arbete med att ändra hur vi ställer krav på affärsmässighet och ekonomisk hållbarhet. Detta har som störst inverkan då vi nyinvesterar eller återinvesterar i våra fastigheter, men sker även löpande i vår dagliga verksamhet. Vi kan dock konstatera att vi vid utgången av året inte har kommit så långt som vi önskat och mycket arbete kvarstår för att säkert kunna säga att vår löpande affärsverksamhet bidrar till en hållbar finansiell stabilitet.

Frågan om affärsmässighet har i allra högsta grad varit aktuell i Slite under året då det konstaterades att den planerade nybyggnationen skulle vara svår att genomföra i förenlig-

het med ekonomisk hållbarhet och affärsmässighet. Innan projektet avslutades hade vi utrett olika alternativ för produktion utan framgång. Bolaget kommer fortsätta utredningarna för att komma framåt i arbete med nyproduktion utanför Visby.

Affärsetik och korruption

Utöver att GotlandsHem som allmännyttigt bostadsbolag har en lagstadgad skyldighet att bedriva en affärsmässig verksamhet, anser vi även att vi har ett utökat ansvar att bedriva en affärsetisk verksamhet. Inget som inträffat under 2019 har föranlett att vi ser någon anledning att uppdatera vår etikpolicy eller våra riktlinjer för mutor och korruption.

Vidare avsäger vi oss gåvor och presenter från våra affärspartners, exempelvis genom att via julhälsning till våra leverantörer påminna om att vi undanber oss eventuella gåvor.



Ekonomisk hållbarhet		2019	2018	2017
Ekonomiskt ansvar och förbättring av fastighetsbeståndet				
Årliga investeringar och underhållskostnader	Totalt	82 mkr ¹	154 mkr ¹	92 mkr
	Andel av omsättning	23 %	42 %	23 %
	per lägenhet	18 tsek/lgh	34 tsek/lgh ¹	17 tsek/lgh
Företagets investeringar i nyproduktion	Totalt	137,8 mkr	91,5 mkr	37,3 mkr
	Andel av omsättning	39 %	25 %	9 %
Företagets investeringar i förvärv	Totalt	0 mkr	0 mkr	0 mkr
	Andel av omsättning	0 %	0 %	0 %
Företagets ekonomiska uthyrningsgrad	Bostäder	98,6 %	97,6 %	98,8 %
	Lokaler	90,4 %	93,1 %	93,2 %
Bidrag till ansvarsfull och hållbar ekonomisk utveckling				
Utgifternas fördelning per typ av intressent	Medarbetare	66 mkr	64 mkr	57 mkr
	Leverantörer	384 mkr	408 mkr	408 mkr
	Myndigheter (skatt)	18 mkr	14 mkr	11 mkr
	Bank (räntekostnader)	12 mkr	12 mkr	27 mkr
	Aktieägare	4 mkr	4 mkr	4 mkr

¹ Inkluderar sedan 2018 även investeringskostnader

**Det ska vara
enkelt att bo**

För GotlandsHem är det en självklarhet att ta ett stort socialt ansvar. Som kommunägt allmännyttigt bostadsföretag är vi en viktig samhällsaktör, som vill och kan påverka förutsättningarna för hyresgästerna i våra bostadsområden.

Vi har inlett en djupare kartläggning av relevanta sociala hållbarhetsfrågor för bolaget. Arbetet är ett underlag till arbetet med den nya affärsplan som ska arbetas fram under 2020 där det sociala ansvar som bolaget ska ta kommer att förtydligas.

Uthyrningspolicy

GotlandsHems uthyrningspolicy syftar till att skapa en transparent och rättvis uthyrningsprocess. Den tydliggör vem som kan hyra en bostad eller lokal av oss med utgångspunkten att det ska vara enkelt att vara hyresgäst hos GotlandsHem, att alla ska ha lika rätt att kunna söka bostad, samt att minska risken att människor helt stängs ute från att kunna hyra en bostad.

Därför har vi helt tagit bort inkomstkravet i våra hyresvillkor och istället uppdaterat villkoren för vad som betraktas som en godkänd kreditupplysning. Vi har förtydligat kravet på behovet av

en permanent bostad, samt att kunna uppvisa goda hyresreferenser. Den nya policyn gör det bland annat möjligt för den som har pågående skuldsanering, att med en beviljad hyresgaranti från Region Gotlands budget- och skuldrådgivning, kunna teckna ett hyreskontrakt.

Systematisk hyressättning

Arbetet med att införa systematisk hyressättning är ytterligare ett led i att göra det transparent och förutsägbart att vara hyresgäst hos GotlandsHem. Ett projekt drivs i samarbete med Hyresgästföreningen med målet att ha en systematisk hyressättning på plats från och med 2021. En större kundenkät är genomförd, där våra hyresgäster har fått skatta sin upplevelse av sitt bostadsområde och dess närhet till olika typer av service. Svarsfrekvensen på 80 procent betyder att frågan om definitionen av vad hyran består av är viktig och relevant för våra hyresgäster. Detta arbete har resulterat

i att vi har tagit fram de parametrar som ska vara styrande vid fastställandet av nytt bruksvärde.

Under 2020 kommer arbetet fortsätta och våra hyresgäster ska bland annat få en möjlighet att bekräfta vilka parametrar som finns i just deras lägenhet för att slutligen under hösten 2020 kunna fastställa den nya hyran.

Förändringar i fastighetsbeståndet

72 nya lägenheter har blivit klara för inflyttning på A7-området. Vi har svårt att bygga till en sådan kostnad att vi kan få investeringsstöd i vårt bestånd. Trots det har vi en hyresnivå om 1 700 kronor per kvadratmeter och år. Till detta kommer även individuell mätning och debitering av varm- och kallvatten. Vi är stolta över att fortsatt kunna tillhandahålla mycket attraktiva lägenheter med hög kvalitet.

Vi har även förvärvat ytterligare mark på A7-området, Visby Signallottan 2, där vi kommer att uppföra ytterligare 72 lägenheter, samt påbörjat färdigställandet av 36 lägenheter på Visby Bläckfisken 3 med inflyttning sommaren 2020. Vi har även förvärvat fastigheten Othem Ejdern 6 i Slite, där dock stor osäkerhet råder kring om vi kommer att kunna bebygga denna fastighet.

Kommande nyproduktion

Ett av GotlandsHems uppdrag är att se till att Gotland har en bostadsförsörjning i balans. Detta är en förutsättning för att regionen ska kunna fortsätta att växa. Vi kan konstatera att det, framförallt i Visby, saknas planlagd mark för flerfamiljshus. I dialog med Region Gotland utreder vi hur vi gemensamt ska kunna få fram planlagd mark snabbare.

Ett start-PM för planläggning av Visborg och Gråbo har fastställts. Vi ser fram emot det fortsatta arbetet att så snart som möjligt få fram byggklar mark. Att vara en aktiv part i planprocessen säkerställer att projekten blir så bra som möjligt och att bostäderna blir anpassade för de som flyttar in i området.

Balans på bostadsmarknaden

Vi kan konstatera att kötiderna är långa för att få en lägenhet i Visby och generellt krävs det minst tio års kötid för att få en lägenhet i Visby. Det tyder på att vi än så länge inte har uppnått någon balans på bostadsmarknaden i Visby. Sökandetrycket på lägenheter på orter utanför Visby är inte alls lika stort. Där är kötiden betydligt kortare och i enstaka fall till och med väldigt kort.

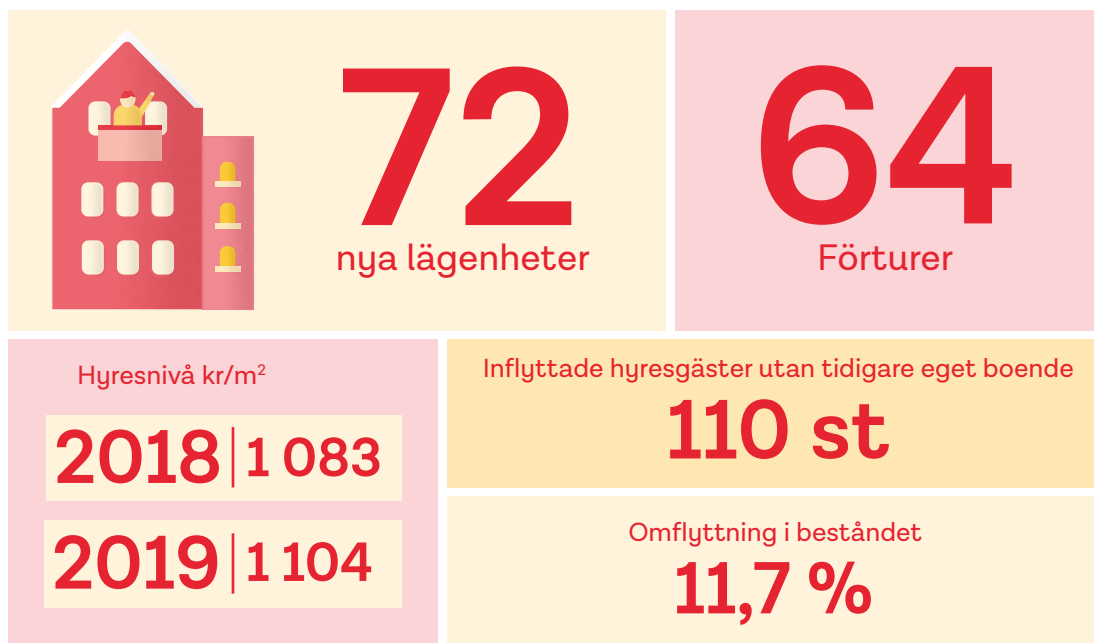
Under hösten påbörjades uthyrningen av kvarteret Bläckfisken 3 i norra Visby, med inflyttning till sommaren 2020, där vi i slutet av året fortfarande inte tecknat avtal med mindre än tio års kötid. Vi kan konstatera att hyresnivåerna i nyproduktion fortsatt ligger på 1 700 kronor per kvadratmeter och år.

Vakanser och förturer

Vakansgraden har under året varit 0,37 procent. Studentbostäderna har haft en vakansgrad om 3,96 procent. Vakanser uppstår framförallt vid uppsägning av ett kontrakt i de fall en lägenhet är i behov av renovering innan den kan läggas ut för uthyrning.

