



Årsredovisning och hållbarhetsrapport 2021



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

Styrelseordförandes ord	4
Vd-ord	6
GotlandsHem i korthet	8

Hållbarhetsrapport

Verksamhet och affärsidé	10
Social hållbarhet	17
Ekonomisk hållbarhet	29
Ekologisk hållbarhet	33
Hållbarhet i siffror	38
Definitioner	49
Revisorns yttrande	54

Årsredovisning

Uppdrag och viktiga händelser	58
Flerårsöversikt	62
Resultaträkning	64
Balansräkning - tillgångar	66
Balansräkning - eget kapital och skulder	68
Kassaflödesanalys	70
Förändringar i eget kapital	71
Noter	72
Styrelse, vd och revisorer	92
Revisionsberättelse	96
Fastighetsbestånd	102

Vi värnar hyresrätten!

Allmännyttan är en fantastisk uppfinning. Ungefär 30 procent av Sveriges invånare bor i hyresrätter. Hälften av dessa bor i kommunala bostadsbolag. Det vi i dagligt tal kallar allmännyttan.

Enligt lagen skall de allmännyttiga bostadsbolagen ta ett samhällsansvar. Det kan handla om etiska eller miljömässiga hänsyn, eller om ett socialt ansvarstagande.

Lagen säger också att vi ska driva GotlandsHem enligt affärsmässiga principer. Ett allmännyttigt bostadsbolag får lämna utdelning till sina ägare. Hur mycket, eller lite, man kan dela ut är reglerat i lagen. Förenklat kan man säga att ägarna, i vårt fall Region Gotland, ska få kompensation för den räntekostnad som uppstår då regionen lägger sitt aktiekapital i GotlandsHem. I praktiken innebär det att ett allmännyttigt bostadsbolag över tiden ska gå "jämnt upp". Det vill säga, några övertvinster ska inte skapas och inte heller delas ut till några ägare.

Våren 2021 blev jag vald till ordförande i GotlandsHems styrelse. Ett mycket ärofullt uppdrag. På Gotland, liksom i många regioner runt om i Sverige, råder bostadsbrist. För oss är därför nybyggnationen i fokus. Våra ägare, det vill säga, politikerna i regionstyrelsen, vill unisont att vi bygger mer. Och det gör vi gärna!

I slutet på 2021 beslutade vi om en långsiktig plan som innebär att vi har som mål att bygga 1 500 bostäder under en tioårsperiod.

GotlandsHem hade en turbulent tid under 2021. Bland annat med byte av såväl vd som styrelseordförande och stort fokus på att förbättra arbetsmiljön. Den tillförordnade vd:n Bo Dahllöf avled under sommaren och lämnade ett stort tomrum efter sig.

– Vi saknar dig, Bosse, och minns dig med glädje!

Det innebär att GotlandsHem hade tre verkställande direktörer under 2021. Nuvarande vd Joakim Martell påbörjade sin nya tjänst 8 juli och nu känns det som att bolaget har såväl arbetsro som "go". Vi värnar om hyresrätten som boendeform och kommer göra allt vi kan för att de ska bli fler på Gotland. Det vinner alla på!



Peter Norman
Styrelseordförande, GotlandsHem



Med fokus på leverans

GotlandsHem och allmännyttan är till för att säkra tillgången på hyresrätter utifrån de behov som finns. Kunden är alltså grunden för oss och hyran är vår viktigaste intäkt.

2021 har varit ett annorlunda år för GotlandsHem. Året började med Elisabeth Kalkhäll vid rodret och under april efterträddes hon av Bo Dahllöf, samtidigt som vi fick en ny styrelseordförande i form av Peter Norman. Bosse fick tidigt i juli ett tråkigt sjukdomsbesked och jag tog över som vd. Vi var nu uppe i tre vd:ar på ett år. Bosses sjukdom och hastiga bortgång var tragisk och en stor sorg. Inte bara för hans familj och nära utan även för oss som bara fick känna honom en kort stund. Innan Bosse blev sjuk hann vi tillsammans med Peter Norman göra en grov inriktning för GotlandsHems framtid. Jag fick med andra ord ett gott stöd för att hantera våra utmaningar.

– Tack Bosse för att du fanns för oss, och tack Peter för ett bra stöd under året!

Hållbar ekonomi

Under året har vi genomfört ett projekt för att ta fram en plan som beskriver vad som krävs för att GotlandsHem ska kunna uppfylla de krav som ägaren och styrelsen har satt upp. Det har lett fram till en tioårig verksamhets- och investeringsplan som ska vägleda och styra bolaget in i framtiden och skapa en långsiktigt hållbar ekonomi.

De grundläggande utmaningarna kan sammanfattas med ökande byggpriser och driftskostnader samtidigt som våra intäkter i form av hyror inte matchar den utvecklingen. Det är en ekvation som inte är långsiktigt hållbar och som kräver nya sätt att hantera utvecklingen för att säkra hyresrättens framtid.

En viktig framgångsfaktor är att kontinuerligt se över fastighetsbeståndet och att i vissa fall välja att sälja fastigheter för att optimera vår fastighetsförvaltning. I år har vi sålt en tomt i Slite och GotlandsHems 19 bostäder i Havdhem. Det var viktiga pusselbitar för att finansiera kommande nyproduktion i Hemse.

Nyproduktion

Vi har under året påbörjat nyproduktion av 62 bostäder i kvarteret Signallottan 2 i Visby. Vi har också påbörjat arbetet för att bygga nya bostäder i Hemse. Det är början på en omfattande nyproduktion av bostäder som ska vara miljösnälla och väl anpassade för effektiv drift och underhåll. Vår nya långsiktiga plan är att bygga 1 500 bostäder fram till 2031 med olika upplåtelseformer som också har ekologisk, social och ekonomisk hållbarhet i fokus.

För att lyckas med detta har vi arbetat aktivt och i tät dialog med vår ägare Region Gotland.

Underhåll

Det stora underhållsprojektet i kvarteret Dillen är nu slutfört. Under året har vi också uppdaterat vår underhållsplan som nu är långsiktig och ligger till grund för arbetet att hantera vår underhållsskuld som uppgår till i det närmaste en miljard kronor för kommande tioårsperiod.

I december fattade styrelsen beslut att påbörja de första projekten i den långsiktiga underhållsplanen. Vi har också påbörjat ett omfattande arbete med att renovera bostäder som är så skadade av nikotin eller djururin att de inte går att bo i.



Arbetsmiljö

Under året så har vi arbetat intensivt för att utveckla vår arbetsmiljö. Ett arbete som fokuserat på individens och arbetsgruppens upplevelse. Det har skapat ett engagemang och fokus bland chefer och medarbetare som jag är övertygad om kommer vara bra för alla. Samarbetet med de fackliga organisationerna och våra skyddsombud har varit viktigt för att föra arbetet framåt.

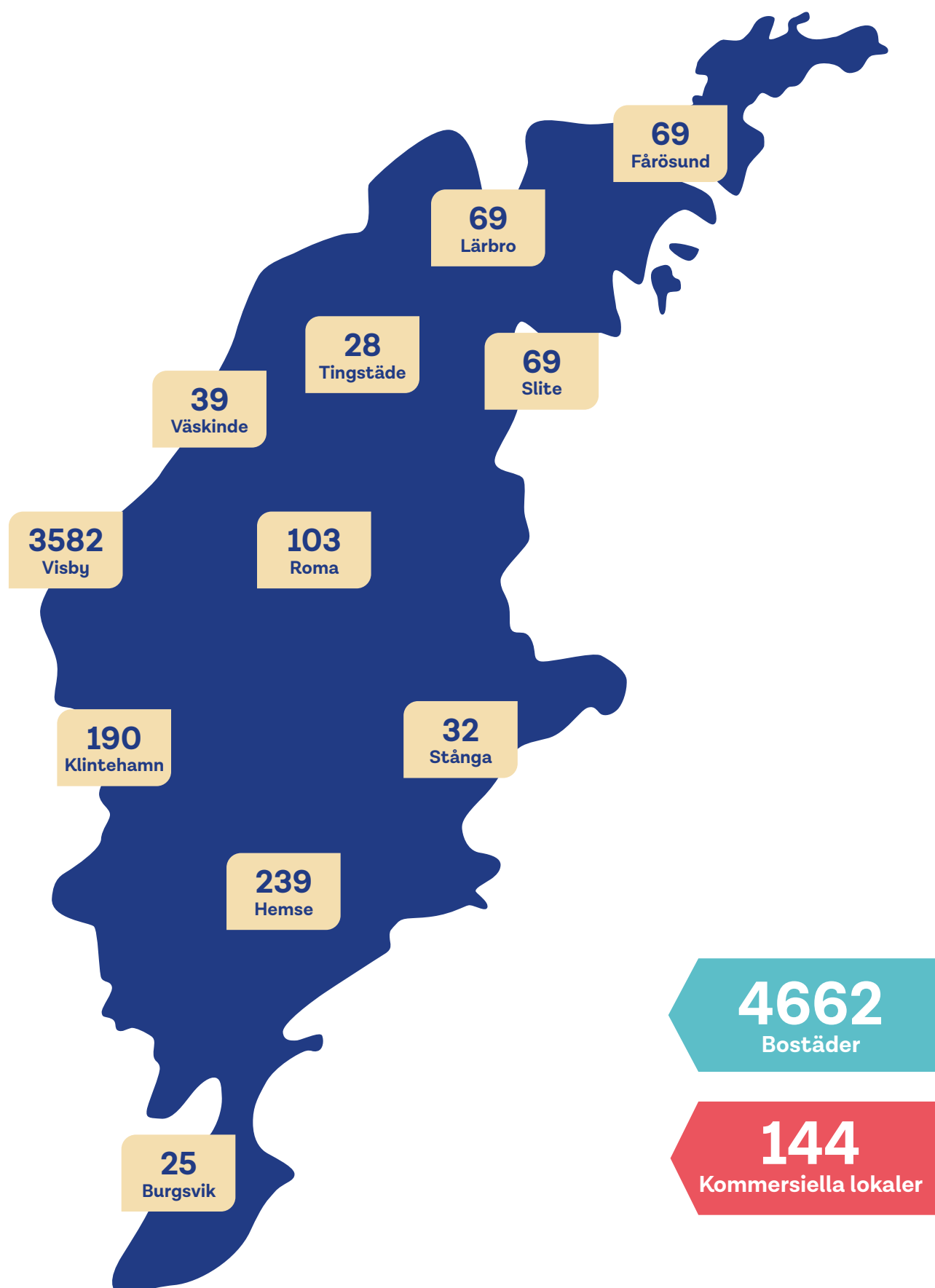
Med de orden vill jag avsluta med att tacka alla våra hyresgäster och medarbetare för ert engagemang och tålamod under 2021!

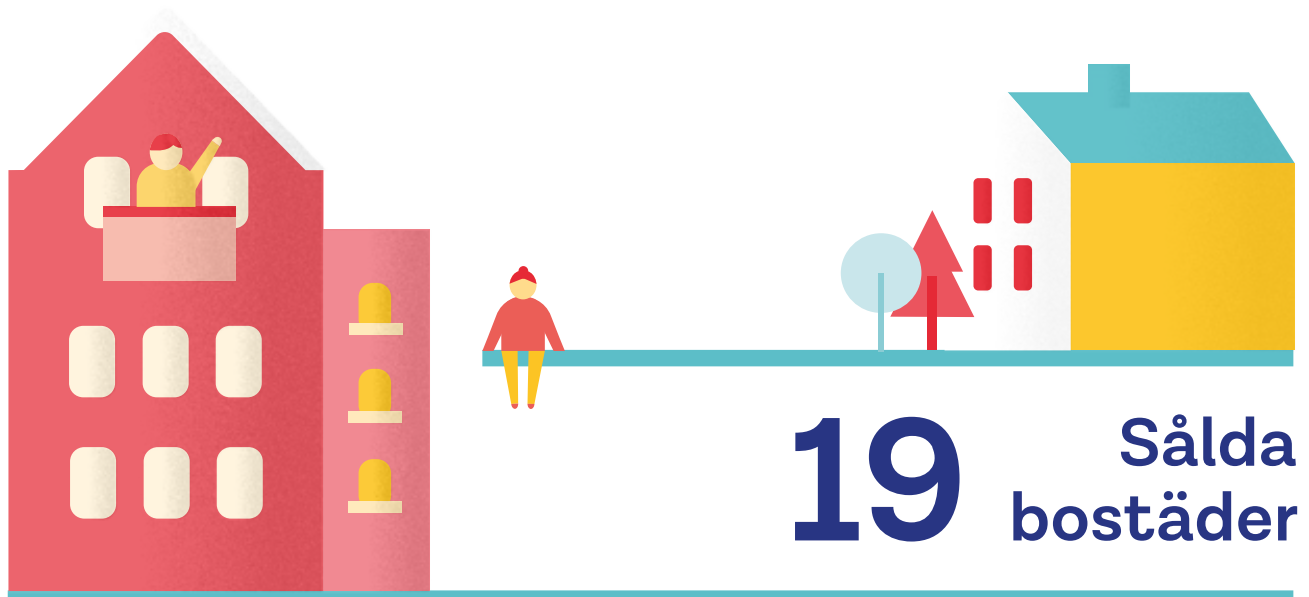
A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Joakim Martell'.