Inför höstterminen 2019 gick Gotland från att vara en gulmarkerad studieort med mindre problem att finna en bostad som student, till att bli rödlistade av Sveriges Förenade Studentkårer. Vi valde i somras att lägga ut vakanta studentlägenheter till uthyrning i samband med att samtliga antagningsbesked till universitetet var utsända. Vi hade initialt 80 sökanden till 46 studentlägenheter. Vid terminsstarten stod det klart att vi hade 20 outhyrda studentlägenheter. Vi kan inte säkert fastställa anledningen, men under hösten intensifierade vi vår marknadsföring till studenterna och till årsskiftet hade samtliga studentbostäder blivit uthyrda.

Vi har förmedlat 64 förtursbostäder, jämfört med 89 för 2018. Minskningen beror främst på att möjligheten till separationsförtur togs bort i september 2018.



Sociala krav på leverantörer

GotlandsHem kräver att alla leverantörer ska acceptera och godkänna Fastighetsägarnas uppförandekod för leverantörer, vilken i korthet ställer krav på miljö, arbetsmiljö, likabehandling, mänskliga rättigheter, affärsetik med mera. Vi ställer även tydliga krav och begär in och granskar arbetsmiljöplaner som tas fram inför alla större om- eller nybyggnationer. Dessa regler ska även omfatta de underentreprenörer som vår leverantör anlitar. I och med nya upphandlingar har antalet leverantörer som omfattas av kravet ökat betydligt under året och uppgår nu till 18 stycken.

Trygghet

De trygghetsskapande insatserna har varit i fokus under året. Att känna trygghet i sitt boende är en självklarhet och en grundläggande förutsättning för nöjda kunder och något GotlandsHem arbetar kontinuerligt med på många olika sätt. Vi har bland annat genomfört trivsel- och trygghetsinventeringar i våra

områden och GotlandsHems medarbetare har fått vidareutbildning inom området medarbetarsäkerhet.

Trivsel- och trygghetsinventering innebär att vi tar kontakt med kunder i deras boendemiljö och ställer några korta frågor om hur de upplever trygghet. Svaren ger oss en bra indikation på behovet av förändringar i området. Trygghetsdialogen kompletterad med andra kundundersökningar ger oss sedan en bra bild av nuläget i våra områden, som vi sedan kan använda för att göra riktade trivsel- och trygghetsskapande åtgärder i våra bostadsområden.

För att ytterligare bidra till tryggheten i våra bostadsområden har alla bovärdar som arbetar utanför Visby fått fördjupade kunskaper i hjärt- och lungräddning. De har också fått en hjärtstartare installerad i sitt arbetsfordon. Detta innebär att vi idag har sex hjärtstartare som rullar omkring på vägarna över hela Gotland.

Socialt ansvar		2019	2018	2017
Ansvarstagande för den lokala bostadsförsörjningen och anpassningar i boendemiljön				
Förändringar i fastighetsbeståndet				
	Endast hyresrätter	1,7 %	-16,7 %	0,53 %
	Inkl. kategoribostäder	1,6 %	-15,9 %	0,50 %
Nyproduktion av hyresrätter (antal lägenheter)		72 st	60 st	27 st ¹
Fastighetsförvärv (antal lägenheter)		0 st	0 st	0 st
Avyttringar (antal lägenheter)		0 st	924 st	0 st
Andel bostäder som är tillgängliga för äldre och funktionshindrade		10,3 %	8,9 % ²	6,3 % ²
Socialt ansvar som fastighetsägare avseende boendes behov och förväntningar				
Hyresnivå		1104 kr/m ²	1 083 kr/m ²	1 063 kr/m ²
Hyresutveckling		21 kr/m ² 2,0 %	20 kr/m ² 1,9 %	9 kr/m ² 0,90 %
Driftkostnad		629 kr/m ²	536 kr/m ²	504 kr/m ²
Driftkostnadsutveckling		93 kr/m ² 17 %	31 kr/m ² 6 %	-31 kr/m ² - 6 %
Omflyttning i fastighetsbeståndet (exkl studenter)	Extern	9,3 %	10,3 %	8,6 %
	Intern	2,4 %	2,7 %	2,7 %
Inflyttade hyresgäster utan eget permanent boende		110 st ³	73 st ³	
Förmedlade lägenheter via bostadssocial förtur	Antal	64 st	89 st	100 st
	Andel av totalt förmedlade lägenheter	12,4 %	15,9 %	17,2 %
Avhysningar på grund av ekonomiska skäl eller störningar	Ekonomiska skäl	8 st	5 st	6 st
	Störningar	1 st	2 st	- ⁴
Socialt ansvarstagande för integration och stadsdelsutveckling				
Andel boende som upplever att de är trygga i sin boendemiljö		- % ⁵	77,20 %	76,2 % ⁶
Nedlagda kostnader och investerade medel i stadsutvecklingsprojekt avseende fastigheter byggda på sent 60- tidigt 70-tal	totalt	35,7 mkr	30,0 mkr	28,7 mkr
	per lgh	24 tsek/lgh	21 tsek/lgh	12 tsek/lgh
Kontrakt innehåller sociala krav (sociala kriterier ingår i upphandlingen)		Nej	Nej	Nej
Projektkostnader för att engagera unga under 25		1,45 mkr ⁷	0,21 mkr ⁷	0,37 mkr ⁷
Kostnader för antisocialt beteende (skadegörelse och säkerhet)		0,49 mkr	0,57 mkr	0,97 mkr
Arbetsvillkor				
Uppförandekod för entreprenörer		69 % ⁸	54 % ⁸	Nej
Revision/utvärdering av entreprenörer, definierar lagkrav eller avtal med facket		Nej	Nej	Nej
Köper vi rättvisemärkta produkter?		Nej	Nej	Nej

¹ Inklusive ombyggnation av lokaler till hyresrätter.

² Uppskattning baserat på byggnadsår.
Ej kategoribostäder.

³ Ny indikator från och med 2018.

⁴ Ingen statistik finns för 2017.

⁵ Ingen undersökning gjord under 2019.

⁶ Ingen undersökning gjord under 2017. Resultat avser undersökning från 2016.

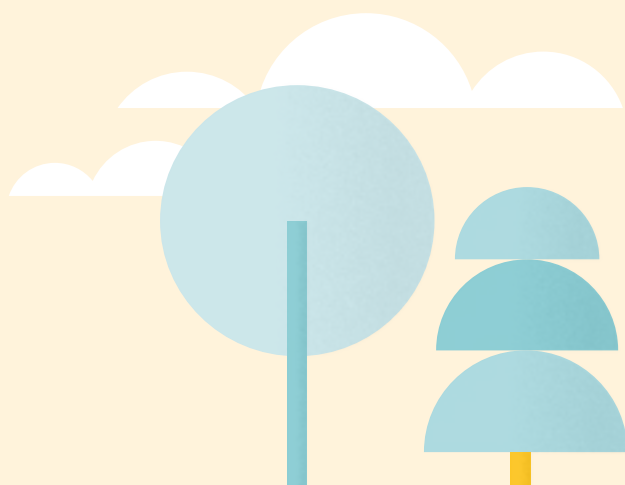
⁷ Omfattar sponsoravtal och sponsoraktiviteter.

⁸ Omfattar sponsoravtal och sponsoraktiviteter.

⁹ Omfattar sponsoravtal och sponsoraktiviteter samt sedan 2019 kostnader för utomhusbad.

¹⁰ Samtliga sedan september 2018.





**Vi har ett
stort ansvar**

Att arbeta aktivt för att minska GotlandsHems klimatpåverkan ingår i vårt ägardirektiv och innebär att vi fokuserar särskilt på en ansvarsfull resursförbrukning.

Vårt miljöarbete utgår från GotlandsHems hållbarhetsprincip. Inriktningen förtydligas i affärsplanen där området klimat, miljö och hälsa har tre beslutade framgångsmått med tillhörande mål. För måluppfyllnad och uppföljning ansvarar hållbarhetsansvarig vilket redovisas årligen i denna hållbarhetsrapport.

Under året har två arbetsgrupper tillsatts med fokus på klimatpåverkan respektive ansvarsfull resursförbrukning. Tanken med arbetsgrupperna är att ta ett tydligare helhetsgrepp kring alla de aktiviteter, åtgärder och projekt som pågår i organisationen med bäring på våra mål inom områdena.

Uppdaterade beräkningar

Under året har nya beräkningsuppgifter inkommit för fjärrvärmens påverkan, vilket innebär att vi har uppdaterat 2018 års resultat till årets hållbarhetsrapport. Ändringarna innebär att utsläppen minskar något, men i stort påverkas inte resultaten nämnvärt.

Klimatutsläpp för 2019

En 16 procentig utsläppsminskning innebär att vi har nått målet att årligen minska våra totala utsläpp med 10 procent. Det är minskad fjärrvärmeanvändning och minskad användning av eldningsolja som reserv till våra pellets pannor som är de huvudsakliga anledningarna till att vi lyckats. Slår vi däremot ut utsläppen på vårt

fastighetsbestånd och tar hänsyn till hur stort uppvärmningsbehovet varit under året ser vi ingen skillnad från förra året. Vi har under året implementerat ett nytt system för energimätning samt uppdaterat vissa av våra areauppgifter vilket kan vara en bidragande orsak.

Den största delen av våra totala utsläpp kommer från uppvärmningen av våra fastigheter. Till största delen värms våra fastigheter av fjärrvärme som är ett miljövänligt alternativ och har en mycket liten andel fossila bränslen, dock innebär förbränningen i GEABs anläggning att växthusgaser släpps ut. Ett stort energieffektiveringsprojekt har därför inletts och en samarbetspart har upphandlats. Målet med projektet är att minska energianvändningen från våra fastigheter med 40 procent till år 2030 vilket kommer att ha stor påverkan på utsläppen.

Mot fossilfrihet

Arbetet med att bli fossilfria fortsätter och 2019 var andelen förnyelsebar energi för vår uppvärmning 98,2 procent, vilket är en ökning från förra årets värde på 90,6 procent. Den viktigaste orsaken till det är att vi köpt in betydligt mindre eldningsolja som används vid driftstopp i pellets pannor, där vi påbörjat övergången till biobaserade alternativ. Arbetet med att förnya vår bilpark pågår men har under året blivit försenat på grund av att upphandlingen dragit ut på tiden. Förhoppningen är att upphandlingen kan avslutas

i början på 2020 och att vår bilpark är fossiloberoende i slutet av nästa år. Som åtgärd har vi övergått till att, efter en längre tids tester, tanka merparten av våra servicebilar med HVO. Det har lett till att utsläppen per körd kilometer minskat från 337 till 321 gram.

De direkta utsläppen (scope 1) har minskat rejält och står år 2019 för ungefär 10 procent av GotlandsHems totala utsläpp. Det är drivmedel till våra fordon och eldningsolja som står för merparten av de direkta utsläppen.