Joakim Martell
Vd, GotlandsHem

GotlandsHem i korthet

– från norr till söder





53

Förmedlade
förturer

48 miljoner
kronor lades på
reparation och
underhåll

374

Ingångna
hyresavtal

400

Fulladdade elbilar vid
våra laddstationer



Avkastning på
totalt kapital
3,2 %

Soliditet
30,4 %

Likviditet
**174 miljoner
kronor**



Vi är 115 anställda och medelålder är 45 år

Verksamhet och affärsidé

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

Verksamhet

GotlandsHem är ett allmännyttigt bostadsbolag, med huvudfokus på hyresbostäder. 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 helägda bolag av Region Gotland som styrs genom bolagsordning, ägardirektivet samt aktieägarpolicy. Bolaget har i dagsläget 4 662 bostäder och 144 lokaler.

Vi är den enskilt största hyresrättsaktören på den gotländska marknaden, med drygt 50 procent av Gotlands hyresrätter. Det gör oss till ett viktigt verktyg för vår ägare att uppfylla sitt bostadsförsörjningsansvar.

Affärsidé

Den övergripande affärsidén, som baseras på ägardirektivet, är att leverera boende till god kvalitet med en rimlig hyresnivå – En boendeupplevelse utifrån hyresgästens behov.

Den övergripande affärsidén delas in i fyra affärsområden:

- Äga och förvalta fastigheter. Genom god kunskap om fastighetsbeståndet och ett tydligt ägarperspektiv, långsiktig planering, bra beställarkompetens och tydliga rutiner är det hjärtat i GotlandsHems verksamhet.
- Förmedla prisvärda boenden till kunder med ett tydligt fokus på kundvård, trygghet, boinflyttande samt service och bemötande.
- Effektiv drift och skötsel av fastigheterna. Uppdrag vi i stor utsträckning genomför i egen regi.
- Driva stora byggprojekt. Vi ska främst genomföra underhålls- och nyproduktionsprojekt. I detta kan många faktorer som är viktiga poängteras: Effektiv och lönsam produktion, miljösnälla och energieffektiva lösningar, innovativa finansieringsmodeller, strategiska markköp, smarta upphandlingar och professionell projektledning.



Detta är kärnan i vår verksamhet, vilket ska återspeglas tydligt i ansvarsområden och processer.

Hållbarhet

GotlandsHems hållbarhetsarbete utgår från att utveckla och ständigt förbättra våra bostäder och områden, vår service och våra medarbetare.

Vi ska skapa en långsiktigt hållbar ekonomi och trygga framtida generationers möjlighet att uppfylla sina behov. Principen om hållbarhet fokuserar på tre perspektiv: social, ekonomisk och ekologisk hållbarhet. Den ska vara integrerad i hela verksamheten och avspeglas i att vi gör medvetna val där hänsyn tas till kvalitet, miljö, samhälle och ekonomi

Väsentliga frågor

Genom omvärldsbevakning, kunskapsinsamling och dialog med våra nyckelintressenter får vi inspel till vilka frågor som är relevanta för bolaget. I den årliga planeringen av verksamheten görs en avvägning av vilka de mest väsentliga frågorna är, för vilka åtgärder och aktiviteter planeras.

2018 gjordes en strukturerad intressentdialog med våra nyckelintressenter; hyresgäster, medarbetare, ägare. Därefter har vi genom information från etablerade dialogforum årligen omvärderat intressentanalysen och vid behov justerat och prioriterat om bland bolagets väsentliga hållbarhetsfrågor.

2021 har präglats av att våra intressenters förväntningar och krav på oss har förtydligats och dialogen med intressenterna har varit omfattande.

Hyresgäster

Hyresgästernas förväntan på rimliga, transparenta och rättvisa hyror har belysts genom dialog och förhandling med Hyresgästföreningen samt, inte minst i samband med infasningen av den systematiska hyressättningen.

Arbetet med införandet har under året inneburit en omfattande och krävande dialog med hyresgästerna, bland annat för att säkerställa att hyran baseras på rätt information. De ärenden som hanterats i vår kundservice har till stor del handlat om detta under året.

I förhandlingen med Hyresgästföreningen har vi återigen inte kunnat komma överens och förhandlingen har slutat i Hyresmarknadskommittén. Dialogen med våra intressenter om hyressättning och hyresnivåer bedöms vara aktuell även framöver.

Medarbetare

Även dialogen med våra medarbetare har under året varit intensiv efter de signaler på brister i psykosocial arbetsmiljö som framkom i slutet av 2020.

Utöver ordinarie pulsade medarbetarenkäter har två stora medarbetarundersökningar genomförts. Med detta som underlag har hela medarbetarstyrkan sedan genomfört tvärgruppsmöten

och rutiner för arbetsplatsträffar har uppdaterats för att öka delaktighet och möjlighet att göra sin röst hörd.

Utöver det har även vd vid flera tillfällen haft möten med alla arbetsgrupper för att lyssna in deras synpunkter. Den bild som framträder är att dialogen inom arbetsgrupper ibland hämmas av grupptryck och att dialog med ledningen inte varit tillräckligt öppen och frekvent.

Ägare

Vår ägare har under året förtydligat förväntan på att nyproduktionstakten ska öka. Under året har en av de mer prioriterade frågorna i samband med att den nya styrelseordföranden och vd tillträdde varit att öka och förbättra dialogen med ägaren. Under hösten har dialog och samarbete utvecklats med både formella och informella kontakter på olika nivåer.

Två viktiga projekt, uppdaterad underhållsplanering och en ekonomisk hållbar fastighetsportfölj, har tillsammans med ägardialogen resulterat i att styrelsen beslutat om en långsiktig verksamhetsplan. Den innehåller investeringar på cirka tre miljarder för nyproduktion av 1 500 nya bostäder med olika upplåtelseformer, och en miljard i underhåll de kommande tio åren.

Forum för dialog med GotlandsHems nyckelintressenter

Ägare	Hyresgäster	Medarbetare
• Ägarmöten	• Regelbunden kunddialog i ärendehantering och i kundforum • Möten med Hyresgästföreningen • Områdesmöten • Kundundersökningar • Andra enkäter • Trivsel- och trygghetsinventeringar	• Pulsade medarbetarenkäter • Samverkansmöten • Arbetsmiljökommittémöten • Personalmöten • Arbetsplatsträffar

För att planen ska vara ekonomisk hållbar utvecklas en ny affärsmodell som innebär att en del av de nybyggda bostäderna säljs som bostadsrätter.

Huvuddelen av bostäderna som GotlandsHem bygger kommer dock alltid att vara hyresrätter.

Risker

En riskanalys för de allvarigaste riskerna som kan påverka bolagets möjligheter att nå uppsatta mål är gjord och omvärderas kontinuerligt. Det betydade riskerna beskrivs i avsnitten om social, ekonomisk och ekologisk hållbarhet.

Korruption och mänskliga rättigheter

Risker för korruption eller brott mot mänskliga rättigheter föreligger främst i relationen till våra leverantörer då vi har en stor volym inköp av tjänster och varor varje år. Tidigare identifierade risker har påverkat utformningen och implementering av våra nya processer, där bland annat intern styrning och kontroll har utvecklats. Avseende mänskliga rättigheter har arbetat med implementering av våra ledarlöften och medarbetarlöften fortsatt. Tillsammans ska dessa åtgärder skapa en miljö där egenkontroll stärks genom uppföljning och dialog. Implementeringen av vår visselblåsarfunktion är ytterligare en åtgärd som ska stärka detta arbete. 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. Under året har dock risker med den psykosociala arbetsmiljön framträtt och stort fokus har lagts på att åtgärda detta.

Ansvar och styrning

Vd har det övergripande ansvaret för hållbarhetsarbetet och genom den årliga planeringen av verksamheten prioriteras och säkerställs att respektive affärsområde arbetar mot bolagets mål. I det dagliga arbetet är det respektive avdelningschef som ansvarar för att driva arbetet inom sina verksamhetsområden.

Till stöd finns hållbarhetsansvarig, en strategisk och en operativ ledningsgrupp där prioriteringar och avvägningar av målkonflikter görs. Resultatet från arbetet följs upp och rapporteras i års- och hållbarhetsredovisningen.

Policyer och riktlinjer

Bolagets hållbarhetsprincip anger ton och riktning för hållbarhetsarbetet. Andra relevanta policyer och riktlinjer som konkretiserar och förtydligar arbetet är:

- Etikpolicy
- Riktlinje mot mutor och korruption
- Riktlinje för representation, uppvaktning och gåvor
- Uppförandekod för leverantörer



Verksamhetsstyrning och samspel med intressenter

Ledningens jämställdhet	2021	2020	2019	2018
Andel kvinnor i styrelsen	43%	43%	43%	43%
Andel män i styrelsen	57%	57%	57%	57%
Andel kvinnor i ledningsgruppen	50%	50%	63%	50%
Andel män i ledningsgruppen	50%	50%	37%	50%

Relationer till intressenter och hänsyn till deras intressen	2021	2020	2019	2018
Andel av företagets hyresgäster som är nöjda med sitt boende enligt Nöjdhetsindex	82,1%	Ingen mätning	Ingen mätning	83,5%
Andel av företagets hyresgäster som är nöjda med sitt boende enligt Produktindex	74,9%	Ingen mätning	Ingen mätning	77,5%
Andel av företagets hyresgäster som är nöjda med sitt boende enligt Trivselindex	90,6%	Ingen mätning	Ingen mätning	93,9%
Företaget utvärderas av extern revisor	Ja	Ja	Ja	Ja
Företaget arbetar efter en dokumenterad etisk kod	Ja	Ja	Ja	Ja
Företagets CSR-arbete utvärderas av extern part	Nej	Nej	Nej	Nej
Företaget arbetar med boinflytande	Ja	Ja	Ja	Ja
Företaget arbetar enligt en extern certifiering av ledningssystem, ex ISO 14001	Nej	Nej	Nej	Nej
Företaget följer upprättad inköspolicy innehållande hållbarhetskriterier	Ja	Ja	Ja	Nej

Korruption och mutor	2021	2020	2019	2018
Företaget har en policy för att förhindra korruption och mutor	Ja	Ja	Ja	Ja
Företaget har en visselblåsarfunktion	Ja	Nej	Nej	Nej

Riskhantering	2021	2020	2019	2018
Företaget har ett riskhanteringssystem som inkluderar hållbarhet (riskanalyser och åtgärder)	Ja	Ja	Ja	Ja

Mänskliga rättigheter	2021	2020	2019	2018
Företaget har en transparent hyrespolicy	Ja	Ja	Ja	Ja
Företaget har transparenta rekryteringsprocesser	Ja	Ja	Ja	Ja



Trygghet och trivsel i våra kvarter

Social hållbarhet

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.

De viktigaste områdena i vårt samhällsansvar är att bidra till en bostadsmarknad i balans och att skapa trygghet och trivsel i våra bostadsområden. Det råder fortsatt en brist på bostäder på Gotland och särskilt i Visby, därför är en av våra mest prioriterade frågor just nu att tillskapa fler hyresrätter.

För att skapa trivsel och trygghet för de hyresgäster som redan har en bostad i vårt bestånd genomför vi bland annat trivsel- och trygghetsdialoger med berörda hyresgäster. Baserat på dialogen kan åtgärder för att höja trivsel och trygghet beslutas. Våra trygghets-handläggare arbetar förebyggande för att motverka otrygghet och samverkar i arbetet bland annat med Region Gotland, Polisen, Länsstyrelsen och RF-SISU Gotland.

Vi har ett brett ansvar

En mycket viktig del i hyresgästernas trivsel och trygghet är också skicket på bostaden, bostadshuset och bostadsområdet. Vi ser ett stort underhållsbehov framför oss och tillsammans med nyproduktion kommer underhåll kräva en stor del av verksamhetens fokus under en lång tid framåt. Samtidigt kan vi se att ett turbulent år på GotlandsHem har påverkat våra kunder.

Förändringar i bolagets ledning, liksom ny metod för hyressättning och stor medieuppmärksamhet har minskat våra hyresgästers förtroende för oss. Likväl har coronapandemin påverkat vår möjlighet att möta våra kunder och deras förväntningar.

Vi bidrar även med vår del till ett tryggt och fungerande samhälle genom att:

- Ha en transparent och rättvis uthyrningsprocess där alla har lika rätt att söka bostad.
- Ha rimliga och rättvisa hyror.
- Göra nödvändiga förändringar i vårt fastighetsbestånd som leder till att vi kontinuerligt kan förbättra drift och underhåll.
- Ställa krav på våra leverantörer och underentreprenörer.
- Verka för inflytande från de boende i trygghetsdialoger, kundenkäter och dagliga samtal utöver de samtal, möten och förhandlingar vi genomför med Hyresgästföreningen.
- Aktivt och systematiskt arbetsmiljöarbete.

Väsentliga sociala frågor	Frågan är extra viktig för
• Tillhandahålla prisvärda hyreskontrakt • Arbete mot diskriminering av hyresgäster • Bygga långsiktigt utan dyra renoveringar • God inomhusmiljö • Bostadsmarknad i balans	• Hyresgäster, ägare • Hyresgäster • Ägare, medarbetare • Ägare • Ägare

Balans på bostadsmarknaden

Vi kan konstatera att kötiderna fortsatt är långa för att få en bostad i Visby och generellt krävs det minst tio års kötid.

Det tyder på att vi än så länge inte uppnått balans på bostadsmarknaden. Söktrycket på orter utanför Visby är däremot inte lika stort som i Visby. Vakansgraden har även i år varit låg och uppgick till 0,08 procent.

Vakanser uppstår framförallt vid uppsägning av ett kontrakt i de fall en bostad är i behov av renovering innan den kan läggas ut för uthyrning. I övriga fall hyrs i princip alla bostäder ut.

För att på sikt tydligt bidra till en bostadsmarknad i balans är genomförande av den nyligen antagna långsiktiga verksamhetsplanen det viktigaste arbetet vi har framför oss.

Förändringar i fastighetsbeståndet

I slutet av året genomförde vi en försäljning av GotlandsHems 19 bostäder i Havdhem. Försäljningen ger GotlandsHem större möjlighet att fokusera våra resurser på förvaltning av bostadsområdena i Hemse.

En obebyggd fastighet i Slite har sålts då GotlandsHem bedömt att bolaget har svårt att bebygga fastigheten.

Nyproduktionsprojekt

Två nyproduktionsprojekt som GotlandsHem arbetat med under 2021 har avbrutits på grund av svårigheter att hitta hållbarhet i ekonomin. Dessa projekt avsåg förtätning av kvarteret Lien i Gråbo och nyproduktion vid första etappen i Visborgområdet.

Bygget av kvarteret Signallottan 2 i Visby startade under slutet av året. Vid årsskiftet 2022/2023 är 62 miljösnälla bostäder klara för inflyttning. Signallottan 2 är den sista byggbara tomten i A7 området.

Ett projekt för att förtäta på fastigheten Nötskrikan 1 i Hemse inleddes i slutet av året. På fastigheten finns relativt goda förutsättningar för en mindre förtätning utan att detaljplanen behöver göras om, vilket gör att eventuella nya bostäder snabbare kan komma ut på marknaden. Om allt faller väl ut kan produktionen starta i slutet av 2022.

Renovering och underhåll

Under året har arbetet med att revidera bolagets underhållsplan avslutats. Behoven är stora då en stor del av fastighetsbeståndet är över 50 år gammalt.

För att kunna uppfylla bolagets mål om att äga fastigheter i väl underhållet skick och att kunna erbjuda våra hyresgäster



trivsamma och trygga områden så kommer de kommande tio åren ett stort antal underhållsprojekt att startas, varav de flesta omfattar stamreoveringar.

I december startades det första av dessa projekt som omfattar kvarteret Rikken 1 i Visby.

Totalt har mer än 100 bostäder i kvarteret Dillen fått nya kök, avlopp samt blivit tillgänglighetsanpassade. Vissa justeringar återstår att slutföras under 2022.

Kvarteret Bogen 2 har fått nya fasader och i efterhand nya balkongräcken som uppfyller gällande säkerhetsregler.

Arbetet med att totalrenovera ett tjugotal nikotin- och urinskadade bostäder som idag står tomma har påbörjats. Under 2022 kommer dessa vara klara för inflyttning. Dessvärre kommer det löpande nya bostäder som är skadade på detta sätt, men förändringar i vårt processarbete gör att de kommer hanteras snabbare framöver.

Ett tiotal lägenheter har renoverats efter vattenskador under året.

Under 2021 har vi erbjudit inre underhåll i 902 utrymmen hos våra hyresgäster. Det har resulterat i 474 utförda arbeten, varav 356 målningsarbeten, 100 golvbyten och 18 luckbyten i kök.



Rättvis uthyrning

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.

Alla ska ha lika rätt att kunna söka bostad. Vi arbetar för att minska risken att människor helt stängs ute från bostadsmarknaden. I samverkan med Region Gotland har vi under året förmedlat 53 förturslägenheter, jämfört med 51 föregående år.

Hyressättning

Det projekt som drivits tillsammans med Hyresgästföreningen med målet att övergå från en gammal modell för hyressättning till en ny systematisk hyressättningsmodell har under 2021 inneburit att infasningen av nya hyror påbörjats. Införandet sker stegvis i samband med varje års årliga hyresjustering.

Modellen handlar om att hyressättningen för våra hyresrätter avgörs utifrån en systematisk värdering av bruksvärdet. Det blir rättvist, tydligt och jämförbart utifrån storlek, område, samt bostadens och kvarterets standard.

Trygghet

Pandemin har fortsatt påverka GotlandsHems trygghetsarbete, men i viss utsträckning har vi ändå kunnat genomföra planerade trygghetsaktiviteter.

Under 2021 har vi genomfört 11 trivsel- och trygghetsinventeringar i totalt 20 områden. Hela medarbetarstyrkan har också uppdaterat sina kunskaper inom både HLR och brandsäkerhet.

För första gången har också en grupp medarbetare utbildats inom Första hjälpen till psykisk hälsa vilket ska stärka våra medarbetares trygghet i möten med personer som mår dåligt. Det möjliggör lugn och förmåga att hänvisa individen vidare till rätt hjälp.

Boinflytande

Vi har under året genomfört olika aktiviteter för att fånga upp vad våra hyresgäster tycker och tänker, så att de är med och påverkar sin boendemiljö. Som en del i detta arbete ingår dialoger i samband med trivsel- och trygghetsinventeringar.

Ett annat exempel är att vi har frågat alla våra hyresgäster vad de tycker om sitt boende, vår service och vad de anser om GotlandsHem i stort genom en enkätundersökning. Årets undersökning gick ut till samtliga hyresgäster, varpå hela 60 procent svarade.

Det övergripande resultatet visar att vi har ett minskat förtroende från våra hyresgäster jämfört med 2018 då enkätundersökningen gjordes senast.

Vi fick in väldigt många kommentarer gällande tips på förbättringar och åtgärder. Utvärdering och kommentarer från enkäten kommer vi nu att bearbeta vidare under början av 2022 och omvandla till förbättringsaktiviteter.

Minskad smittspridning

Rutinerna som justerats under 2020 för att minska smittspridningen covid-19 har använts även under 2021.

Det innebär att vi valt att undvika att gå in till hyresgäster som varit sjuka eller som uppvisat symptom. Vi har även undvikit att gå in till hyresgäster som är äldre än 65 år. Vi gör bedömningen att rutinerna minskat risken för smittspridning, samtidigt som fel kunnat åtgärdas när personen varit utomhus, tillfrisknat eller hållit sig i ett annat rum.

På så sätt har rutinerna inte inverkat negativt på vårt arbete med fastighetsskötsel och underhåll i nämnvärd omfattning.

Etik och likabehandling

Eftersom vi arbetar med människors hem har vi ett speciellt ansvar. GotlandsHem har utarbetat både en övergripande etikpolicy och en policy för förhållande till kund.

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

För att säkra att vi efterlever dessa krav har vi under året infört en tjänst för vis-selblåsning. Den kan användas anonymt av medarbetare, hyresgäster, leverantörer och andra och syftar till att motverka korruption och andra felaktigheter.

Sociala krav på leverantörer

GotlandsHem kräver att alla leverantörer ska acceptera och godkänna Fastighets-ägarnas 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 våra leverantörer

anlitar. I och med nya upphandlingar har antalet leverantörer som omfattas av kravet ökat under året och uppgår nu till 29.

En digital entreprenörshandbok som beskriver GotlandsHems regler och riktlinjer för entreprenörers arbete för GotlandsHem har blivit lanserad tillsammans med formulär där entreprenörerna försäkrar att deras medarbetare kommer följa våra regler.

Hyresreduktion

Regeringen beslutade i år om fortsatt stöd till lokalhyresgäster genom en förordning som möjliggjorde hyresreduktion till lokalhyresgäster i vissa utsatta branscher utifrån den pågående pandemin. Stödet innebär att hyresvärden kunde få 50 procent i stöd för den hyresreduktion de gett sin lokalhyresgäst, dock maximalt 25 procent av den totala hyreskostnaden.

GotlandsHem fick fem ansökningar från verksamheter inom detaljhandel, besöksnäring, restaurang och skönhetsvård varav samtliga godkändes. Det innebär att GotlandsHem beviljade totalt 40 788 kronor i hyresreduktion. GotlandsHem ansökte i sin tur om att ta del av stödet från Boverket via Länsstyrelsen och fick totalt 20 394 kronor i stöd.



Medarbetare

2021 måste anses vara ett unikt år i många avseenden. Pandemin förändrade förutsättningarna för våra medarbetare på många sätt. Förändringar i ledning och styrelse tillsammans med rapporter om arbetsmiljöproblem har tagit mycket kraft från många under året. För att skapa större trygghet i medarbetarnas arbetsvardag har vi kraftsamlat kring ny och förbättrad organisation och arbetssätt.

Det har varit sämre förutsättningar för fysiska aktiviteter, möten och utbildningar, medan nyttjandet av digitala arbetsverktyg och arbetsformer har ökat och fungerat över förväntan.

I pandemins spår

Under stor del av året har de som kunnat uppmanats till att arbeta hemifrån. Avtackning av kollegor som går i pension har fått ske på avstånd och inte heller detta år genomfördes någon julfest, men alla medarbetare fick en jullunch som intogs under stillsamma och anpassade former i olika lokaler.

Sjuktalet sjönk jämfört med föregående år och ligger på en nivå jämförbar med den före pandemin, till och med något lägre. Frånvaro relaterad till stress och annan psykisk ohälsa ser dessvärre ut att ha ökat något vilket är oroväckande och tas på allvar.

Arbetsmiljö

I slutet av 2020 uppmärksammades arbetsmiljöproblem på GotlandsHem. Utifrån vårens handlingsplan har GotlandsHems ledningsarbete nu stärkts.

Processer och rutiner, mål och strategier samt delaktighet och bemötande är sådana områden som fått fokus utifrån handlingsplanen.

Effekten av årets arbete med ledarskapsutveckling är att vi nu arbetar aktivt med

dialog. Vi pratar om arbetsmiljö istället för att nöja oss med att det är "tillräckligt bra".

Vi håller regelbundna arbetsplatsmöten och företagets mål är tydliga och långsiktiga: Vi ska kontinuerligt arbeta för en god arbetsmiljö och till 2031 ska vi bygga 1 500 nya bostäder samt ha arbetat bort vår underhållsskuld.

Sedan augusti har vi tagit ett ordentligt grepp för att förtydliga och förenkla våra processer. En uppdaterad processkarta är på plats och målet är att det skall bli lättare att förstå hur man ska utföra olika arbetsuppgifter.

En god arbetsmiljö är ett ständigt pågående arbete med förbättringar och förändringar som är väl förankrade hos alla. Vid årsskiftet var flera av punkterna på handlingsplanen genomförda.

Genomförda aktiviteter:

- Tvärgruppsmöten med företagshälsovården.
- Arbetsplatsmöten med företagshälsovården.
- Revision och intervjuer.
- Uppföljning med företagshälsovården.
- Införandet av visselblåsarfunktionen Vissla.
- Inledande enkät kring arbetsmiljön.
- Uppföljande enkät kring arbetsmiljön.
- Djupintervjuer av medarbetare med företagshälsovården.
- Mall för arbetsplatsträffar.
- Regelbundna möten med arbetsmiljökommittén och samverkansmöten mellan facken och arbetsgivaren.



Kompetensutveckling

Trots att större delen av året präglats av restriktioner för att minska fysiska möten har en hel del kompetenshöjande insatser kunnat genomföras. Tack vare digitala mötesformer och arbetssätt har såväl medarbetare som externa utbildningsföretag kunnat förmedla kunskap och kompetens utan att träffas fysiskt.

Ett fåtal utbildningar har genomförts på plats när smittspridningen var på låg nivå, bland annat Första hjälpen i psykisk hälsa (MHFA), HLR, brandskydd, förändringsledning för chefer samt två omgångar av Utvecklande Medarbetarskap.

Naturligtvis säkerställdes att avstånd kunde hållas och med påminnelse om vikten av att följa Folkhälsomyndighetens rekommendationer.

Kompetensförsörjning

Antalet anställda vid årsskiftet har ökat med tre personer jämfört med 2020. Det hänger samman med behovet att förstärka projektorganisationen, tillfällig utökning av antalet medarbetare inom kundservice för att säkra god kompetensöverföring i samband med kommande pensionsavgångar, samt att vi kunnat anställa en lärling tack vare en central överenskommelse mellan arbetsgivarorganisationen Fastigo och Fastighetsanställdas förbund. Fyra personer har gått i pension.

Ny gemensam arbetsplats

Strax innan årsskiftet stod det klart att verksamheten på Jungmansgatan 1A i Visby inom ett år kommer att flyttas till kontorslokaler i Visborgsområdet. Vi kommer därmed vara samlokaliserade med delar av Region Gotland.

Betydande risker inom social hållbarhet**Åtgärder****Höga byggkostnader i nyproduktion**

De nyproduktionshyror vi behöver sätta för att väga upp de ökande byggkostnaderna ligger på gränsen till vad vi bedömer att bredden i vår målgrupp kan tolerera. Vi riskerar därmed att inte uppfylla målet om rimliga hyror och en balans på bostadsmarknaden.

- En långsiktig plan med stora produktioner och inslag av försäljning av bostadsrätter.
- Aktiv dialog med myndigheter och andra aktörer kring planprocesser, kravställning och annat som påverkar byggkostnader.

Begränsad tillgång till byggbar mark

Det finns en begränsad tillgång till byggbar mark med ändamålsenliga detaljplaner, vilket försvårar för oss att producera bostäder till efterfrågade hyresnivåer.