Vi har också satt upp våra första solceller som har producerat totalt 7 638 kwh solenergi.

Kostnadseffektiva klimatkrav

För att skaffa oss bättre kunskap om hur stora utsläppen från våra nybyggnationer är har vi under året ingått som en av nio piloter i ett projekt som drivs av IVL, Sveriges Allmännyttan och Kommuninvest. Målet med projektet är att arbeta fram riktlinjer och arbetsmetoder för att kunna ställa klimatkrav vid nybyggnation utan att det ska driva kostnaderna. I projektet har Wisab beräknat utsläppen från nyproduktionen av Bläckfisken och vi har tillsammans diskuterat vilka åtgärder som kan vara möjliga att genomföra och hur vi som beställare kan ställa verkkningsfulla krav i kommande upphandlingar. Vidare har projektet medfört att Wisab sett över sin konstruktion och både ökat den tekniska livslängden för stommen från 50 till 100 år och minskat betongmängden med 125 ton vilket leder till minskade utsläpp.

Hyresgästernas miljöpåverkan

Förutom uppvärmningen av våra fastigheter och våra byggprojekt bidrar våra hyresgäster med utsläpp från till exempel biltransporter, avfall och konsumtion. Som hyresvärd kan vi bidra genom att göra det enkelt för våra hyresgäster att göra rätt. På initiativ från våra hyresgäster har vi under året gjort om ett gammalt grovsoprum till en plats där de boende i området kan byta saker med varandra.

För att främja användandet av elbilar har vi installerat 20 elbilsaddare runt om i våra områden. Projektet har genomförts med stöd från Naturvårdsverkets klimatkiv.

Vidare har vi upphandlat en fordonspool med elcyklar och elbilar där hyresgästerna kommer att kunna hyra fordonen som ingår i poolen. Fordonspoolen är ett nytt inslag i våra områden och kommer att testas under 2020.

Minskad kemikalieanvändning

GotlandsHems mål är att systematiskt och strukturerat arbeta med utfasning av hälso- och miljöskadliga kemikalier. I den egna verksamheten använder vi relativt få kemikalier. Den största kemikalieanvändningen har vi i hanteringen av våra badbassänger där vi sedan 2018 har installerat täckduk vilket minskar behoven av att använda kemikalier.

I våra ny- och ombyggnadsprojekt används en hel del byggnadsmaterial som innehåller kemikalier. Vi använder Sunda Hus databas för att bedöma byggnadsmaterialet.

Så fortsätter vi att spara vatten

Vi fortsätter vårt arbete med att spara vatten med målet att nå ner till 0,75 kbm/Atemp till år 2030. Under somrarna har en vattentraktor med råvatten blivit ett stående inslag i våra områden där den kör runt och vattnat gräsmattor, blommor och träd.

Vi har också tillsatt en arbetsgrupp som fokuserar på GotlandsHems och våra hyresgästers vattenanvändning och har identifierat ett flertal aktiviteter: Principbeslut har till exempel tagits om att våra nya områden i första hand ska ha en gemensam tvättstuga istället för egna tvättmaskiner i lägenheterna. Det minskar såväl vatten- som energiförbrukning.

En minskning av vattenanvändningen med nästan 4 miljoner liter har skett jämfört med förra året. Minskningen är däremot liten i relation till den totala vattenanvändningen och syns därför inte i nyckeltalet i tabellen.

Miljö, klimat & hälsa	2019		2018 ¹	2017 ²
Begränsning av fastighetsbolagets klimatpåverkan				
Nettoutsläpp av växthusgaser, enligt GHG protocol.	Market-based ³ totalt:	752 ton CO ₂ e	966 ton CO ₂ e	935 ton CO ₂ e
	Varav:			
	Scope 1	11,9 %	16,4 %	12,7 %
	Scope 2	33,8 %	26,6 %	28,5 %
	Scope 3 ⁴	54,3 %	57,0 %	58,7 %
	Location-based ⁵ totalt:	1 054 ton CO ₂ e	1 270 ton CO ₂ e	1 257 ton CO ₂ e
	Varav:			
	Scope 1	8,5 %	11,9 %	9,4 %
	Scope 2	50,4 %	48,8 %	48,9 %
Scope 3 ⁴	41,1 %	39,3 %	41,7 %	
Begränsning av fastighetsbeståndets miljöpåverkan				
Använd energi för uppvärmning (normalårskorrigerade värden) samt fastighetsel.	Totalt:	130 kwh/m ² , A _{temp}	118 kwh/m ² , A _{temp}	117 kwh/m ² , A _{temp}
	Varav:			
	Fjärrvärme	83 %	80 %	81 %
	El	11 %	12 %	12 %
	Olja	0,1 %	0,5 %	0,1 %
	Biobränsle	6,0 %	7,7 %	6,9 %
	Fjärrkyla	- %	- %	- %
	Solfångare	- %	- %	- %
Mängd växthusgas från energianvändning av fastighetsbeståndet. Uppvärmning (normalårskorrigerade värden) samt fastighetsel (market-based ³).	Totalt:	2,0 kg/m ² , A _{temp}	2,0 kg/m ² , A _{temp}	1,9 kg/m ² , A _{temp}
	Varav:			
	Fjärrvärme	81 %	73 %	81%
	El	9 %	8 %	8 %
	Olja	1 %	9 %	2 %
	Biobränsle	8 %	10 %	9 %
	Fjärrkyla	- %	- %	- %
	Solfångare	- %	- %	- %
Minskning av växthusgasutsläpp sedan basår 2017.		16 %	Ökning med 1 %	0 %
Årlig minskning av växthusgasutsläpp.		17 %	Ökning med 1 %	- ⁶
Andel förnyelsebar energi som bolaget använder.		98,2 %	90,6 %	97,5 %
Begränsning av miljöeffekterna vid företagets förvaltning				
Utsläpp av växthusgaser från bolagets fordon och arbetsmaskiner (exklusive eldrivna områdesfordon).	Totalt:	90,1 tonCO ₂ e /år	96,5 ton CO ₂ e /år	97,2 ton CO ₂ e /år
	Medel per km	321 g CO ₂ e /km	337 g CO ₂ e/km	355 g CO ₂ e /km
Utsläpp av växthusgaser från bolagets eldrivna områdesfordon.	Market-based ³	108 kg CO ₂ e	110 kg CO ₂ e	120 kg CO ₂ e
	Location-based ⁵	609 kg CO ₂ e	639 kg CO ₂ e	705 kg CO ₂ e
Utsläpp av växthusgaser från tjänsteresor.	Totalt:	13,1 ton CO ₂ e	6,7 ton CO ₂ e	8,4 ton CO ₂ e
	Varav:			
	Flyg	11,8 ton CO ₂ e	5,1 ton CO ₂ e	4,0 ton CO ₂ e
	Båt	0,1 ton CO ₂ e ⁷	0,2 ton CO ₂ e ⁷	3,4 ton CO ₂ e
Övrigt ⁸	1,2 ton CO ₂ e	1,4 ton CO ₂ e	0,9 ton CO ₂ e	
Avtal som innehåller miljökrav (kriterier i upphandlingen) ⁹		Ca 95 %	Ca 90 %	Ca 90 %
Miljökrav på material och produkter i byggkontrakt		Ja	Ja	Ja
Begränsning av miljöpåverkan vid boendes förbrukning				
Vattenförbrukning i beståndet	Totalt:	1,1 m ³ /A _{temp}	1,1 m ³ /A _{temp}	1,1 m ³ /A _{temp}
	Varav:			
	Varm	Ingen data	Ingen data	Ingen data
	Kall	Ingen data	Ingen data	Ingen data
Mängd avfall som produceras i beståndet, exklusive grovsopor	Kompost	76,4 kg/lgh	79,5 kg/lgh	69,5 kg/lgh
	Restavfall	172,3 kg/lgh	183,6 kg/lgh	173,2 kg/lgh
	Återvinningsmaterial	248,7 kg/lgh	272,0 kg/lgh	248,7 kg/lgh

¹ Omräknade uppgifter med uppdaterade emissionsfaktorer för fjärrvärme under 2019. Värdena skiljer sig därför åt från 2018 års rapport.

² Omräknade uppgifter med uppdaterade emissionsfaktorer för fjärrvärme under 2018. Värdena skiljer sig därför åt från 2017 års rapport.

³ Market-based: Beräkning av växthusgasutsläpp utifrån emissionsfaktorer baserat på produktdeklaration.

⁴ Omfattning av Scope 3 utsläpp beskrivs i definitioner på sida 39.

⁵ Location-based: Beräkning av växthusgasutsläpp utifrån emissionsfaktorer baserat på nordisk elmix.

⁶ Ingen beräkning gjord för 2016.

⁷ Ny beräkningsmetod med emissionsfaktor som tar hänsyn till frakt av gods vilket leder till lägre utsläpp per personresa.

⁸ Omfattar tjänsteresor med buss, flygbuss, hyrbil, taxi och egen bil i tjänst.

⁹ Uppskattad andel, samtliga giltiga avtal.



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.

Definition av förnybar energi

Förnybara energikällor är energikällor som hela tiden förnyar sig och, vad vi känner till idag, inte tar slut inom överskådlig framtid. Lagrade energikällor (fossilt bränsle) som olja, kol, gas och uran är inte förnybara energikällor. Elenergi kan vara producerad av såväl förnybar energi som när den framställs i vattenkraftverk eller i biobränsleeldade kraftvärmeverk och är inte förnybar energi om den framställs i kärnkraftverk eller kraftverk som drivs av olja eller kol.

Beräkningar av förnybar energi

Andel förnyelsebar fjärrvärme enligt uppgifter från Energiföretagens värmemarknadskommitté om fjärrvärmens lokala miljövärden för 2018.

Atemp

Uppvärmad yta mer än 10°C.

Driftkostnad

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

Avhysningar

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. Då GotlandsHem har gjort en uppsägning och hyresgästen accepterat detta definieras det inte som en avhysning.

Förnybara energikällor är:



Solenergi

Solenergi solcell, soluppvärmning, solvärme, solfångare.



Vindkraft

Vindkraftpark, vindkraftverk.



Vattenkraft

Saltkraft, vågkraft, tidvattenkraft, havsvärmekraft.



Jordvärmekraft

Värmepump, markvärme, bergvärme, vattenvärme.