- En långsiktig plan med stora produktioner där vi kan vara med och påverka planprocessen.
- Aktivt söka byggbar mark som är möjlig att förvärva.

Eftersatt underhåll

Underhållet i våra fastigheter är eftersatt vilket gör det svårt att erbjuda våra hyresgäster den kvalitet i boendet som förväntas.

- Uppdaterad underhållsplan.
- En långsiktig plan som kraftsamlar för att öka underhållsåtgärderna.

Psykosocial arbetsmiljö

I slutet av 2020 framkom uppgifter om problem med den psykosociala arbetsmiljön. En risk som på kort och lång sikt är mycket skadlig för bolaget.

- En omfattande handlingsplan har tagits fram för fortsatt arbete.
- Utvecklade och tydligare processer.
- Tydligare mål och ansvar i organisationen.
- Förbättrad dialog.





**Fler och väl
underhållna prisvärda
bostäder**

Ekonomisk hållbarhet

För att vara långsiktigt hållbara måste vi säkerställa en god finansiell ställning. Hyresgästernas behov, miljöfaktorer och energieffektivitet måste finansieras på kort och lång sikt och får inte bidra till en ny underhållsskuld.

Byggbkostnaderna ökar ständigt och olika faktorer som allt för detaljerade planbestämmelser bidrar till att försvåra produktion och förvaltning av hyresrätter. Vi når inte heller i mål med hyresförhandlingar om en ökning i hyresnivå som behövs för att få täckning för kostnadsökningen. Enkelt uttryckt så ökar kostnaderna hela tiden mer än intäkterna gör.

GotlandsHem måste därför pröva nya lösningar för att säkerställa den finansiella stabiliteten, samtidigt som vi levererar det som efterfrågas: Fler och väl underhållna samt prisvärda bostäder. För att hantera det planerar vi att genomföra större nyproduktionsprojekt där vi kan sänka produktionskostnaden samtidigt som vi säljer en del av produktionen som bostadsrätter. Bostadsrätterna blir då ett sätt att delfinansiera hyresrätterna.

Men vi kommer också behöva anpassa vårt fastighetsbestånd och göra strategiska val som innebär att vi säljer fastigheter. Samtidigt arbetar vi kontinuerligt för att öka effektiviteten i vår drift och skötsel bidra till GotlandsHems ekonomiska hållbarhet.

Affärsetik och korruption

Som allmännyttigt bostadsbolag har vi en lagstadgad skyldighet att bedriva en affärsmässig verksamhet. Vi tar också ett utökat ansvar för att bedriva en affäretisk verksamhet.

Vi avsäger oss gåvor från våra affärspartners, exempelvis genom att via julkhälsning till våra leverantörer påminna om att vi undanber oss det.

Under året har vi infört en tjänst för visselblåsning. Den är till för att våra hyresgäster, samarbetspartners och medarbetare ska kunna anmäla missförhållanden och korruption.

En entreprenörshandbok har tagits fram och publicerats under 2021 tillsammans med ett kvittensformulär där våra entreprenörer försäkrar att de och deras anställda tagit del av våra regler och riktlinjer.

Inget som inträffat under 2021 har föranlett oss att uppdatera vår etikpolicy eller våra riktlinjer för mutor och korruption.



Likviditet och finansiell stabilitet

GotlandsHems finansiella trygghet kan delas upp i tre delar: Likviditet, tillgång på kapital och övergripande finansiell stabilitet.

Bolaget har fortsatt fokus på affärs-mässighet och långsiktig finansiell stabilitet. Bolaget ska skötas på ett effektivt och långsiktigt ekonomiskt hållbart sätt samt förhålla sig till balans mellan målen med ett väl underhållet fastighetsbestånd och nyproduktion. Genom den nya långsiktiga verksamhetsplanen som

styrelsen beslutat om, ska bolaget kunna uppfylla dessa mål samtidigt som vi vidtar åtgärder för att uppnå en finansiell stabilitet med 4 procent avkastning och en soliditet på minst 25 procent.

Som stöd för detta har bolaget utvecklat en tioårig investeringsplan samt anpassat processerna för att kontinuerligt kunna analysera och balansera fastighetsbeståndet. Vidare så har Region Gotland utökat bolagets borgenstak vilket är en viktig förutsättning för såväl återinvesteringar som nyinvesteringar.

Väsentliga ekonomiska frågor

- En god affärsetik
- Tillhandahålla prisvärda hyreskontrakt.
- Bygga långsiktigt utan dyra renoveringar.

Frågan är extra viktig för

- Hyresgäster, medarbetare
- Hyresgäster, ägare
- Ägare, medarbetare

Betydande risker inom ekonomisk hållbarhet Åtgärder**Höga byggkostnader**

Byggkostnaderna fortsätter att öka vilket gör att både ny- och återinvesteringar blir kostsamma och utmanande att räkna hem vilket riskerar att urholka bolagets långsiktiga ekonomi.

- En långsiktig investeringsplan med inslag av försäljning av bostadsrätter.
- Genomförandet av projektet "Hållbar fastighetsportfölj" som ger underlag för balans mellan ökad nyproduktion i stora projekt, underhållsinvesteringar och försäljning av fastigheter.

Eftersatt underhåll

Underhållet i våra fastigheter är eftersatt och kommer kräva stora investeringar under en lång tid framöver.

- En långsiktig underhållsplanering som stöd för avvägningar och prioritering mellan olika fastigheter samt olika underhålls- och energieffektiviseringsåtgärder.
- Genomförandet av projektet "Hållbar fastighetsportfölj" ger underlag för en ekonomiskt hållbar drift.

Inte tillräckligt hög lönsamhet i affärsverksamheten

Lönsamheten i vår affärsverksamhet är inte tillräckligt hög för att på medellång och lång sikt generera en stabil ekonomi med möjlighet till återinvestering och nyproduktion.

- Genomförandet av projektet "Hållbar fastighetsportfölj" som ger underlag för framtida försäljning av fastigheter.
- Genomgång och förtydligande av arbetssätt för att minska förvaltningskostnader.
- Ett förtydligat ägarskap för våra fastigheter med fokus på ekonomiskt utfall.

Tillgång till kapital

I takt med att de långsiktiga investeringsbehoven framträtt allt tydligare har tillgången till kapital aktualiserats, där Region Gotlands tak som borgenär sätter gränsen för hur mycket GotlandsHem kan låna.

- Utökat borgenstak
- En långsiktig investeringsplan med inslag av försäljning av bostadsrätter.
- Försäljning av befintliga fastigheter för att frigöra kapital.



Miljösnällt boende i fokus

Ekologisk hållbarhet

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

Energin vi använder i förvaltningen, framförallt för uppvärmning av våra fastigheter, har varit i fokus under en lång tid. Mycket har gjorts och samtidigt kan mer alltid göras. Vid sidan av energi har utsläppen av växthusgaser blivit en allt mer prioriterad fråga på senare år.

Det gör att även våra byggprocesser och hyresgästernas möjlighet till ett miljösnällt boende hamnar i större fokus. Vi ställer oss bakom de nationella mål om fossilfrihet, minskade klimatutsläpp och energieffektivisering som finns, och det är tydligt att mer behöver göras för att vi ska nå målen. Det är utmanande men vi är fast beslutna att göra det vi kan för att bidra.

Vi vet att byggbranschen står inför utmaningar vad gäller byggspill, klimatvänliga materialval och klimatpåverkan under byggtiden. Här vill vi som beställare ta tydlig ställning och ställa krav som driver branschen mot ekologisk hållbarhet.

När det kommer till våra hyresgäster är hållbar mobilitet en utmaning som vi börjat ta oss an genom att erbjuda fordonspooler, laddmöjligheter för elbilar och att planera för hållbar mobilitet i våra projekt.

På lokal nivå har frågan om tillgången till vatten varit högst aktuell under de senaste åren och bedöms vara fortsatt aktuell i framtiden. Vi har sett en positiv utveckling i vattenanvändningen de senaste åren och är glada men inte nöjda med det. Vår målsättning är att minska vattenanvändningen ytterligare till 2030.

Uppdaterade beräkningar

Under året har nya beräkningsuppgifter inkommit för fjärrvärmens påverkan, vilket innebär att vi har uppdaterat 2020 års resultat till årets hållbarhetsrapport.

De nya uppgifterna ger betydligt högre klimatutsläpp för fjärrvärmens i Klintehamn vilket också gör att de justerade beräkningarna visar på relativt mycket högre utsläpp än tidigare beräknat. Istället för en minskning med 7 procent ger de nya beräkningarna en ökning med 11 procent.

Fjärrvärme är generellt sett bra ur miljö och klimatsynpunkt jämfört med andra uppvärmningskällor. GotlandsHem har däremot inte någon direkt påverkan på vilka energibärare leverantören använder vid energiframställningen eller hur de arbetar med att minska utsläppen i sin produktion. Att så här stora skillnader från år till år uppstår är ovanligt.

Väsentliga ekologiska frågor

- Miljövänliga materialval.
- Minskad klimatpåverkan.
- Inga utsläpp till mark eller vatten.
- Skapa förutsättningar för hyresgäster att medverka i miljöarbetet.
- God inomhusmiljö.
- Ansvarsfull avfallshantering.
- Säkra tillgång till vatten.

Frågan är extra viktig för

- Hyresgäster
- Hyresgäster
- Ägare, medarbetare
- Hyresgäster
- Hyresgäster
- Medarbetare
- Medarbetare

Klimatutsläpp för 2021

Målet att minska våra utsläpp årligen med 10 procent nås inte för året utan är i stort sett samma som förra året. Trots att utsläppen från fordon fortsatt minska har det motverkats av mer utsläpp från uppvärmningen av våra fastigheter. De leveransproblem för bioolja till våra pannor som förekommit under året har också påverkat utsläppen negativt. Sedan basåret 2017 har vi minskat våra utsläpp med 4 procent.

Energibesparingar

Jämfört med förra året har energianvändningen minskat från 133 till 126 kWh/ A_{temp} . De senaste årens fönsterbyten är en anledning till minskningen som vi kan se i våra system. Vidare bedöms det arbete med injustering och driftoptimering som vår energigrupp jobbat hårt med under året ha bidragit.

Projektet som omfattar energiinventering med syfte att ta fram åtgärdsförslag för energibesparing har under året gjort ett omtag och en ny upphandling av leverantör planeras. Ett projekt är planerat utifrån redan genomförda energiinventeringar och beräknas genomföras under 2022.

GotlandsHems solceller har under året producerat 1 570 kWh.

Förnyelsebar energi

Arbetet med att bli fossilfria fortsätter och 2021 var andelen förnyelsebar energi för vår uppvärmning 96 procent, något lägre än förra året. Det relativt dåliga värdet för fjärrvärme i Hemse (74 procent) samt leveransproblem av HVO, som lett till att vi fått köpa in fossil eldningsolja istället, har påverkat inblandningen av fossila energislag i uppvärmningen för året.

Utsläppen från våra fordon fortsätter att minska. Den övergång till HVO samt inköpen av nya mer bränslesnåla bilar som gjorts de senaste åren är bidragande faktorer. Under 2021 var utsläppen 140 g/km jämfört med 206 g/km för 2020.

De direkta utsläppen (scope 1) har minskat även för 2021 och uppgick under året till cirka 60 ton CO_{2eq} jämfört med cirka 67 för 2020.

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.

Arbetet med att erbjuda våra hyresgäster möjligheter till en hållbar mobilitet fortsätter.



Den fordonspool som lanserades under 2020 på fastigheten Bläckfisken 3 har under året rullat på, under 2021 har de två elbilarna varit bokade i 1 172 timmar vilket motsvarar en belägningsgrad på nästan 10 procent.

Det samarbete med en lokal aktör för mobilitetstjänster som vi inledde 2020 har vi under 2021 utökat så att mobilitetstjänsten nu kan erbjudas på alla

fastigheter där vi har laddplatser. Även i den kommande nyproduktionen på A7 kommer mobilitetstjänster att finnas tillgängliga. De elbilsaddare vi installerat används också allt mer. Under 2021 har nära 20 000 kWh laddats vid Gotlands-Hems laddstolpar, vilket är betydligt mer än de dryga 8 000 kWh som laddades året innan.

Så fortsätter vi att spara vatten

Vi fortsätter vårt arbete med att spara vatten för att nå målet 0,75 kbm/A_{temp} till 2030. Vattenanvändningen har under året minskat ytterligare, jämfört med förra året har vi och våra hyresgäster använt 20 miljoner liter mindre vatten, en minskning med nästan 5 procent.

Ett arbete som sannolikt bidragit till minskningen är att vi genom förbättringar i vår uppföljning av vattenanvändningen under året har kunna hitta och åtgärda ett tiotal vattenläckor, varav några varit omfattande.

Troligt är också att Region Gotlands och vår egen fortsatta kommunikation om bevattningsförbud och om vikten av att hushålla med vatten har nått våra hyresgäster och därav bidragit till minskningen.

I slutet av året startade vi upp ett pilotprojekt som syftar till att förbereda för IMD (individuell mätning och debitering) i befintligt bestånd.

Projektet planeras att drivas under 2022 och resultera i att vi har bra kunskap om hur ett införande ska kunna genomföras både tekniskt smart och på ett kostnads-effektivt sätt.

Vi har också fortsatt att arbeta kontinuerligt för att minska vattenanvändningen i den egna verksamheten genom att till exempel:

- Poolerna är optimerade för minskad vattenförbrukning och minskat behov av kemikalier.
- Valet av växter styrs mot torktåliga arter och bevattning sker i möjligaste mån med regn- och råvatten.
- Vi erbjuder våra hyresgäster att använda regnvatten för att vattna sina växter på uteplatserna.
- I nyproduktion installera vattenmagasin för uppsamling av dagvatten som kan användas för bevattning.

Betydande risker inom ekologisk hållbarhet

Åtgärder

Kapital till miljösattningar

För att nå målen inom ekologisk hållbarhet krävs investeringar i såväl befintliga och nyproducerade bostäder. Många investeringar går hand i hand med underhållsbehov och krav på nyproduktion. Samtidigt innebär bolagets finansiella situation att risk finns för att åtgärder som kräver investeringar prioriteras ner.

- Bevaka och söka bidrag för investeringar.
- Större projekt med ett bättre helhetsgrepp som inkluderar satsningar på ekologisk hållbarhet i både underhållsprojekt och nyproduktion.



Hållbarhet i siffror

God arbetsmiljö

Lika tillträde på arbetsmarknaden och arbetsvillkor	2021	2020	2019	2018
Personalomsättning	11,3%	14,5%	15,8%	12,8%
Andel heltidsanställda	99,2%	97,5%	98,2%	96%
Andel deltidsanställda	0,8%	2,5%	1,8%	4%
Andel tillsvidareanställda	96,6%	94,1%	95,0%	95%
Andel visstidsanställda	3,4%	5,9%	5,0%	5%
Anställda kvinnor mellan 18-29 år	4%	4%	6%	5%
Anställda kvinnor mellan 30-44 år	13%	14%	12%	7%
Anställda kvinnor mellan 45-54 år	10%	7%	10%	8%
Anställda kvinnor mellan 55-64 år	9%	10%	10%	13%
Anställda kvinnor över 65 år	0%	0%	0%	1%
Anställda män mellan 18-29 år	8%	6%	6%	7%
Anställda män mellan 30-44 år	17%	17%	16%	12%
Anställda män mellan 45-54 år	16%	22%	22%	24%
Anställda män mellan 55-64 år	21%	19%	18%	22%
Anställda män över 65 år	2%	0%	0%	0%
Antal säsongsanställda (maj-oktober eller november-mars)	10	7	8	11
Snittlön per månad för manliga tjänstemän (exklusive VD-lön) ¹	40 008 kr/mån	40 286 kr/mån	39 688 kr/mån	38 640 kr/mån
Snittlön ¹ per månad för kvinnliga tjänstemän (exklusive VD-lön)	36 340 kr/mån	36 923 kr/mån	36 989 kr/mån	36 211 k/mån
Snittlön ¹ per månad för kollektivanställda män	29 585 kr/mån	29 303 kr/mån	28 930 kr/mån	28 602 kr/mån
Snittlön ¹ per månad för kollektivanställda kvinnor	27 606 kr/mån	26 885 kr/mån	26 888 kr/mån	26 910 kr/mån

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

Anställningsbarhet och karriärutveckling	2021	2020	2019	2018
Kurs och utbildningskostnader för personal ¹	5 495 kr/anställd	7 758 kr/anställd	22 093 kr/anställd	17 113 kr/anställd
Utbildningstimmar för personal	Ingen uppgift	Ingen uppgift	Ingen uppgift	Ingen uppgift

¹Inklusive kostnader för resor och logi.

Medarbetares hälsa och välbefinnande	2021	2020	2019	2018
Total frånvaro	5,23%	6,36%	4,97%	5,88%
Andel av frånvaro beroende på olycksfall i arbetet	0,0%	1,62%	1,37%	0%
Andel medarbetare som är nöjda med sitt arbete enligt Trivselindex	75,0%	65,0%	69,0%	68,3%
Företaget har en arbetsmiljö- och/eller hälsofrämjande policy?	Ja	Ja	Ja	Ja

Miljöansvar

Begränsning av fastighetsbolagets klimatpåverkan - Nettoutsläpp av växthusgaser, enligt GHG protocol	2021	2020 ¹	2019	2018
Market-based ² totalt:	946 ton CO _{2(eq)}	906 ton CO _{2(eq)}	780 ton CO _{2(eq)}	923 ton CO _{2(eq)}
Andel utsläpp (Market-based) från Scope 1	6,4%	7,5%	11,5%	16,4%
Andel utsläpp (Market-based) från Scope 2	45,3%	46,4%	31,9%	26,6%
Andel utsläpp (Market-based) från Scope 3 ³	48,3%	46,1%	56,6%	57,0%
Location-based ⁴ totalt:	1202 ton CO _{2(eq)}	1203 ton CO _{2(eq)}	1 081 ton CO _{2(eq)}	1 270 ton CO _{2(eq)}
Andel utsläpp (Location-based) från Scope 1	5,0%	5,6%	8,3%	11,9%
Andel utsläpp (Location-based) från Scope 2	54,3%	57,2%	48,6%	48,8%
Andel utsläpp (Location-based) från Scope 3	40,7%	36,8%	43,1%	39,3%

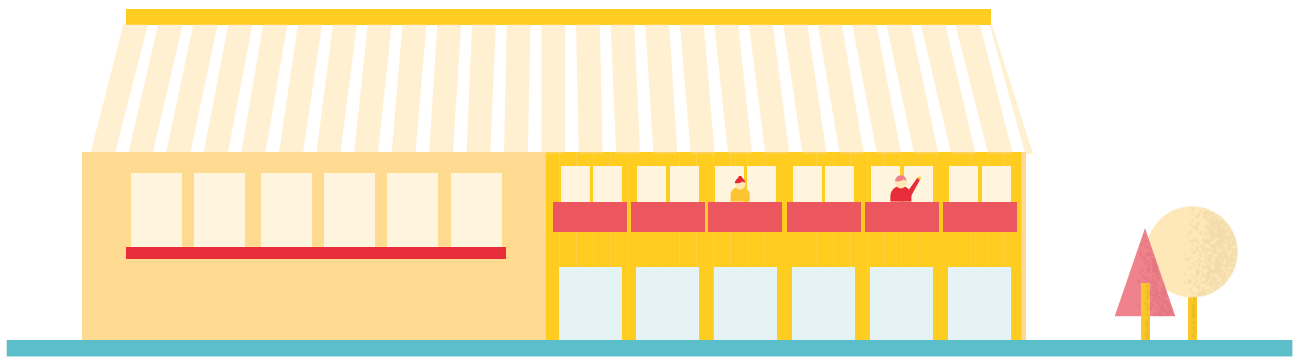
¹ Omräknade uppgifter med uppdaterade emissionsfaktorer för fjärrvärme under 2021. Vissa värden för 2020 skiljer sig därför åt från vad som angivits i 2020 års rapport.

² Market-based: Beräkning av växthusgasutsläpp utifrån emissionsfaktorer baserat på produktdeklaration.

³ Omfattning av Scope 3 utsläpp beskrivs i avsnittet definitioner.

⁴ Location-based: Beräkning av växthusgasutsläpp utifrån emissionsfaktorer baserat på nordisk elmix.





Begränsning av fastighetsbeståndets miljöpåverkan	2021	2020 ¹	2019	2018
Totalt använd energi för uppvärmning (normalårskorrigerade värden) samt fastighetsel ²	126 kWh/m ² , A_{temp}	133 kWh/m ² , A_{temp}	131 kWh/m ² , A_{temp}	118 kWh/m ² , A_{temp}
Andel energi till uppvärmning och fastighetsel från fjärrvärme	81%	82%	83%	80%
Andel energi till uppvärmning och fastighetsel från el	10%	11%	11%	12%
Andel energi till uppvärmning och fastighetsel från olja	0,7%	0,1%	0,1%	0,5%
Andel energi till uppvärmning och fastighetsel från biobränsle	8,3%	6,5%	6,0%	7,7%
Andel energi till uppvärmning och fastighetsel från fjärrkyla	- %	- %	- %	- %
Andel energi till uppvärmning och fastighetsel från solfångare	- %	- %	- %	- %
Total mängd växthusgas från energianvändning (normalårskorrigerade värden) i fastighetsbeståndet.	2,4 kg/m ² , A_{temp}	2,5 kg/m ² , A_{temp}	1,9 kg/m ² , A_{temp}	2,0 kg/m ² , A_{temp}
Andel växthusgas från uppvärmning och fastighetsel (market-based ³) genom fjärrvärme	82%	85%	82%	73%
Andel växthusgas från uppvärmning och fastighetsel (market-based) genom el	6%	7%	9%	8%
Andel växthusgas från uppvärmning och fastighetsel (market-based) genom olja	2%	2%	1%	9%
Andel växthusgas från uppvärmning och fastighetsel (market-based) genom biobränsle	9%	6%	8%	10%
Minskning av växthusgasutsläpp sedan basår 2017	4%	4%	14%	Ökning 1 %
Årlig minskning av växthusgasutsläpp.	0%	Ökning 11 %	15%	Ökning 1 %
Andel förnyelsebar energi som bolaget använder	96,1%	96,8%	98,4%	90,6%

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

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

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

Begränsning av miljöeffekterna vid företagets förvaltning	2021	2020	2019	2018
Totalt utsläpp av växthusgaser från bolagets fordon och arbetsmaskiner (exklusive eldrivna områdesfordon)	33 ton CO _{2(eq)} /år	59 ton CO _{2(eq)} /år	90 ton CO _{2(eq)} /år	97 ton CO _{2(eq)} /år
Medel per kilometer från bolagets fordon och arbetsmaskiner (exklusive eldrivna områdesfordon)	140 g CO _{2(eq)} /km	208 g CO _{2(eq)} /km	321 g CO _{2(eq)} /km	337 g CO _{2(eq)} /km
Utsläpp av växthusgaser från bolagets eldrivna områdesfordon (Market-based ¹)	95 kg CO _{2(eq)}	106 kg CO _{2(eq)}	108 kg CO _{2(eq)}	110 kg CO _{2(eq)}
Utsläpp av växthusgaser från bolagets eldrivna områdesfordon (Location-based ²)	536 kg CO _{2(eq)}	600 kg CO _{2(eq)}	609 kg CO _{2(eq)}	639 kg CO _{2(eq)}
Totalt utsläpp av växthusgaser från tjänsteresor	1,5 ton CO _{2(eq)}	4 ton CO _{2(eq)}	13 ton CO _{2(eq)}	7 ton CO _{2(eq)}
Utsläpp av växthusgaser från tjänsteresor med flyg	0 ton CO _{2(eq)}	3 ton CO _{2(eq)}	11,8 ton CO _{2(eq)}	5,1 ton CO _{2(eq)}
Utsläpp av växthusgaser från tjänsteresor med båt ³	0 ton CO _{2(eq)}	0 ton CO _{2(eq)}	0,1 ton CO _{2(eq)}	0,2 ton CO _{2(eq)}

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

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

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

⁴ Uppskattad andel, samtliga gällande avtal.

Begränsning av miljöpåverkan vid boendes förbrukning	2021	2020	2019	2018
Total vattenförbrukning i beståndet	1 070 liter/ A _{temp}	1 120 liter/ A _{temp}	1 110 liter/ A _{temp}	1 100 liter/ A _{temp}
Andel varmvatten av den totala förbrukningen	Ingen data	Ingen data	Ingen data	Ingen data
Andel kallvatten av den totala förbrukningen	Ingen data	Ingen data	Ingen data	Ingen data
Mängd kompost som produceras i beståndet, exklusive grovsopor	81 kg/ bostad	75 kg/ bostad	76 kg/ bostad	80 kg/ bostad
Mängd restavfall som produceras i beståndet, exklusive grovsopor	196 kg/ bostad	186 kg/ bostad	172 kg/ bostad	184 kg/ bostad
Mängd återvinningsmaterial som produceras i beståndet, exklusive grovsopor	244 kg/ bostad	242 kg/ bostad	249 kg/ bostad	272 kg/ bostad





Ekonomisk hållbarhet

Ekonomiskt ansvar och förbättring av fastighetsbeståndet	2021	2020	2019	2018
Totala årliga investeringar och underhållskostnader, i miljontals kronor	11 mkr	91 mkr	82 mkr	154 mkr
Årliga investeringar och underhållskostnader som andel av den totala omsättningen	3%	25%	23%	42%
Företagets investeringar i nyproduktion, i tusentals kronor per lägenhet	2 tsek/ lägenhet	19 tsek/ lägenhet	18 tsek/ lägenhet	34 tsek/ lägenhet
Företagets totala investeringar i nyproduktion, i miljontals kronor	6,2 mkr	31,5 mkr	137,8 mkr	91,5 mkr
Företagets investeringar i nyproduktion som andel av omsättning	2 %	9%	39%	25%
Företagets totala investeringar i förvärv, i miljontals kronor	0 mkr	0 mkr	0 mkr	0 mkr
Företagets investeringar i förvärv som andel av omsättning	0%	0%	0%	0%
Företagets ekonomiska uthyrningsgrad (Bostäder)	98,0%	98,2%	98,6%	97,6%
Företagets ekonomiska uthyrningsgrad (Lokaler)	87,9%	90,6%	90,4%	93,1%

Bidrag till ansvarsfull och hållbar ekonomisk utveckling - Utgifternas fördelning per typ av intressent	2021	2020	2019	2018
Medarbetare	77 mkr	71 mkr	66 mkr	64 mkr
Leverantörer	243 mkr	320 mkr	384 mkr	408 mkr
Myndigheter (skatt)	18 mkr	17 mkr	18 mkr	14 mkr
Bank (räntekostnader)	12 mkr	13 mkr	12 mkr	12 mkr
Aktieägare	4 mkr	4 mkr	4 mkr	4 mkr

Not: Siffrorna kan skilja sig mellan hållbarhetsrapport och finansiell rapportering p.g.a. av olika redovisningsmetoder.