Bioenergi

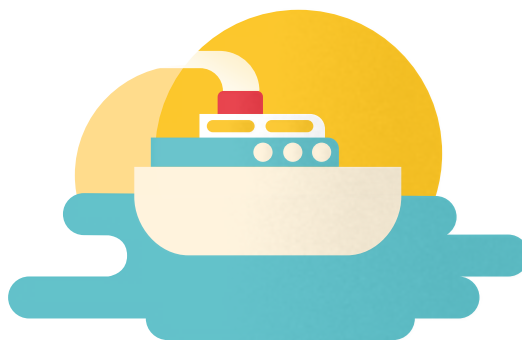
Bränslepellets, biobränsle.

Fastighetsförvärv

Med fastighetsförvärv avses köp av bebyggda fastigheter (läs antalet lägenheter).

Bostäder tillgängliga för äldre

Enligt gällande nybyggnadskrav.



CO₂ beräkningsmodell

För beräkning av nettoutsläpp från verksamheten har ett livscykelperspektiv använts så långt det varit möjligt. För vissa energibärare saknas uppgifter om utsläpp från produktionsskedet, vilket ger en underskattning av det totala utsläppet.

Scope 1: Direkta utsläpp (Utsläpp vid avgasrör från bolagets bilar och arbetsmaskiner samt förbränning av pellets och olja i egna pannor).

Scope 2: Indirekta utsläpp (Utsläpp från köpt energi).

Scope 3: Övriga indirekta utsläpp (omfattar utsläpp som hör till produktion av bränsle och tjänsteresor). För egenägda bilar används uppgifter i miljörapporter från leverantörer (well to wheel) för inköpt mängd drivmedel.

För flygresor används uppgifter från leverantörer i den mån det har erhållits. I övrigt används ICAO Carbon Emissions Calculator Metodology som beräkningsmetod.

Tjänsteresor med Destination Gotlands båtår beräknas med uppgifter från bolaget enligt standard SS-EN 16258:2012 Annex B.A.2. Emissionsfaktorerna är 3,8–4,4 kg CO₂e per person och resa beroende på destination. Övriga tjänsteresor beräknas enligt Naturvårdsverkets schablonmall då mer specifika uppgifter saknas.

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

Energibärare	Enhet	Emissionsfaktor per scope			Källa
		Scope 1	Scope 2	Scope 3	
El (marketbased ¹)	kg CO ₂ /Mwh		8,6	1,9	EPD® of Electricity from Vattenfall's Nordic Hydropower.
El (locationbased ²)	kg CO ₂ /Mwh		53,46	5,94	IVL LCA databas.
Eldningsolja	kg CO ₂ /m ³	2 687		213	SPBI.se samt fördelning enligt jernkontorets miljöhandbok.
Egenproducerad fjärrvärme (pelletseldad)	kg CO ₂ /Mwh	4		14	Fjärrvärmens lokal miljövärden 2018, Energiföretagens Värmemarknadskommitté.
HVO	kg CO ₂ /liter			0,41	Uppgift från leverantör.
Biogas	kg CO ₂ /liter			1,1	Drivmedelsfakta 2015.
Akrylatbensin	kg CO ₂ /kg	2,02		0,475	NVV beräkningsmall för utsläpp.
Fjärrvärme	kg CO ₂ /Mwh	Uppgifter från leverantör.			Fjärrvärmens lokala miljövärden 2018. Energiföretagens värmemarknadskommitté.
Diesel	kg CO ₂ /liter	2,74 - 3,19 beroende på leverantör, fördelning mellan scope 1 och 3 enligt schablon (77/23 %).			Kundspecifika miljörapporter från respektive leverantör.
Bensin	kg CO ₂ /liter	2,87 - 2,93 enligt uppgift från leverantör. Fördelning mellan scope 1 och 3 enligt schablon (78/22 %).			Kundspecifika miljörapporter från respektive leverantör.

¹ Market-based: Beräkning av växthusgasutsläpp utifrån emissionsfaktorer baserat på produktdeklaration.

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



Miljöledningssystem

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

Hållbarhetskriterier vid upphandling

Inom begreppet avses kriterier inom etiskt och socialt ansvar samt ekonomi. Som standard i förfrågningsunderlagen är klausuler om rätt till hävning om part blir dömd för brott mot bland annat jämställdhetslagen, diskriminering i arbetslivet eller gällande arbetsmiljölag och arbetsmiljöförordning. När det gäller ekonomiska anbudsgivaren kunna visa att denne är fri från hinder för deltagande enligt LOU.

Miljöansvar

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

Socialt ansvarstagande

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

Riskhantering i verksamhetssystem

Riskhanteringssystem som innehåller riskanalyser, åtgärder och kontroll.

Arbetsvillkor

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

Månadslön

Månadslön samt eventuella tillägg som är kopplade till grundrollen.

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.

Revisorns yttrande

Till bolagsstämman i Aktiebolaget GotlandsHem, org.nr 556066-0523

Yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2019 på sidorna 1-41 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

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.

Granskningens inriktning och omfattning

Vår granskning har skett enligt FARs 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, februari 2020.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

David Nordström
Auktoriserad revisor



Aktiebolaget GotlandsHem

Organisationsnummer 556066-0523

Finansiella rapporter 2019

Styrelsen och verkställande direktören för AB GotlandsHem, 556066-0523,
får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2019.

Styrelse, VD och revisorer

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

Ordinarie ledamöter

Roger Wörn, ordförande	Nominerad av (M)
Bo Björkman, vice ordförande	Nominerad av (S)
Kristina Olsson	Nominerad av (C)
Niklas Harlevi	Nominerad av (C)
Arne Strandäng	Nominerad av (C)
Gerty Holmstedt	Nominerad av (S)
Annamaria Bauer	Nominerad av (V)

Suppleanter

Kristian Gustafsson	Nominerad av (C)
Jessica Scheutz	Nominerad av (C)
Philip Eriksson	Nominerad av (C)
Mariette Nicander	Nominerad av (M)
Åke Kalström	Nominerad av (S)
Jörgen Renström	Nominerad av (MP)
Heidi Gaiadotter	Nominerad av (V)

Verkställande direktör

Elisabeth Kalkhäll

Revisionsbolag

Öhrlings PriceWaterhouseCoopers AB

Huvudansvarig revisor

David Nordström, Auktoriserad revisor

Lekmannarevisor

Sonia Landin

Ersättare för lekmannarevisor

Håkan Moon

Ordinarie stämma hölls den 26 mars 2019.
Styrelsen har haft sex sammanträden under året.

Uppdrag och viktiga händelser

Vår verksamhet

AB GotlandsHem är ett av Region Gotland helägt kommunalt bostadsföretag vars verksamhet består av ägande och förvaltning av fastigheter. Företaget är anslutet till Sveriges Allmännytt, Fastighetsägarföreningen och Fastigo (Fastighetsbranschens Arbetsgivarorganisation). Vid årsskiftet uppgick den ägda och förvaltade bostads- och lokalytan till 323 568 (320 098) kvadratmeter varav 94 procent var bostadsyta. Det fanns totalt 4 640 lägenheter och 586 lokaler i beståndet. Av våra lägenheter återfanns 1 094 lägenheter utanför Visby.

Koncernstruktur

Koncernen består utöver AB GotlandsHem även av två helägda dotterbolag, GotlandsHem Värme AB samt Visby Bogen 1 AB (vilande). GotlandsHem Värme levererar för moderbolagets räkning fjärrvärme primärt till moderbolagets fastigheter.

Ägarens styrning

Bolagets ägare, via Regionfullmäktige, utövar sin styrning genom tillsatt styrelse tillsammans med direktiv för bolagets verksamhet. I december 2015 antog Regionfullmäktige ny bolagsordning samt ägardirektiv för AB GotlandsHem. Ägardirektivet gäller för perioden 2015 – 2020 och anger instruktioner för:

- Bolagets ändamål.
- Region Gotlands insyn och ledningsfunktion.
- Ekonomiska styrprinciper och samordning.
- Region Gotlands koncernkrav.
- Arbetsordning för styrelsen och instruktion för VD.
- Samordning och dialog.
- Nyproduktion till år 2020 om minst 400 hyreslägenheter samt påbörjat minst en nyproduktion utanför Visby.

Under året har åtta (8) ägarmöten hållits med representanter från ägaren och bolaget. Framtagandet av ett nytt ägardirektiv har pågått

under året där bolaget har varit delaktiga, nytt ägardirektiv förväntas att fastställas av ägaren under våren 2020.

Viktiga händelser

Verksamhetsutveckling, löpande produktion och extraordinära projekt – 2019 års viktigaste händelser är:

- Färdigställt nyproduktion av kvarteret Sergeanten 5 i Visby, totalt 72 lägenheter.
- Byggstart för Bläckfisken där 36 lägenheter byggs.
- Beslut att bygga i Slite, köp av tomt och dialog med boende i området. Beslutet omprövas senare då hållbar affärsmässighet visade sig saknas.
- Våra medarbetare i samverkan med de boende har arbetat med trivsel- och trygghetsaktiviteter, som bland annat resulterat i bättre utomhusbelysning på flera ställen, bänkar, hängmattor och insektsshotell.
- Ny organisation med större kundfokus är på plats.
- Beslut att bygga nya lokaler för GotlandsHem i Visby och arkitektävling utlyst.
- 20 vakanser i studentlägenheter i samband med terminsstarten.
- Utvecklat och implementerat projektmodellen och anpassat vår verksamhet efter en ny delegationsordning med betydligt snävare mandat.

En av våra viktigaste uppgifter enligt vårt ägardirektiv är att tillföra nya hyreslägenheter till den gotländska marknaden på ett sätt som ger både prisvärt boende, som stabilitet och hållbarhet i GotlandsHems ekonomi. Målet är minst 400 lägenheter fram till och med 2020, vilket vi inte kommer att uppnå. Under 2019 tillfördes 72 nya hyreslägenheter. I nuläget ser det ut som att vi kommer att ha tillfört marknaden 320 nya lägenheter under perioden, inräknat även ombyggnation från lokal till bostäder.

Ägardirektivet innehåller även krav på nyproduktion utanför Visby. Under året påbörjades ett projekt i Slite med ambitionen att kunna tillföra nyproducerade bostäder utanför Visby. Projektet visade sig dock inte vara ekonomiskt hållbart varför styrelsen i december beslutade att avsluta projektet. Totalt har projektet kostat GotlandsHem 1,9 miljoner kronor varav 1,3 miljoner kronor avser förvärv av mark. Projektet har värderats till 1,1 miljoner kronor i bolagets balansräkning i bokslutet 2019. GotlandsHem kommer att fortsätta utredning och arbete för att komma framåt i planerna på nyproduktion utanför Visby.

Årets resultat och finansiella ställning

GotlandsHems investeringar i befintliga och nya fastigheter har som förväntat minskat något mot tidigare år. Detta beror på att mer tid läggs på förstudier innan projekt påbörjas i linje med vår projektmodell. Samtidigt som färre projekt har påbörjats under året så har fler projekt än tidigare avslutats eller delavslutats, totalt har över 300 mkr aktiverats som materiella anläggningstillgångar vilket är 125 mkr mer än vad som avslutades året dessförinnan.

Fastighetsförvaltning redovisar dock ett sämre resultat än 2018 och bolaget redovisar en mycket blygsam vinst på 6 miljoner kronor. Detta beror delvis på ökade kostnader i fastighetsdriften där kostnader ökat överlag, men även på fortsatta investeringar i GotlandsHems organisation. GotlandsHem kommer att behöva fortsätta investera framförallt tid men även pengar i att säkerställa att organisationen står väl rustad inför framtiden men hoppas på att under 2020 kunna ta stora steg framåt. Att fastighetsdriftens kostnader ökar relativt till bolagets hyresintäkter är förenligt med utvecklingen av hyresmarknaden på Gotland där kostnaderna för fastighetsförvaltning har ökat stadigt de senaste åren, mer än vad vi bedömer att den generella hyresnivån på Gotland under motsvarande period har ökat.

Finansiellt sett står GotlandsHem dock starkt efter de fastighetsförsäljningar som slutfördes 2018, bolagets soliditet är relativt god och genomsnittlig skuldränta låg. Det gör att

GotlandsHem kan utreda hur och var investeringar ska göras och hur driftekonomin i befintligt bestånd kan förbättras.

Förväntad framtida utveckling

- Fortsatt färre pågående projekt än tidigare år där ökat fokus kommer att riktas till affärs-mässighet och ekonomisk hållbarhet samtidigt som vi bibehåller fokus på kund.
- Marknadsräntorna förväntas fortsätta öka dock utan att det väsentligt förändrar GotlandsHems räntekostnader relativt till vår ekonomi som helhet.
- Fortsatta investeringar i tid och pengar för att stärka GotlandsHems organisation.

Hållbarhetsrapport

GotlandsHem omfattas av kravet att hållbarhetsrapportera i enlighet med årsredovisningslagen. Redovisningen finns att läsa på sidorna 8 till och med 41 i Årsredovisning och hållbarhetsrapport 2019.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Ränterisk

Bolaget är till följd av lånevolymen naturligt exponerat för risk vid ränteförändringar. Ränteläget de senaste åren har gett ett gynnsamt utgiftsflöde, men marknadsräntorna har nu upphört att vara negativa. Ränteökningar förväntas att fortsätta vilket samtidigt som GotlandsHem kommer att behöva öka sin belåning i takt med att återinvesteringsbehov realiseras. Detta sammantaget medför risk för betungande finansiella kostnader. För att hantera den risken arbetar bolaget med säkring av utgiftsräntan via så kallade ränteswappar.

Likviditetsrisk

Behovet av tillgång på likvida medel intensifieras då bolaget för närvarande genomför kontinuerlig nyproduktion i kombination med att återinvesteringsbehovet i bolagets äldre fastigheter aktualiseras. På lång sikt tillgodoses detta genom att säkerställa ett stadigt kassaflöde i rörelsen. På kort sikt har detta säkerställts genom att bolaget har en checkkreditlimit om 49 miljoner kronor.

Flerårsöversikt

Flerårsöversikt – moderbolaget	2019	2018	2017	2016	2015	2014
Resultaträkning (tkr)						
Hysesintäkter	352 194	361 417	401 737	396 797	387 792	381 293
Fastighetsunderhåll	53 962	52 684	81 793	88 128	96 885	94 379
Resultat efter finansiella poster	6 208	329 965	32 328	10 258	11 596	13 810
Årets resultat	6 208	361 078	15 605	3 475	417	10 658
Balansräkning (tkr)						
Investeringar i fastigheter	177 823	209 749	180 855	174 379	149 258	109 031
Fastighetslån	1 222 798	1 143 975	1 462 220	1 331 684	1 292 254	1 189 626
Balansomslutning	1 973 631	1 873 036	1 837 170	1 669 233	1 623 353	1 513 216
Nyckeltal (%)						
Avkastning på eget kapital	1,0%	76,2%	13,2%	4,4%	4,6%	5,6%
Soliditet	31,4%	32,8%	13,7%	14,2%	14,2%	16,3%
Genomsnittlig skuldränta	1,0%	1,2%	2,4%	2,6%	3,0%	3,8%
Flerårsöversikt - koncernen						
Resultaträkning (tkr)						
Hysesintäkter	352 124	361 417	401 737	396 797	387 792	381 293
Fastighetsunderhåll	53 962	52 684	81 793	88 128	96 885	94 379
Resultat efter finansiella poster	4 997	329 275	30 852	10 678	11 596	13 810
Årets resultat	5 264	360 583	14 227	3 804	417	10 658
Balansräkning (tkr)						
Investeringar i fastigheter	177 823	209 749	180 855	174 379	149 258	109 031
Fastighetslån	1 222 798	1 143 975	1 462 220	1 331 684	1 292 254	1 189 626
Balansomslutning	1 982 532	1 882 544	1 847 374	1 669 233	1 623 353	1 513 216
Nyckeltal (%)						
Avkastning på eget kapital	0,8%	74,7%	12,2%	4,4%	4,6%	5,6%
Soliditet	31,6%	33,0%	14,1%	15,6%	15,7%	16,3%
Genomsnittlig skuldränta	1,0%	1,2%	2,4%	2,6%	3,0%	3,8%

Definitioner av nyckeltal finns presenterade i not 34.

Vinstdisposition

Förslag till vinstdisposition	
Från föregående år balanserad vinst	575 611
Årets vinst	6 208
Vinstmedel till förfogande	581 819
Styrelsens förslag till disposition	
Balanseras i ny räkning	581 819
Summa	581 819

Resultaträkningar

kk	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		1/1/2019	1/1/2018	1/1/2019	1/1/2018
		31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Rörelsens intäkter m.m.					
	1, 2				
Hysesintäkter	3	352 124	361 417	352 194	361 417
		352 124	361 417	352 194	361 417
Övriga rörelseintäkter	4	4 512	442 529	4 276	6 860
		356 636	803 946	356 470	368 277
Rörelsens kostnader					
Fastighetsförvaltning	5	-162 566	-157 341	-164 784	-159 387
Övriga externa kostnader	6	-35 939	-30 410	-33 092	-28 243
Personalkostnader	7	-66 590	-64 498	-66 590	-64 498
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-63 111	-83 960	-62 361	-83 210
Övriga rörelsekostnader	9	-8 440	-1 199	-8 441	-8 858
		-336 646	-337 408	-335 268	-344 196
Rörelseresultat		19 990	466 538	21 202	24 081
Resultat från finansiella poster					
Resultat från andelar i koncernföretag	10	0	0	0	443 136
Ränteintäkter och liknande	11	363	1 848	373	1 859
Räntekostnader och liknande	12	-15 356	-139 111	-15 367	-139 111
		-14 993	-137 263	-14 994	305 884
Resultat efter finansiella poster		4 997	329 275	6 208	329 965
Skatt på årets resultat	13	267	31 308	0	31 113
Årets resultat		5 264	360 583	6 208	361 078

Balansräkningar

– Tillgångar

kk	Not	Koncernen		Moderbolaget	
	1, 2	12/31/2018	12/31/2017	12/31/2018	12/31/2017
Anläggningstillgångar					
Materiella anläggningstillgångar					
Byggnader och mark	14	1 815 625	1 584 851	1 815 625	1 584 851
Maskiner och andra tekniska anläggningar	15	0	0	0	0
Inventarier, verktyg och installationer	16	27 376	17 081	19 262	8 217
Pågående nyanläggningar	17	106 462	227 779	106 462	227 779
		1 949 463	1 829 711	1 941 349	1 820 847
Finansiella anläggningstillgångar					
Andelar i koncernföretag	18	0	0	550	550
Fordringar hos koncernföretag	19	0	0	0	243
Andelar i intresseföretag	20	204	204	204	204
Fordringar hos intresseföretag	21	0	0	0	0
Uppskjuten skattefordran	22	0	0	0	0
		204	204	754	997
Summa anläggningstillgångar		1 949 667	1 829 915	1 942 103	1 821 844
Omsättningstillgångar					
Varulager m.m.					
Råvaror och förnödenheter		301	355	0	0
		301	355	0	0
Kortfristiga fordringar					
Kundfordringar		888	770	824	770
Fordringar hos Region Gotland		23 541	41 979	22 965	41 487
Fordringar hos koncernbolag		0		416	303
Aktuell skattefordran		3 791	5 112	3 532	4 876
Övriga fordringar		106	623	83	597
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23	4 181	3 733	3 701	3 152
		32 507	52 217	31 521	51 185
Kassa och Bank					
Kassa och bank		57	57	7	7
		57	57	7	7
Summa omsättningstillgångar		32 865	52 629	31 528	51 192
Summa tillgångar		1 982 532	1 882 544	1 973 631	1 873 036

Balansräkningar

– Eget kapital och skulder

kk	Not	Koncernen		Moderbolaget	
	1, 2	12/31/2018	12/31/2017	12/31/2018	12/31/2017
Eget kapital					
Bundet eget kapital					
Aktiekapital	24	16 900	16 900	16 900	16 900
Reservfond				21 100	21 100
				38 000	38 000
Fritt eget kapital					
Annat eget kapital inklusive årets resultat		609 576	604 312		
Balanserat resultat				575 611	214 533
Årets resultat				6 208	361 078
				581 819	575 611
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		626 476	621 212		
Summa eget kapital		626 476	621 212	619 819	613 611
Avsättningar					
Uppskjuten skatteskuld	22	1 640	1 897	0	0
Summa avsättningar		1 640	1 897	0	0
Långfristiga skulder	25				
Skulder till kreditinstitut		1 221 798	1 138 055	1 221 798	1 138 055
Summa långfristiga skulder		1 221 798	1 138 055	1 221 798	1 138 055
Kortfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut		1 000	5 920	1 000	5 920
Checkräkningskredit	26	33 031	30 027	33 030	30 027
Leverantörsskulder		35 720	42 000	35 199	41 231
Skulder till Region Gotland		12 378	101	12 378	101
Skulder till koncernbolag		0	0	0	779
Aktuell skatteskuld		0	0	0	0
Övriga skulder		2 496	1 633	2 497	1 633
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	47 993	41 699	47 910	41 679
Summa kortfristiga skulder		132 618	121 380	132 014	121 370
Summa eget kapital och skulder		1 982 532	1 882 544	1 973 631	1 873 036