Socialt ansvar

Ansvarstagande för den lokala bostadsförsörjningen och anpassningar i boendemiljön	2021	2020	2019	2018
Förändringar i fastighetsbeståndet (endast hyresrätter)	-0,4%	0,9%	1,7%	-16,7%
Förändringar i fastighetsbeståndet (inklusive kategoribostäder)	-0,4%	0,8%	1,6%	-15,9%
Nyproduktion av hyresrätter (antal bostäder) ¹	0	39	72	60
Fastighetsförvärv (antal bostäder)	0	0	0	0
Avyttringar (antal bostäder)	19	0	0	924
Andel bostäder som är tillgängliga för äldre och funktionshindrade ²	11,9%	11,6%	10,3%	8,9%

¹ Inklusive ombyggnation av lokaler till hyresrätter

² Uppskattning baserat på byggnadsår, samt kända renoveringsprojekt med krav på tillgänglighetsanpassning. Ej kategoribostäder.

Socialt ansvar som fastighets-ägare avseende boendes behov och förväntningar	2021	2020	2019	2018
Hyresnivå (kostnad per kvadratmeter)	1 166 kr/m ²	1 132 kr/m ²	1 104 kr/m ²	1 083 kr/m ²
Hyresutveckling (kostnad per kvadratmeter)	38 kr/m ²	28 kr/m ²	21 kr/m ²	20 kr/m ²
Hyresutveckling i procent	3,3%	2,6%	2,0%	1,9%
Driftkostnad per kvadratmeter	582 kr/m ²	535 kr/m ²	629 kr/m ²	536 kr/m ²
Driftkostnadsutveckling per kvadratmeter	47 kr/m ²	-94 kr/m ²	93 kr/m ²	31 kr/m ²
Driftkostnadsutveckling i procent	9%	-15%	17%	6 %
Extern omflyttning i fastighetsbeståndet	6,9%	10,0%	9,3%	10,3%
Intern omflyttning i fastighetsbeståndet	1,6%	3,1%	2,4%	2,7%
Inflyttade hyresgäster utan eget permanent boende	101	142	110	73
Antal förmedlade lägenheter via bostadssocial förtur	53	51	64	89
Andel förmedlade lägenheter via bostadssocial förtur av totalt förmedlade lägenheter	14,2%	8,8%	12,4%	15,9%
Avhysningar på grund av ekonomiska skäl	0	6	8	5
Avhysningar på grund av störningar och avtalsbrott	3	3	1	2



Socialt ansvarstagande för integration och stadsdelsutveckling	2021	2020	2019	2018
Andel boende som upplever att de är trygga i sin boendemiljö ¹	76,60%	–%	–%	77,20%
Totala nedlagda kostnader och investerade medel i stadsutvecklingsprojekt avseende fastigheter byggda på sent 60- tidigt 70-tal, i miljoner kronor	9,1 mkr	60,1 mkr	35,7 mkr	30,0 mkr
Nedlagda kostnader och investerade medel i stadsutvecklingsprojekt avseende fastigheter byggda på sent 60- och tidigt 70-tal, i tusentals kronor	4 tsek/ lägenhet	27 tsek/ lägenhet	24 tsek/ lägenhet	21 tsek/ lägenhet
Kontrakt innehåller sociala krav (sociala kriterier ingår i upphandlingen)	Nej	Nej	Nej	Nej
Projektkostnader för att engagera unga under 25 ²	0,69 mkr	0,69 mkr	1,45 mkr	0,21 mkr
Kostnader för antisocialt beteende (skadegörelse och säkerhet) ³	0,67 mkr	0,69 mkr	0,49 mkr	0,57 mkr
Uppförandekod för entreprenörer ⁴	58%	37%	69%	54%
Revision/utvärdering av entreprenörer, definierar lagkrav eller avtal med facket	Nej	Nej	Nej	Nej
Köper vi rättvisemärkta produkter?	Nej	Nej	Nej	Nej

¹ Ingen undersökning genomförd 2020 eller 2019.

² Omfattar sponsoravtal och sponsoraktiviteter, samt sedan 2019 kostnader för utomhusbad

³ Omfattar sedan 2020 klottersanering

⁴ Samtliga sedan sep 2018. nedgången 2020 beror på att tidigare ej identifierade avtal utan uppförandekod har räknats med.



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 värme-marknadskommitté om fjärrvärmens lokala miljövärden för 2019.

A_{temp}

Uppvärmad yta mer än 10°C.

Driftkostnad

Med driftkostnad avses drift-, administrations och företagsövergripande kostnader.

Avhysningar

Avhysning innebär att Kronofogde-myndigheten 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 byggda 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 Methodology som beräkningsmetod.

Tjänsteresor med Destination Gotlands båtar beräknas med uppgifter från bolaget enligt standard SS-EN 16258:2012 Annex B.A.2. Emissionsfaktorerna är 3,8-4,4 kg CO_{2e} 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	Emissions- faktor (Scope 1)	Emissions- faktor (Scope 2)	Emissions- faktor (Scope 3)	Källa
El (Market based), vattenkraft	kg CO ₂ /MWh		8,6	1,9	EPD® of Electricity from Vat- tenfall's Nordic Hydropower
El (Location based), nordisk elmix	kg CO ₂ /MWh		53,46	5,94	IVL LCA Databas
Eldningsolja	kg CO ₂ /m ³	2 683		213	SPBI.se samt fördelning mellan scope 1 och 3 enligt Järnkontorets miljöhandbok
Egenproducerad värme från pellets	kg CO ₂ /MWh	4		14	Fjärrvärmens lokala miljö- värden 2019. Energiföretagens Värmemarknadskommitté
HVO	kg CO ₂ /liter			0,41	Uppgift från leverantör
Biogas	kg CO ₂ /kg			1,1	Drivmedelsfakta 2015
Akrylatbensin	kg CO ₂ /liter	2,02		0,475	NVV beräkningsmall för utsläpp.
Fjärrvärme, Visby	kg CO ₂ /MWh		4	7	Fjärrvärmens lokala miljö- värden 2019. Energiföretagens Värmemarknadskommitté
Fjärrvärme, Hemse	kg CO ₂ /MWh		88	13	Fjärrvärmens lokala miljö- värden 2019. Energiföretagens Värmemarknadskommitté
Fjärrvärme, Slite	kg CO ₂ /MWh		2	2	Fjärrvärmens lokala miljö- värden 2019. Energiföretagens Värmemarknadskommitté
Fjärrvärme, Klintehamn	kg CO ₂ /MWh		13	48	Fjärrvärmens lokala miljö- värden 2019. Energiföretagens Värmemarknadskommitté
Diesel, CricleK	kg CO ₂ /liter	2,46		0,74	Kundspecifik miljörapport från leverantör. Fördelning mellan scope 1 och 2 antas vara 77 respektive 23 procent.
Diesel, OKQ8	kg CO ₂ /liter	1,98		0,59	Kundspecifik miljörapport från leverantör. Fördelning mellan scope 1 och 2 antas vara 77 respektive 23 procent.
Diesel, Preem	kg CO ₂ /liter	1,98		0,59	Kundspecifik miljörapport från leverantör. Fördelning mellan scope 1 och 2 enligt uppgift från leverantör.
Bensin, CircleK	kg CO ₂ /liter	2,17		0,65	Kundspecifik miljörapport från leverantör. Fördelning mellan scope 1 och 2 antas vara 77 respektive 23 procent.
Bensin, Preem	kg CO ₂ /liter	2,28		0,59	Kundspecifik miljörapport från leverantör. Fördelning mellan scope 1 och 2 enligt uppgift från leverantör.

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 arbetsmiljölagen och arbetsmiljöförordning. När det gäller ekonomi ska 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

avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Till bolagsstämman i Aktiebolaget GotlandsHem,
organisationsnummer 556066-0523.

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2021 på sidorna 10-52 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning

Vår granskning har skett enligt FAR:s rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on

Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

Uttalande

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den 7 mars

KPMG AB

Tomas Mathiesen

Auktoriserad revisor





Aktiebolaget GotlandsHem

Organisationsnummer 556066-0523

Finansiella rapporter 2021

Styrelsen och verkställande direktören för AB GotlandsHem, 556066-0523,
får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2021.

Uppdrag och viktiga händelser

Vår verksamhet

AB GotlandsHem är ett av Region Gotland helägt kommunalt bostadsbolag vars verksamhet består av ägande och förvaltning av fastigheter. Företaget är anslutet till Sveriges Allmännytta, Fastighetsägarföreningen och Fastigo (Fastighetsbranschens Arbetsgivarorganisation). Vid årsskiftet uppgick den ägda och förvaltade bostads- och lokalytan till 325 082 (326 291) kvadratmeter varav 94 procent var bostadsyta. Det fanns totalt 4 662 (4 681) bostäder och 586 (588) lokaler i beståndet. Av våra bostäder återfanns 1 075 (1 094) 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. Ägardirektivet gäller fram till 2023. För att bereda bolaget möjlighet att uppnå ägarens mål i ägardirektivet har ett antal förändringar gjorts under året.

Nyinvesteringskravet om 500 lägenheter bedöms inte kunna uppnås, GotlandsHem har därför till ägaren anmält att vi bedöms kunna uppnå 390 nya bostäder påbörjade till utgången av 2023. Beslut har tagits om justering i borgenstak.

Styrelsen har under året bytt styrelseordförande.

Under året har fyra ägarmöten hållits med representanter från ägaren och bolaget.

Viktiga händelser

2021 års viktigaste händelser är:

- Ett omfattande arbete med uppdatering av underhållsplanen har gjorts under året i syfte att kunna öka underhållstakten med en bibehållen god kvalitet och ekonomi.
- Bolaget har i syfte att skapa en hållbarhet i bolagets fastighetsportfölj under hösten börjat en 10-årig planering för verksamheten.
- Styrelsen har fattat beslut om start av nyproduktionsprojekt utanför Visby, på orten Hemse.
- Styrelsen har fattat beslut om ett omfattande underhållsprojekt i kvarteret Rikken, baserat på underhållsplanens analys.
- Spadtag i kvarteret Signallottan 2, Visby där 62 nya miljösmarta bostäder ska byggas.
- Under året har ägaren beslutat om ny styrelseordförande.
- Under året har styrelsen beslutat anställa ny vd.
- Omfattande tid har avsatts av samtliga medarbetare för att fokusera på förbättringar i den egna arbetsmiljön.
- Fortsatt arbete med och fokus på bolagets processer och arbetssätt i syfte att etablera en hållbar verksamhet.

- Årets hyresförhandling öppnas med ett yrkande om 5,3 procent. Efter tre förhandlingar och medlingsförsök hänsköts frågan till hyresmarknadskommittén där hyreshöjningen fastställdes till 1,95 procent.

Årets resultat och finansiella ställning

GotlandsHem hade inför 2021 ambitionen att förbättra kostnadseffektiviteten i fastighetsförvaltningen vilket återspeglade sig i bolagets verksamhetsbudget för året. Även om stora framsteg har tagits under året så överstiger fastighetsförvaltningen budget med cirka 12 miljoner kronor för 2021. GotlandsHem redovisar likväl ett starkt resultat med en vinst på knappa 50 miljoner kronor före skatt för verksamhetsåret. Det starka resultatet är delvis hänförligt till mindre fastighetsförsäljningar och delvis till värdeökning i förvaltningsfastigheterna. Värdeökningar följer av en trend med ökat distansarbete vilket förefaller att medföra ökat intresse för fastigheter utanför Sveriges centralorter. Detta har medfört att GotlandsHem delvis kan återföra tidigare års nedskrivningar vilket årets nedskrivningar till trots förbättrar resultatet med över 20 miljoner kronor.

Det långtgående stambytet i Dillen i Visby har under året avslutats och även om förstudie för nästa större underhållsprojekt startats under senare delen av 2021 så har fokus under året legat i att fastställa det totala underhållsbehovet i GotlandsHems fastighetsportfölj i en tydlig underhållsplan. Detta tillsammans

med att omtag i energieffektiviseringsprojektet var nödvändigt har medfört att bolaget återigen har haft ett år utan större återinvesteringar eller underhåll.

GotlandsHem driver i dagsläget ett par nyproduktionsprojekt, miljösmart boende på Signallottan i Visby samt förtätning i Hemse på södra Gotland. Signallottan har under 2021 haft ett starkt fokus på projekteringen med byggstart runt årsskiftet 2021/2022 samtidigt som nyproduktionen i Hemse påbörjat förstudie under hösten 2021.

Som en följd av fortsatt låg investeringstakt är bolagets finansiella ställning fortsatt stark. Utöver bibehållen soliditet så kommer bolaget i början av 2022 amortera cirka 100 miljoner kronor på fastighetslånen. I takt med att underhållsplaner färdigställs, nya underhållsprojekt påbörjas och nyproduktioner fortsätter kommer dock bolagets belåning att öka.