Kassaflödesanalys

kk	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		1/1/2019 31/12/2019	1/1/2018 31/12/2018	1/1/2019 31/12/2019	1/1/2018 31/12/2018
Den löpande verksamheten					
Rörelseresultat		19 990	466 538	21 201	24 081
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	28	71 428	-355 513	70 679	86 874
Erhållen ränta		363	1 848	373	1 859
Betald ränta		-15 356	-20 100	-15 367	-20 100
Betald inkomstskatt		10	-23	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		76 435	92 750	76 886	92 714
Förändringar av rörelsekapital					
Förändring av varulager		54	-50	0	0
Förändring av kundfordringar		5	440	69	285
Förändring av övriga kortfristiga fordringar		19 828	-2 760	18 879	-2 783
Förändring av leverantörsskulder		-6 280	13 000	-6 031	12 700
Förändring av övriga kortfristiga skulder		19 434	-18 958	19 432	-18 442
Kassaflöde från den löpande verksamheten		109 476	84 422	109 235	84 474
Investeringsverksamheten					
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-191 303	-216 688	-191 304	-216 688
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		0	540 670	0	95 652
Förvärv av koncernföretag				0	0
Försäljning av dotterbolag				0	445 067
Årets amorteringar från koncernföretag				0	181
Övriga förändringar finansiella anläggningstillgångar		0	653	243	421
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-191 303	324 635	-191 062	324 633
Finansieringsverksamheten					
Upptagna lån		86 787	123 403	86 787	123 403
Amortering lån		-4 960	-413 503	-4 960	-413 503
Lösenavgifter räntebindningar		0	-119 011	0	-119 011
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		81 827	-409 111	81 827	-409 111
Årets kassaflöde/förändring av likvida medel		0	-54	0	-4
Likvida medel vid årets början		57	111	7	11
Likvida medel vid årets slut	29	57	57	7	7

Förändringar i eget kapital

Koncernen

kkkr	Aktiekapital	Annat eget kapital inkl. årets resultat	EK hänförligt till moder- företagets aktieägare	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	16 900	604 312	621 212	621 212
Årets resultat		5 264	5 264	5 264
Belopp vid årets utgång	16 900	609 576	626 476	626 476

Moderbolaget

kkkr	Aktiekapital	Reservfond	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	16 900	21 100	575 611	613 611
Årets resultat			6 208	6 208
Belopp vid årets utgång	16 900	21 100	581 819	619 819

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 inflytande 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 värde 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 uträngeras 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 ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten.

Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Avskrivningar

Avskrivningar baseras på beräknad nyttjandeperiod och görs med procentsatser enligt nedan.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Maskiner och andra tekniska anläggningar	-	-	-	-
Inventarier, verktyg och installationer	20%	20%	20%	20%
Pellets pannor (redovisas som installationer)	5%	5%	-	-
Markinventarier	20%	20%	20%	20%
Byggnadsinventarier	20%	20%	20%	20%
Byggnader (bostad):				
Stomme & grund	1%	1%	1%	1%
Stomkompletteringar / innerväggar	2%	2%	2%	2%
Värme, sanitet	2%	2%	2%	2%
Elinstallationer	3%	3%	3%	3%
Inre ytskikt, vitvaror	7%	7%	7%	7%
Fasad	2%	2%	2%	2%
Fönster	2%	2%	2%	2%
Köksinredning	3%	3%	3%	3%
Yttertak	3%	3%	3%	3%
Ventilation	4%	4%	4%	4%
Transportsystem	4%	4%	4%	4%
Styr- och övervakning	7%	7%	7%	7%
Restpost	2%	2%	2%	2%
Markanläggningar	5%	5%	5%	5%

Avskrivningar och nedskrivningar framgår av not för respektive balanspost.

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 väsentligt 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 värdets princip, dvs 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 resultat-räkningen. 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 anställde 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 tillämplade 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.

Latenta skatter

Bolaget redovisar skatteeffekter av temporära skillnader mellan bokförda värden och skattemässiga värden på fastigheter samt skattefordran på inkomstskattemässiga underskott. För de fall latenta skatter på posterna sammantaget uppgår till en fordran kommer en sådan fordran att tas upp till ett värde som motsvarar bolagets bedömning av kommande års inkomstskattepliktiga överskott.

Bolaget bedömer inte att inkomstskattepliktiga överskott kommer att generas de närmsta åren varför inga latenta skattefordringar kommer att tas upp i balansräkningen.

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

Hyresintäkter	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Bostäder	336 186	345 000	336 186	345 000
Lokaler	15 248	16 025	15 248	16 025
Övrigt	6 904	6 585	6 904	6 585
	358 338	367 610	358 338	367 610
Avgår outhyrda objekt				
Bostäder	-1 142	-1 677	-1 142	-1 677
Lokaler	-1 469	-1 110	-1 469	-1 110
Övrigt	-3 532	-3 406	-3 532	-3 406
	-6 143	-6 193	-6 143	-6 193
Summa	352 195	361 417	352 195	361 417

Not 4 – Övriga rörelseintäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Värmeförsäljning	0	678	0	0
Reavinst försäljning fastigheter	0	439 996	0	4 519
Övrigt	4 512	1 855	4 276	2 341
	4 512	442 529	4 276	6 860

Not 5 – Fastighetsförvaltning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Fastighetsskötsel	14 701	12 502	14 701	12 502
Reparationer	13 279	15 187	13 279	15 187
Underhåll	40 683	37 497	40 683	37 497
Taxebundna avgifter och uppvärmning	79 013	77 161	81 231	79 207
Riskkostnader och avgälder	2 764	5 858	2 764	5 858
Fastighetsavgift	12 126	9 136	12 126	9 136
	162 566	157 341	164 784	159 387

Not 6 – Ersättning till revisor

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
PwC				
Revisionsuppdrag	468	548	468	548
Revisionsverksamhet utöver revision	64	12	64	12
Skatterådgivning	96	94	96	94
Övriga tjänster	95	63	95	63
	723	717	723	717

Not 7 – Personal

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Medelantalet anställda				
Kvinnor	38	34	38	34
Män	65	68	65	68
Totalt för bolaget	103	102	103	102
Löner och ersättningar				
Styrelse och verkställande direktör 1)	1 206	1 208	1 206	1 208
Övriga anställda	40 468	38 905	40 468	38 905
	41 674	40 113	41 674	40 113
1) Tantiem och dylikt förekommer ej.				
Sociala kostnader				
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	104	68	104	68
Pensionskostnader övriga anställda	3 276	3 443	3 276	3 443
Övriga sociala kostnader	13 726	13 484	13 726	13 484
	17 106	16 995	17 106	16 995
Könsfördelning				
Styrelse				
Kvinnor	3	4	3	4
Män	4	3	4	3
	7	7	7	7
Företagsledning och VD				
Kvinnor	5	3	5	3
Män	3	5	3	4
	8	8	8	7

Not 8 – Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Avskrivningar	60 314	55 620	59 564	54 870
Nedskrivning byggnader	2 797	28 340	2 797	28 340
Återföring av nedskrivning byggnader	0	0	0	0
	63 111	83 960	62 361	83 210

Not 9 – Övriga rörelsekostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Reaförlust försäljning fastigheter	0	0	1	7 679
Förlust utrangering komponenter i fastigheter	8 440	1 199	8 440	1 179
	8 440	1 199	8 441	8 858

Not 10 – Resultat från andelar i koncernföretag

			Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Utdelning från koncernföretag			0	0
Rearesultat på andelar koncernföretag			0	443 136
			0	443 136

Not 11 – Ränteintäkter och liknande

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Ränteintäkter från koncernföretag			6	11
Övriga ränteintäkter	367	1 848	367	1 848
	367	1 848	373	1 859

Not 12 – Räntekostnader och liknande

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Räntekostnader	11 845	15 713	11 845	15 713
Ränteskillnadsersättning omförhandlade låneavtal	0	119 011	0	119 011
Borgensavgift Region Gotland	3 522	4 387	3 522	4 387
	15 367	139 111	15 367	139 111

Not 13 – Skatt på årets resultat

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:

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Resultat före skatt	5 264	329 275	6 208	329 965
Skatt enligt gällande svensk skattesats 21,4% (22%)	-1 126	-72 441	-1 328	-72 592
Skatteeffekt av:				
Ej avdragsgilla kostnader	-16 438	-19 332	-16 437	-19 332
Ej skattepliktiga intäkter	0	98 633	0	98 633
Övriga skattemässiga justeringar	36 284	18 774	36 284	18 774
Redovisad skatt	18 720	25 635	18 519	25 483
Skattekostnaden består av följande komponenter:				
Aktuell skatt				
På årets resultat	0	-10	0	0
Justering av tidigare års skatt	10	-13	0	0
Uppskjuten skatt				
Förändring av temporära skillnader fastigheter	-25 322	13 561	-25 322	13 561
Effekt ny skattesats för temporära skillnader fastigheter	0	1 485	0	1 485
Förändring av temporära skillnader övriga avsättningar	0	0	0	0
Uppskjuten skatt på obeskattade reserver	252	165	0	0
Effekt ny skattesats för uppskjuten skatt på obeskattade reserver	5	53	0	0
Uppskjuten skatt på fastställda skattemässiga underskott	-2 246	2 692	-2 246	2 692
Uppskjuten skatt på årets skattemässiga underskott	18 519	25 483	18 519	25 483
Effekt ny skattesats för uppskjuten skatt på underskott	-693	-2 112	-693	-2 112
Värdejustering latent skattefordran efter bedömning	9 742	-9 996	9 742	-9 996
Redovisad skatt	267	31 308	0	31 113

Not 14 – Byggnader och mark

	Koncernen		Moderbolaget	
	12/31/2019	12/31/2018	12/31/2019	12/31/2018
Ingående anskaffningsvärde	2 501 102	2 553 803	2 501 102	2 553 803
Inköp	298 343	179 440	298 343	179 440
Försäljningar/utrangeringar	-17 212	-232 141	-17 212	-232 141
Omklassificeringar		0		0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 782 233	2 501 102	2 782 233	2 501 102
Ingående avskrivningar	-887 911	-966 205	-887 911	-966 205
Försäljningar/utrangeringar	8 791	132 224	8 791	132 224
Omklassificeringar	0	0	0	0
Årets avskrivningar	-57 148	-53 930	-57 148	-53 930
Utgående ackumulerade avskrivningar	-936 268	-887 911	-936 268	-887 911
Ingående nedskrivningar	-28 340	0	-28 340	0
Återförda nedskrivningar	0	0	0	0
Årets nedskrivningar	-2 000	-28 340	-2 000	-28 340
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-30 340	-28 340	-30 340	-28 340
Redovisat värde	1 815 625	1 584 851	1 815 625	1 584 851
Redovisat värde				
Byggnader	1 717 352	1 506 314	1 717 352	1 506 314
Markanläggningar	16 748	5 522	16 748	5 522
Mark	81 525	73 015	81 525	73 015
	1 815 625	1 584 851	1 815 625	1 584 851
Internt beräknat marknadsvärde	3 200 637	3 158 812	3 200 637	3 158 812

Not 15 – Maskiner och andra tekniska anläggningar

	Koncernen		Moderbolaget	
	12/31/2019	12/31/2018	12/31/2019	12/31/2018
Ingående anskaffningsvärde	0	27 493	0	27 493
Inköp	0	0	0	0
Omklassificeringar	0	-27 493	0	-27 493
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0	0	0
Ingående avskrivningar	0	-25 402	0	-25 402
Årets avskrivningar	0	0	0	0
Omklassificeringar	0	25 402	0	25 402
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	0	0	0
Redovisat värde	0	0	0	0

Not 16 – Inventarier, verktyg och installationer

	Koncernen		Moderbolaget	
	12/31/2019	12/31/2018	12/31/2019	12/31/2018
Ingående anskaffningsvärde	50 326	17 726	35 325	2 725
Inköp	13 463	6 864	13 463	6 864
Försäljningar/utrangeringar	0	-1 757	0	-1 757
Omklassificeringar	0	27 493	0	27 493
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	63 789	50 326	48 788	35 325
Ingående avskrivningar	-33 245	-7 910	-27 108	-2 523
Årets avskrivningar	-3 168	-1 690	-2 418	-940
Försäljningar/utrangeringar	0	1 757	0	1 757
Omklassificeringar	0	-25 402	0	-25 402
Utgående ackumulerade avskrivningar	-36 413	-33 245	-29 526	-27 108
Redovisat värde	27 376	17 081	19 262	8 217

Not 17 – Pågående nyanläggningar

	Koncernen		Moderbolaget	
	12/31/2019	12/31/2018	12/31/2019	12/31/2018
Ingående anskaffningsvärde	227 779	197 470	227 779	197 470
Inköp/utbetalningar under året	177 823	209 749	177 823	209 749
Omklassificeringar	-298 343	-179 440	-298 343	-179 440
Årets nedskrivningar	-797	0	-797	0
Redovisat värde	106 462	227 779	106 462	227 779

Not 18 – Andelar i koncernföretag

				Moderbolaget	
				12/31/2019	12/31/2018
Ingående anskaffningsvärde				550	600
Inköp				0	0
Försäljningar				0	-50
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden				550	550
Redovisat värde				550	550
Direkt ägda:	Org.nummer	Företagets säte	Antal andelar	Kapitalandel	Bokfört värde
GotlandsHem Värme AB	556807-3646	Gotland	1 000	100%	500
Visby Bogen 1 AB	559114-7839	Gotland	50	100%	50
					550

Not 19 – Fordringar hos koncernföretag

		Moderbolaget	
		12/31/2019	12/31/2018
Ingående fordran		243	191
Amortering under året		-243	0
Omklassificeringar		0	52
Utgående fordran		0	243
Redovisat värde		0	243

Not 20 – Andelar i intresseföretag

		Koncernen		Moderbolaget	
		12/31/2019	12/31/2018	12/31/2019	12/31/2018
Ingående anskaffningsvärde		204	204	204	204
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		204	204	204	204
Redovisat värde		204	204	204	204
Direkt ägda:	Org. nummer	Företagets säte	Antal andelar	Bokfört värde	
Husbyggnadsvaror HBV Förening upa	702000-9226	Stockholm	4	40	
SABO Försäkrings AB (publ)	516401-8441	Stockholm	70	164	
				204	

Not 21 – Fordringar hos intresseföretag

		Koncernen		Moderbolaget	
		12/31/2019	12/31/2018	12/31/2019	12/31/2018
Ingående fordran		0	653	0	653
Tillkommande fordringar		0	0		
Amortering under året		0	-653	0	-653
Utgående fordran		0	0	0	0
Redovisat värde		0	0	0	0

Not 22 – Uppskjutna skatter

Uppskjutna skatter som uppstår till följd av temporära skillnader och outnyttjade underskottsavdrag är enligt följande:

		Koncernen		Moderbolaget	
		12/31/2019	12/31/2018	12/31/2019	12/31/2018
Materiella anläggningstillgångar		-46 400	-21 079	-46 400	-21 079
Obeskattade reserver		-1 640	-1 897	0	0
Skattemässiga underskottsavdrag		46 654	31 075	46 654	31 075
		-1 386	8 099	254	9 996
Uppskjuten skattefordran		46 654	31 075	46 654	31 075
Uppskjuten skatteskuld		-48 040	-22 976	-46 400	-21 079
Värdejustering latent skattefordran efter bedömning		-254	-9 996	-254	-9 996
		-1 640	-1 897	0	0

Not 23 – Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	12/31/2019	12/31/2018	12/31/2019	12/31/2018
Förutbetalda kostnader	3 540	3 426	3 152	3 043
Upplupna intäkter	641	307	549	109
	4 181	3 733	3 701	3 152

Not 24 – Aktiekapital

	Koncernen		Moderbolaget	
	12/31/2019	12/31/2018	12/31/2019	12/31/2018
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 25 – Långfristiga skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	12/31/2019	12/31/2018	12/31/2019	12/31/2018
Förfallodagar				
Inom 2 till 5 år	0	386 009	0	386 009
Efter 5 år	1 221 798	752 046	1 221 798	752 046
	1 221 798	1 138 055	1 221 798	1 138 055
Säkerheter för angivna skuldposter i balansräkningen				
Säkerhet för utestående krediter utgörs av borgen utställd av GotlandsHems ägare (kommunal borgen).				
Marknadsvärde derivatinstrument				
Ränteswappar	-26 570	-11 111	-26 570	-11 111
	-26 570	-11 111	-26 570	-11 111

Not 26 – Checkräkningskredit

	Koncernen		Moderbolaget	
	12/31/2019	12/31/2018	12/31/2019	12/31/2018
Beviljad limit är	49 000	120 000	49 000	120 000
varav utnyttjad del	-33 031	-30 027	-33 031	-30 027
	15 969	89 973	15 969	89 973
Säkerhet för checkräkningskredit				
Säkerhet för utestående krediter utgörs av borgen utställd av GotlandsHems ägare (kommunal borgen).				

Not 27 – Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	12/31/2019	12/31/2018	12/31/2019	12/31/2018
Upplupna räntekostnader	554	31	554	31
Förutbetalda hyror	27 302	26 106	27 302	26 106
Upplupna personalkostnader	6 324	6 940	6 324	6 940
Upplupna el- och värmekostnader	5 146	5 337	5 146	5 337
Övriga upplupna kostnader	8 667	3 285	8 584	3 265
	47 993	41 699	47 910	41 679

Not 28 – Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	Koncernen		Moderbolaget	
	12/31/2019	12/31/2018	12/31/2019	12/31/2018
Avskrivningar	60 314	55 620	59 564	54 870
Nedskrivningar	2 797	28 340	2 797	28 340
Återförda nedskrivningar	0	0	0	0
Utrangeringar komponentregister	8 440	1 179	8 440	1 179
Rearesultat försäljning anläggningstillgångar	0	-439 976	0	3 160
Förändring av övriga avsättningar	0	0	0	0
Övriga justeringsposter	-123	-676	-122	-675
	71 428	-355 513	70 679	86 874

Not 29 – Likvida medel

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Kassa och bank	57	57	7	7
Likvida medel i kassaflödesanalysen	57	57	7	7

Koncernens outnyttjade krediter uppgick vid årets slut till 15 969 tkr (89 973 tkr tkr).

Därtill har koncernen likvida medel på Region Gotlands koncernbankkonton uppgående till 23 541 tkr (41 979 tkr).

I koncernens och moderbolagets balansräkningar redovisas medlen som Fordringar hos Region Gotland.

Not 30 – Koncernuppgifter

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

Not 31 – Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Ställda säkerheter	Inga	Inga	Inga	Inga
Ansvarsförbindelser				
Övriga ansvarsförbindelser	793	767	793	767

Not 32 – Händelser efter balansdagen

Per den 27 januari har moderbolaget tagit upp ett nytt lån om 55 mkr.

Not 33 – Förslag till vinstdisposition

Från föregående år balanserad vinst	575 611
Årets vinst	6 208
Vinstmedel till förfogande	581 819
Styrelsens förslag till disposition	
Balanseras i ny räkning	581 819
Summa	581 819

Not 34 – Definitioner av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Avkastning på eget kapital

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

Fastighetsunderhåll

Årets kostnadsförda utgifter avseende reparationer och löpande underhåll.

Investeringar i fastigheter

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

Genomsnittlig skuldränta

Årets genomsnittliga skuldvolym i relation till kostnadsförda utgiftsräntor.

GotlandsHems styrelse



Roger Wärn



Bo Björkman



Kristina Olsson



Niklas Harlevi



Arne Strandäng



Gerty Holmstedt



Annamaria Bauer

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Aktiebolaget GotlandsHem, org.nr

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Aktiebolaget GotlandsHem för år 2019. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 42-67 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 2019 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och 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 1-41 samt 72-77. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information. Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna infor-

mation 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 direktörs 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. En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

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 2019 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna 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.

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. Den 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
- 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm, februari 2020.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

David Nordström
Auktoriserad revisor

Granskningsrapport för 2019

Avseende GotlandsHem AB, 556066-0523

Jag av fullmäktige i Region Gotland utsedd lekmannarevisor har granskat bolagets verksamhet för år 2019.

Styrelse och VD svarar för att verksamheten bedrivs i enlighet med gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de föreskrifter som gäller för verksamheten. Lekmannarevisorernas ansvar är att granska verksamhet och kontroll och pröva om verksamheten har bedrivits i enlighet med fullmäktiges uppdrag.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen, kommunens revisionsreglemente och god revisionssed i kommunal verksamhet. Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund för bedömning och prövning. Vår granskning har utgått från de direktiv bolagets ägare fattat samt att verksamheten håller sig inom de ramar bolagsordningen anger. Samordning har skett mellan mig i rollen som lekmannarevisor och auktoriserad revisor från PwC.

Granskningen har utgått från vår bedömning av väsentlighet och risk och utifrån vad som anges

i bolagsordning och i ägardirektiv. Granskningen har genomförts genom överläggningar med företagsledningen och genom granskning av styrelsehandlingar och protokoll. Inriktningen har varit en översiktlig granskning av bolaget med syfte att bedöma dess ledning, styrning, uppföljning och kontroll.