GotlandsHem avslutar 2021 med ett starkare resultat än förväntat. Det positiva resultatet är dock inte hänförligt till fastighetsförvaltningen, varför det krävs ytterligare åtgärder för en mer kostnadseffektiv förvaltning. Verksamheten har genomgått byte av både styrelseordförande samt verkställande direktör. Vd har tillsammans med ledningen under hösten utvecklat huvudprocesser och omarbetat organisationen för att förtydliga ansvar, fokus på leverans och för att fortsätta arbetet med kostnadseffektivitet. Detta arbete utgör grunden för att kunna uppfylla ägarens krav på ökad nyproduktion samt under kommande år arbeta av fastigheternas underhållsbehov.

Förväntad framtida utveckling

Ägardirektivets tydliga krav innebär att GotlandsHem behöver öka produktionstakten, både avseende nyproduktion och underhåll. Avsikten är att det arbete som görs internt med processer, underhållsplan och hållbar fastighetsportfölj ska bidra till bolagets ekonomiska hållbarhetsperspektiv.

Bolagets nästa nyproduktionsprojekt, på orten Hemse, förväntas ha ett godkänt bygglov under 2022 med en kalkyl som följer ägarens uppsatta ekonomiska hållbarhetsmål.

Det strukturerade arbete som följer av en utvecklad underhållsplan innebär att 2022 fortsatt blir ett blygsamt år sett till antal startade underhållsprojekt. Detta för att arbetet kräver mer omfattande kostnadskalkyler och analyser. Med det strukturerade arbetet är förhoppningen att åren som följer kommer att kunna medföra en ökad leveranstakt mot bolagets långsiktiga mål.

Hållbarhetsrapport

GotlandsHem omfattas av kravet att hållbarhetsrapportera i enlighet med årsredovisningslagen. Redovisningen finns att läsa på sidorna 10 till och med 52 i Årsredovisning och hållbarhetsrapport 2021.

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. Ränteökningar förväntas att fortsätta även om det är osäkert när räntorna kan tänkas att öka. GotlandsHem kommer att behöva öka sin belåning i takt med att återinvesteringsbehov realiseras. Detta sammantaget medför risk för betydande finansiella kostnader på längre sikt. 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. Under 2021 har GotlandsHem beviljats en utökad borgensram och låneutrymme inom Region Gotlands koncern. Likviditeten och kapitaltillgången är därmed mycket god på kort och medellång sikt men kommer likväl att medföra prioriteringsbehov de kommande tio åren. På lång sikt ska detta tillgodoses genom att säkerställa ett stadigt kassaflöde i rörelsen.



Flerårsöversikt

Definitioner av nyckeltal finns presenterade i not 32. Siffror som redovisas i årsredovisningen presenteras i tusentals kronor (kkkr), om inget annat anges.

Moderbolaget

Resultaträkning	2021	2020	2019	2018	2017	2016
Hysesintäkter	373 698	365 451	352 194	361 417	401 737	396 797
Fastighetsunderhåll	48 024	55 842	53 962	52 684	81 793	88 128
Resultat efter finansiella poster	49 996	-19 307	6 208	329 965	32 328	10 258
Årets resultat	27 624	-13 929	6 208	361 078	15 605	3 475

Balansräkning	2021	2020	2019	2018	2017	2016
Investeringar i fastigheter	11 841	81 352	177 823	209 749	180 855	174 379
Fastighetslån	1 310 000	1 312 045	1 222 798	1 143 975	1 462 220	1 331 684
Balansomslutning	2 080 568	1 981 470	1 973 631	1 873 036	1 837 170	1 669 233

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018	2017	2016
Soliditet	30,4%	30,6%	31,4%	32,8%	13,7%	14,2%
Avkastning på eget kapital	7,9%	-3,2%	1,0%	76,2%	13,2%	4,4%
Avkastning på totalt kapital	3,2%	-0,1%	1,1%			
Genomsnittlig skuldränta	0,8%	0,8%	1,0%	1,2%	2,4%	2,6%
Riskbuffert	2,4%	-0,9%	0,1%			



Koncernen

Resultaträkning	2021	2020	2019	2018	2017	2016
Hysesintäkter	373 628	365 381	352 124	361 417	401 737	396 797
Fastighetsunderhåll	48 024	55 842	53 962	52 684	81 793	88 128
Resultat efter finansiella poster	48 263	-20 059	4 997	329 275	30 852	10 678
Årets resultat	26 327	-14 520	5 264	360 583	14 227	3 804

Balansräkning	2021	2020	2019	2018	2017	2016
Investeringar i fastigheter	11 841	81 352	177 823	209 749	180 855	174 379
Fastighetslån	1 310 000	1 312 045	1 222 798	1 143 975	1 462 220	1 331 684
Balansomslutning	2 086 965	1 989 473	1 982 532	1 882 544	1 847 374	1 669 233

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018	2017	2016
Soliditet	30,6%	30,8%	31,6%	33,0%	14,1%	15,6%
Avkastning på eget kapital	7,6%	-3,3%	0,8%	74,7%	12,2%	4,4%
Avkastning på totalt kapital	3,1%	-0,2%	1,0%			
Genomsnittlig skuldränta	0,8%	0,8%	1,0%	1,2%	2,4%	2,6%
Riskbuffert	2,3%	-1,0%	0,0%			

Definitioner av nyckeltal finns presenterade i not 32.

Förslag till vinstdisposition

Från föregående år balanserad vinst	567 890
Årets vinst	27 624
Vinstmedel till förfogande	595 514

Styrelsens förslag till disposition

Balanseras i ny räkning	595 514
Summa	595 514

Resultaträkning

Rörelsens intäkter, med mera	Not (1,2)	Koncernen 2021	Koncernen 2020	Moderbolaget 2021	Moderbolaget 2020
Hysesintäkter	Not 3	373 628	365 381	373 698	365 451
Summa hyresintäkter		373 628	365 381	373 698	365 451
Övriga rörelseintäkter	Not 4	13 345	4 561	13 056	4 315
Summa rörelsens intäkter		386 973	369 942	386 754	369 766

Rörelsens kostnader	Not (1,2)	Koncernen 2021	Koncernen 2020	Moderbolaget 2021	Moderbolaget 2020
Fastighetsförvaltning	Not 5	-161 173	-163 323	-163 195	-165 453
Övriga externa kostnader	Not 6	-33 042	-34 236	-29 861	-31 927
Personalkostnader	Not 7	-76 857	-70 632	-76 857	-70 632
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-51 515	-102 621	-50 752	-101 871
Övriga rörelsekostnader	Not 9	-366	-3 685	-366	-3 685
Summa rörelsens kostnader		-322 953	-374 497	-321 031	-373 568
Rörelseresultat		64 020	-4 555	65 723	-3 802

Resultat från finansiella poster	Not (1,2)	Koncernen 2021	Koncernen 2020	Moderbolaget 2021	Moderbolaget 2020
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 10	50	-8	50	-8
Ränteintäkter och liknande	Not 11	214	1 175	214	1 174
Räntekostnader och liknande	Not 12	-16 021	-16 671	-16 021	-16 671
Summa resultat från finansiella poster		-15 757	-15 504	-15 757	-15 505
Resultat efter finansiella poster		48 263	-20 059	49 966	-19 307

Skatt och resultat	Not (1,2)	Koncernen 2021	Koncernen 2020	Moderbolaget 2021	Moderbolaget 2020
Skatt på årets resultat	Not 13	-21 936	5 539	-22 342	5 378
Årets resultat		26 327	-14 520	27 624	-13 929



Balansräkning - tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Not (1, 2)	Koncernen 2021 12 31	Koncernen 2020 12 31	Moderbolaget 2021 12 31	Moderbolaget 2020 12 31
Byggnader och mark	Not 14	1 862 287	1 902 894	1 862 287	1 902 894
Inventarier, verktyg och installationer	Not 15	30 435	34 333	23 771	26 906
Pågående nyanläggningar	Not 16	7 400	4 329	7 400	4 329
Summa materiella anläggningstillgångar		1 900 122	1 941 556	1 893 458	1 934 129

Finansiella anläggningstillgångar	Not (1, 2)	Koncernen 2021 12 31	Koncernen 2020 12 31	Moderbolaget 2021 12 31	Moderbolaget 2020 12 31
Andelar i koncernföretag	Not 17	0	0	550	550
Fordringar hos koncernföretag	Not 18	0	0	0	0
Andelar i intresseföretag	Not 19	40	40	40	40
Uppskjuten skattefordran	Not 20	52 904	59 653	52 904	59 653
Summa finansiella anläggningstillgångar		52 944	59 693	53 494	60 243

Anläggningstillgångar	Not (1, 2)	Koncernen 2021 12 31	Koncernen 2020 12 31	Moderbolaget 2021 12 31	Moderbolaget 2020 12 31
Summa		1 953 066	2 001 249	1 946 952	1 994 372

Omsättningstillånger

Varulager, med mera	Not (1, 2)	Koncernen 2021 12 31	Koncernen 2020 12 31	Moderbolaget 2021 12 31	Moderbolaget 2020 12 31
Råvaror och förnödenheter		3 130	310	2 676	-
Summa varulager med mera		3 130	310	2 676	-

Kortfristiga fordringar	Not (1, 2)	Koncernen 2021 12 31	Koncernen 2020 12 31	Moderbolaget 2021 12 31	Moderbolaget 2020 12 31
Kundfordringar		975	1 271	898	1 194
Fordringar hos Region Gotland		124 056	31 094	123 635	30 862
Fordringar hos koncernbolag		0	0	1 092	67
Aktuell skattefordran		1 913	8 764	1 654	8 504
Övriga fordringar		2 512	2 177	2 503	2 163
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 21	1 256	4 204	1 151	3 954
Summa kortfristiga fordringar		130 712	47 510	130 933	46 744

Kassa och bank	Not (1, 2)	Koncernen 2021 12 31	Koncernen 2020 12 31	Moderbolaget 2021 12 31	Moderbolaget 2020 12 31
Bank		57	57	7	7
Summa kassa och bank		57	57	7	7

Omsättningstillgångar	Not (1, 2)	Koncernen 2021 12 31	Koncernen 2020 12 31	Moderbolaget 2021 12 31	Moderbolaget 2020 12 31
Summa		133 899	47 877	133 616	46 751

Tillgångar	Not (1, 2)	Koncernen 2021 12 31	Koncernen 2020 12 31	Moderbolaget 2021 12 31	Moderbolaget 2020 12 31
Summa		2 086 965	2 049 126	2 080 568	2 041 123

Balansräkning - eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital	Not (1, 2)	Koncernen 2021 12 31	Koncernen 2020 12 31	Moderbolaget 2021 12 31	Moderbolaget 2020 12 31
Aktiekapital	Not 22	16 900	16 900	16 900	16 900
Reservfond		-	-	21 100	21 100
Summa bundet eget kapital		-	-	38 000	38 000

Fritt eget kapital	Not (1, 2)	Koncernen 2021 12 31	Koncernen 2020 12 31	Moderbolaget 2021 12 31	Moderbolaget 2020 12 31
Annat eget kapital inklusive årets resultat		621 383	595 056	-	-
Balanserat resultat		-	-	567 890	581 819
Årets resultat		-	-	27 624	-13 929
Summa fritt eget kapital		-	-	595 514	567 890
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		638 283	611 956	-	-
Summa eget kapital		638 283	611 956	633 514	605 890

Avsättningar

Avsättningar	Not (1, 2)	Koncernen 2021 12 31	Koncernen 2020 12 31	Moderbolaget 2021 12 31	Moderbolaget 2020 12 31
Uppskjuten skatteskuld	Not 20	76 319	61 132	75 246	59 653
Summa avsättningar		76 319	61 132	75 246	59 653



Skulder

Långfristiga skulder	Not (1, 2)	Koncernen 2021 12 31	Koncernen 2020 12 31	Moderbolaget 2021 12 31	Moderbolaget 2020 12 31
Skulder till kreditinstitut	Not 23	1 210 000	1 312 045	1 210 000	1 312 045
Summa långfristiga skulder		1 210 000	1 312 045	1 210 000	1 312 045

Kortfristiga skulder	Not (1, 2)	Koncernen 2021 12 31	Koncernen 2020 12 31	Moderbolaget 2021 12 31	Moderbolaget 2020 12 31
Skulder till kreditinstitut		100 000	0	100 000	0
Checkräkningskredit	Not 24	0	0	0	0
Leverantörsskulder		14 441	19 343	13 906	18 905
Skulder till Region Gotland		0	2 087	0	2 087
Skulder till koncernbolag		0	0	0	0
Aktuell skatteskuld		0	0	0	0
Övriga skulder		3 001	2 006	3 001	2 006
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 25	44 921	40 557	44 901	40 537
Summa kortfristiga skulder		162 363	63 993	161 808	63 535

Eget kapital och skulder	Not (1, 2)	Koncernen 2021 12 31	Koncernen 2020 12 31	Moderbolaget 2021 12 31	Moderbolaget 2020 12 31
Summa		2 086 965	2 049 126	2 080 568	2 041 123



Kassaflödesanalys

Den löpande verksamheten	Not	Koncernen 2021	Koncernen 2020	Moderbolaget 2021	Moderbolaget 2020
Rörelseresultat		64 020	-4 555	65 723	-3 802
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	Not 26	53 402	107 723	52 639	106 973
Erhållen ränta		264	1 175	264	1 175
Betald ränta		-16 021	-16 671	-16 021	-16 672
Betald inkomstskatt		0	0	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		101 665	87 672	102 605	87 674