Jag anser att min granskning ger mig en rimlig grund för mitt uttalanden nedan.

Min samlade bedömning är att bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredställande sätt. Den interna kontrollen bedöms ha varit tillräcklig. Bolaget har följt de övergripande mål som fastställts i direktiv från ägaren. Jag finner därför inte anledning till att rikta anmärkning mot styrelsens ledamöter eller verkställande direktör.

Visby, februari 2020.

Sonia Landin

Av regionfullmäktige i Region Gotland utsedda lekmannarevisorer





Lägenhetsbestånd

Område / Fastighet	Byggår	Antal lgh	Grundhyra bostäder kr/m²	Bostadsyta	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5-6 rok	Antal lokaler	Lokal- yta
Utanför Visby											
Burgsvik											
Öja Botarve 1:71	1984, 1988	25	962	1433	4	13	7	1			
Summa		25	962	1433	4	13	7	1			
Fårösund											
Broungs 1:24	1982	20	896	1295		15	5			1	9
Stucks 1:224	1962	24	999	1325	8	10	6			4	3
Stucks 1:280	1955	12	1007	718	1	7	4			1	1
Stucks 1:296	1967	6	1047	381	1	2	3				
Bunge Stucks 1:320	1973	6	959	557				6			
Bunge Stucks 1:321	1973	11	1009	745		7	4				
Summa		79	974	5020	10	41	22	6		6	13
Havdhem											
Prästgården 1:7	1982	19	928	1237		8	8	3		1	23
Summa		19	928	1237		8	8	3		1	23
Hemse											
Beckasinen 2	1977	50	1050	3416	12	12	20	6		1	54
Nötskrikan 1	1991	20	834	1354		16	4				
Siskan 6	1992	10	733	930		2	4		4		
Talgoxen 8	1953	30	1106	1602	6	21	3			4	435
Tjädern 8, 9	1966	124	969	7743	8	92	24			23	594
Summa		234	975	15045	26	143	55	6	4	28	1083
Klintehamn											
Odvalds 1:36	1986	23	1145	1437	5	8	4	6			
Robbjäns 1:4, 1:5	1968	17	957	994	6	10	1			6	268
Sicklings 1:119	1963	30	1207	2482			24	6			
Sicklings 1:120	1964	44	988	2979	8	15	19	2		7	147
Sicklings 1:86	1981	24	1076	1751		13	9	2		1	80
Sicklings 5:13	1970	5	1006	535				5			
Sicklings 5:2	1968	4	951	330			4				
Sicklings 5:3	1968	11	1002	719	3	4	4				
Sicklings 5:4	1968	11	989	719	3	4	4				
Strands 1:147	1961	21	1006	1123	8	7	6			11	671
Summa		190	1058	13069	33	61	75	21		25	1166
Lärbo											
Angelbos 1:77	1985	17	932	1025		9	8			1	
Prästgården 1:10	1966	17	921	1319	4	6		6	1	1	59
Prästgården 1:34	1963	13	974	719	5	6	2			2	273
Prästgården 1:46	1952	3	887	284		1		2			
Prästgården 1:62	1970	9	820	421	7	2				1	44
Prästgården 1:63	1982	10	921	633		4	6				
Summa		69	920	4400	16	28	16	8	1	5	376

Område / Fastighet	Byggår	Antal lgh	Grundhyra bostäder kr/m²	Bostadsyta	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5-6 rok	Antal lokaler	Lokal-yta
Roma											
Kloster 1:185	1965*	6	939	350		6					
Kloster 1:194	1971	64	969	4864		32	32			6	196
Kloster 1:202	1968	14	1035	507	14						
Kloster 1:22, 1:49	1955	10	1006	501	1	9				7	144
Kloster 1:41	1954	9	942	538	2	5	2			1	
Summa		103	973	6760	17	52	34			14	340
Slite											
Bofinken 1	1971, 1979	83	1010	5479	31	15	27	10		9	634
Concordia 2	1964	44	975	2774	8	20	16			11	133
Concordia 4	1964	18	948	1218		12	6			11	104
Concordia 5, 6	1952	24	977	1519	4	6	14			1	215
Othello 1, 2	1961	36	1027	1849	8	24	4			7	121
Rapphönan 2	1968	24	957	1531	8	10	6			8	47
Rapphönan 3	1968	23	964	1446	8	10	5			1	
Rapphönan 4	1957	10	977	348	10					1	
Speculationen 8	1956	14	979	858	3	3	6	2		5	157
Summa		276	988	17022	80	100	84	12		54	1410
Stånga											
Härvide 1:25	1968	12	1066	552	4	8				1	16
Härvide 1:31	1997	20	1076	1312		12	8				
Summa		32	1073	1864	4	20	8			1	16
Tingstade											
Furbjärs 1:11	1981	28	994	1778	3	19	5	1		2	35
Summa		28	994	1778	3	19	5	1		2	35
Väskinde											
Skäggs 1:10	1986	27	948	1899		15	6	6			
Skäggs 1:41	1991	12	989	757		8	2	2		2	8
Summa		39	960	2656		23	8	8		2	8
Summa utanför Visby		1094	991	70284	193	508	322	66	5	138	4468
Visby											
Adjutanten 1	2018	60	1 382	3 744	10	20	22	8			
Adjutanten 3	2015	84	1 461	5 264	14	28	28	14			
Adjutanten 4	2016	48	1 426	2 880		24	12	12			
Akacian 1	1952	14	1 140	605	10	4				9	136
Akacian 2	1952	35	1 050	2 337	3	6	21	2	3	13	280
Apoteket 4, 5, 6	1976*	9	1 104	737		3	4		2	1	153
Baderskan 1	1983									1	91
Bogen 2	1978	148	1 107	10 196	32	30	69	17		1	614
Bokbindaren 1	1983	31	1 118	2 379	2	6	8	11	4	5	34
Bokbindaren 2	1983	13	1 099	1 167		2	3	7	1	1	24

Område / Fastighet	Byggår	Antal lgh	Grundhyra bostäder kr/m²	Bostadsyta	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5-6 rok	Antal lokaler	Lokal- yta
Bokbindaren 3	1983	29	1 097	2 172	2	8	6	12	1	8	63
Bryggaren 1	1983	13	1 085	931	1	8	2	1	1	4	1 147
Buntmakaren 1	1984	79	1 128	5 836	4	28	16	21	10	21	226
Bösspipan 6	1963	47	1 075	2 831	17	10	14		6	4	87
Castor 1	1953	228	1 128	12 398	40	106	80	2		96	1 847
Dillen 1	1968	163	1 103	14 599	12	45		5	101	3	145
Fjällskivlingen 1	1982	115	1 091	8 153		60	44	11		13	354
Fregatten 21	1970*	6	1 131	523		4	1	1			
Hytten 1	1977	108	1 245	5 567	63	45				34	1 100
Höken 1	1966	182	1 014	13 471	21	74	54	30	3	31	1 094
Järnvägen 7	1999	2	1 245	204					2	2	238
Korgmakaren 1	1985	53	1 138	3 551	8	24	7	12	2	15	158
Laken 1	1945	57	1 222	3 036	21	33	3			8	244
Lien 1	1982	125	1 064	9 580		54	49	22		43	831
Melonen 2	1990	108	1 210	7 760	8	48	28	16	8	4	129
Modisten 1	1984	15	1 139	1 047		9	2	4		5	34
Myran 1	1976, 1991	81	1 122	5 771	10	26	29	16		1	514
Panncentralen 1	1971									2	830
Pennskrinet 20	1976	19	1 015	2 058		3	1		15		
Pjäsen 13	2004	44	1 183	2 636		22		22			
Pjäsen 16	2006	10	1 279	599		5	5			1	591
Priorn 1	1969*	10	1 059	786		5	3	2		1	40
Priorn 3	1986*	10	1 439	672	2	3	4	1		1	30
Priorn 14	1987	10	1 344	640	3	2	5				
Riggen 1	1975	87	1 119	5 681	22	22	33	10		6	253
Räkneboken 11	1976	10	1 006	1 089		2			8		
Sergeanten 5	2019	72	1 700	3 966	18	36	6	12			
Sjöliłjan 1	2010	45	1 688	3 885		1	29	15			
Skalbaggen 1	1963	66	1 020	6 864				66		3	73
Sticklingen 1	2006	24	1 379	1 518		12	12				
Strömmingen 5, 6	1945	70	1 167	4 020	29	33	6		2	11	553
Taggsvampen 1	1979	24	1 122	1 536	6	12	6			1	17
Taptot 1,2	1957	238	1 048	14 327	55	77	79	23	4	52	1 765
Trilobiten 1	2013	17	1 460	1 462		17					
Tvätterskan 1	1983	19	1 115	1 105	5	6	8			2	26
Vargen 18	1964	103	1 024	7 666	5	37	26	35		19	487
Vitkålen 1	1965, 2002	439	1 052	30 450	86	155	108	84	6	15	475
Volontären 1	2007	48	1 249	2 880		24	10	14			
Östertull 6	1973	75	1 141	4 422	18	37	19	1		10	954
Summa		3 293	1 140	224 999	527	1 216	862	509	179	447	15 635
Summa hyreslägenheter		4 387	1 104	295 283	720	1 724	1 184	575	184	585	20 103

Område / Fastighet	Byggår	Antal lgh	Grundhyra bostäder kr/m²	Bostadsyta	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5-6 rok	Antal lokaler	Lokal- yta
Kategoribostäder											
Student											
Visby Järnvägen 6	1994	132	1 839	2 898	128	4					
Visby Järnvägen 7	1999	27	1 484	930	18	9					
Visby Rekylen 1	2000	43	1 965	838	43						
Summa		202	1 791	4 665	189	13					
Självförvaltning/ Boförening											
Kakelugnsmakaren 1	1988	21		1 483	10	4	5	2			
Summa		21		1 483	10	4	5	2			
Äldreboende/ gruppboende											
Nötskrikan 6	1994	5		378	5						
Riggen 1	1975									1	383
Tvätterskan 1	1983	5		405		5					
Vitkålen 1	2002	20		868	18	2					
Summa		30		1 651	23	7				1	383
Summa kategoribostäder		253		7 799	222	24	5	2		1	383
Summa hyres- lägenheter och kategoribostäder		4 640		303 082	942	1 748	1 189	577	184	586	20 486
Lokaler											
Hyresgästslokaler										16	1 302
Kommersiella- och verksamhetslokaler										127	15 301
Förråd och lager										443	3 883
Summa										586	20 486