Förändringar av rörelsekapital	Not	Koncernen 2021	Koncernen 2020	Moderbolaget 2021	Moderbolaget 2020
Förändring av varulager		-2 820	-9	-2 676	0
Förändring av kundfordringar		-1 225	-1 800	-1 226	-1 787
Förändring av övriga kortfristiga fordringar		-83 498	-9 242	-84 484	-9 474
Förändring av leverantörsskulder		-4 902	-16 377	-4 998	-26 479
Förändring av övriga kortfristiga skulder		3 272	-18 217	-3 271	-7 970
Kassaflöde från den löpande verksamheten		12 492	42 027	12 492	41 964

Investeringsverksamheten	Not	Koncernen 2021	Koncernen 2020	Moderbolaget 2021	Moderbolaget 2020
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-10 447	-98 399	-10 447	-98 336
Övriga förändringar finansiella anläggningstillgångar		0	156	0	156
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-10 447	-98 243	-10 447	-98 180

Finansieringsverksamheten	Not	Koncernen 2021	Koncernen 2020	Moderbolaget 2021	Moderbolaget 2020
Upptagna lån		0	57 216	0	57 216
Amortering lån		-2 045	-1 000	-2 045	-1 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-2 045	56 216	-2 045	56 216

Likvida medel	Not	Koncernen 2021	Koncernen 2020	Moderbolaget 2021	Moderbolaget 2020
Årets kassaflöde/förändring av likvida medel		0	0	0	0
Likvida medel vid årets början		57	57	7	7
Likvida medel vid årets slut	Not 27	57	57	7	7

Förändringar i eget kapital

Koncernen	Aktiekapital	Annat eget kapital inkl. årets resultat	EK hänförligt till moderföretagets aktieägare	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	16 900	595 056	611 956	611 956
Årets resultat	-	26 327	26 327	26 327
Belopp vid årets utgång	16 900	621 383	638 283	638 283

Moderbolaget	Aktiekapital	Reservfond	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	16 900	21 100	567 890	605 890
Årets resultat	-	-	27 624	27 624
Belopp vid årets utgång	16 900	21 100	595 514	633 514

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 utrangeras 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. Avskrivningar och nedskrivningar framgår av not för respektive balanspost.

Avskrivningar	Koncernen 2021	Koncernen 2020	Moderbolaget 2021	Moderbolaget 2020
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):	Koncernen 2021	Koncernen 2020	Moderbolaget 2021	Moderbolaget 2020
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%

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 tillgångsvärde 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 resultaträkningen. För poster som redovisas direkt mot eget kapital redovisas även skatten direkt mot eget kapital. Uppskjuten skatt beräknas på alla temporära skillnader. En temporär skillnad finns när det redovisade värdet på en tillgång eller skuld skiljer sig från det skattemässiga värdet.

Likvida medel

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

Ersättningar till anställda

Kortfristiga ersättningar

Kortfristiga ersättningar till anställda, exempelvis löner, semesterersättningar och liknande ersättningar, är ersättningar till anställda som förfaller inom 12 månader från balansdagen det år som den anställda tjänat in ersättningen. Kortfristiga ersättningar värderas till det odiskonterade beloppet som företaget förväntas betala till följd av den outnyttjade rättigheten.

Avgiftsbestämda pensionsplaner

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

Avsättningar och ansvarsförbindelser

Avsättningar

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

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

Ansvarsförbindelser

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

Moderföretagets värderingsprinciper - alternativa regler i juridisk person

Andelar i dotterföretag

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

Koncernbidrag

Samtliga lämnade och erhållna koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.



Not 2

Uppskattningar och bedömningar

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

Betydande bedömningar

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

Uppskjutna skatter

Bolaget redovisar skatteeffekter av temporära skillnader mellan bokförda värden och skattemässiga värden på fastigheter samt skattefordran på inkomstskattemässiga underskott. Fordran på inkomstskattemässiga underskott redovisas endast då inkomstskattepliktiga överskott bedöms sannolika.

Fastighetsvärdering

Koncernen och bolaget värderar varje år 100% av fastighetsbeståndet via en intern värderingsmodell. Den värderingsmodell som används är genom beräkning av objektets avkastningsvärde utifrån en kassaflödesanalys med marknadsanpassade parametrar (kassaflödesmetod). Från utfallet bedöms det verkliga värdet på fastigheten före avdrag för försäljningskostnader.

Värdering av aktier i dotterföretag

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

Bedömning av osäkra fordringar

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

Osäkerhet i uppskattningen

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

Nedskrivningar

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

Nyttjandeperioder för avskrivningsbara tillgångar

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

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

Not 3

Hyresintäkter	Koncernen 2021	Koncernen 2020	Moderbolaget 2021	Moderbolaget 2020
Bostäder	352 590	347 478	352 590	347 478
Lokaler	17 943	15 463	17 943	15 463
Övrigt	11 789	11 808	11 789	11 808
Summa hyresintäkter	382 322	374 749	382 322	374 749

Avgår outhyrda objekt	Koncernen 2021	Koncernen 2020	Moderbolaget 2021	Moderbolaget 2020
Bostäder	-5 137	-5 596	-5 137	-5 596
Lokaler	-2 176	-1 448	-2 176	-1 448
Övrigt	-1 311	-2 254	-1 311	-2 254
Summa outhyrt	-8 624	-9 298	-8 624	-9 298
Summa	373 698	365 451	373 698	365 451

Not 4

Övriga rörelseintäkter	Koncernen 2021	Koncernen 2020	Moderbolaget 2021	Moderbolaget 2020
Värmeförsäljning	704	661	0	0
Rearesultat avyttring fastigheter	7 947	0	7 947	0
Övrigt	4 694	3 900	5 109	4 315
Summa övriga rörelseintäkter	13 345	4 561	13 056	4 315

Not 5

Fastighetsförvaltning	Koncernen 2021	Koncernen 2020	Moderbolaget 2021	Moderbolaget 2020
Fastighetsskötsel	14 005	14 828	14 005	14 828
Reparationer	41 175	31 593	41 175	31 593
Underhåll	6 849	24 249	6 849	24 249
Taxebundna avgifter och uppvärmning	84 409	77 747	86 431	79 877
Riskkostnader och avgälder	2 654	3 898	2 654	3 898
Fastighetsavgift	12 081	11 008	12 081	11 008
Summa fastighetsförvaltning	161 173	163 323	163 195	165 453

Not 6

Ersättning till revisor, KPMG	Koncernen 2021	Koncernen 2020	Moderbolaget 2021	Moderbolaget 2020
Revisionsuppdrag	526	0	506	0
Revisionsverksamhet utöver revision	25	0	25	0
Skatterådgivning	0	0	0	0
Övriga tjänster	203	0	203	0
Summa ersättning till revisorer	754	0	734	0

Ersättning till revisor, PWC	Koncernen 2021	Koncernen 2020	Moderbolaget 2021	Moderbolaget 2020
Revisionsuppdrag	208	656	208	656
Revisionsverksamhet utöver revision	9	0	9	0
Skatterådgivning	183	180	183	180
Övriga tjänster	28	55	28	55
Summa ersättning till revisorer	428	891	428	891

Not 7

Medelantalet anställda	Koncernen 2021	Koncernen 2020	Moderbolaget 2021	Moderbolaget 2020
Kvinnor	46	45	46	45
Män	74	69	74	69
Summa medelantal anställda	120	114	120	114

Löner och ersättningar (tantiem och dylikt förekommer ej)	Koncernen 2021	Koncernen 2020	Moderbolaget 2021	Moderbolaget 2020
Styrelse och verkställande direktör	2 580	1 275	2 580	1 275
Övriga anställda	48 269	44 151	48 269	44 151
Summa löner och ersättningar	50 849	45 426	50 849	45 426

Sociala kostnader	Koncernen 2021	Koncernen 2020	Moderbolaget 2021	Moderbolaget 2020
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	577	563	577	563
Pensionskostnader övriga anställda	2 124	2 877	2 124	2 877
Övriga sociala kostnader	16 592	14 544	16 592	14 544
Summa sociala kostnader	19 293	17 984	19 293	17 984

Könsfördelning styrelse	Koncernen 2021	Koncernen 2020	Moderbolaget 2021	Moderbolaget 2020
Kvinnor	3	3	3	3
Män	4	4	4	4

Könsfördelning företagsledning och vd	Koncernen 2021	Koncernen 2020	Moderbolaget 2021	Moderbolaget 2020
Kvinnor	4	4	4	4
Män	5	4	5	4

Not 8

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Koncernen 2021	Koncernen 2020	Moderbolaget 2021	Moderbolaget 2020
Avskrivningar	71 559	67 024	70 796	66 274
Nedskrivning materiella anläggningstillgångar	19 200	40 984	19 200	40 984
Återföring av nedskrivning materiella anläggningstillgångar	-39 244	-5 387	-39 244	-5 387
Summa av- och nedskrivningar	51 515	102 621	50 752	101 871

Not 9

Övriga rörelsekostnader	Koncernen 2021	Koncernen 2020	Moderbolaget 2021	Moderbolaget 2020
Reaförlust försäljning fastigheter	0	0	0	0
Förlust utrangering komponenter i fastigheter	366	3 685	366	3 685
Summa övriga rörelsekostnader	366	3 685	366	3 685

Not 10

Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Moderbolaget 2021	Moderbolaget 2020
Utdelning från intresseföretag	0	0
Rearesultat på andelar intresseföretag	50	8
Summa resultat från andelar i koncernföretag	50	8

Not 11

Ränteintäkter och liknande	Koncernen 2021	Koncernen 2020	Moderbolaget 2021	Moderbolaget 2020
Ränteintäkter från koncernföretag	0	0	0	0
Övriga ränteintäkter	214	1 175	214	1 174
Summa ränteintäkter och liknande	214	1 175	214	1 174

Not 12

Räntekostnader och liknande	Koncernen 2021	Koncernen 2020	Moderbolaget 2021	Moderbolaget 2020
Räntekostnader	12 086	12 904	12 086	12 904
Borgensavgift Region Gotland	3 936	3 767	3 936	3 767
Summa räntekostnader och liknande	16 022	16 671	16 022	16 671



Not 13

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

Skatt på årets resultat	Koncernen 2021	Koncernen 2020	Moderbolaget 2021	Moderbolaget 2020
Aktuell skatt	0	5 378	0	5 378
Uppskjuten skatt	-21 936	161	-22 342	0
Redovisad skattekostnad	-21 936	5 539	-22 342	5 378
Resultat före skatt	48 263	-20 059	49 966	-19 307
Skatt enligt gällande svensk skattesats 20,6% (21,4%)	-9 942	4 293	-10 293	4 132
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-354	-24 317	-354	-24 317
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	99	24 670	99	24 670
Skatt hänförlig till tidigare års redovisade resultat	0	5 378	0	5 378
Effekt av ändrade skattesatser	55	-278	0	-278
Skatteeffekt korrigerings uppskjuten skatt	-15 266	-4 207	-15 267	-4 207
Aktivering skatteeffekt underskottsavdrag	3 472	0	3 472	0
Redovisad skattekostnad	-21 936	5 539	-22 342	5 378

Not 14

Byggnader och mark	Koncernen 2021 12 31	Koncernen 2020 12 31	Moderbolaget 2021 12 31	Moderbolaget 2020 12 31
Ingående anskaffningsvärde	2 954 447	2 782 233	2 954 447	2 782 233
Årets aktiveringar	12 514	180 538	12 514	180 538
Försäljningar/utrangeringar	-7 009	-8 324	-7 009	-8 324
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 959 952	2 954 447	2 959 952	2 954 447
Ingående avskrivningar	-988 563	-936 268	-988 563	-936 268
Försäljningar/utrangeringar	4 183	7 446	4 183	7 446
Årets avskrivningar	-66 595	-59 741	-66 595	-59 741
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 050 975	-988 563	-1 050 975	-988 563
Ingående nedskrivningar	-62 990	-30 340	-62 990	-30 340
Återförda nedskrivningar	35 500	5 387	35 500	5 387
Årets nedskrivningar	-19 200	-38 037	-19 200	-38 037
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-46 690	-62 990	-46 690	-62 990
Redovisat värde	1 862 287	1 902 894	1 862 287	1 902 894

Redovisat värde består av:	Koncernen 2021 12 31	Koncernen 2020 12 31	Moderbolaget 2021 12 31	Moderbolaget 2020 12 31
Byggnader	1 749 374	1 788 714	1 749 374	1 788 714
Markanläggningar	20 416	21 573	20 416	21 573
Mark	92 497	92 607	92 497	92 607
Redovisat värde	1 862 287	1 902 894	1 862 287	1 902 894
Internt beräknat marknadsvärde	3 458 487	3 278 005	3 458 487	3 278 005

Not 15

Inventarier, verktyg och installationer	Koncernen 2021 12 31	Koncernen 2020 12 31	Moderbolaget 2021 12 31	Moderbolaget 2020 12 31
Ingående anskaffningsvärde	73 318	63 789	58 253	48 788
Inköp	1 064	11 128	1 064	11 065
Försäljningar/utrangeringar	-1	-1 600	-1	-1 600
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	74 381	73 317	59 316	58 253
Ingående avskrivningar	-38 985	-36 413	-31 347	-29 526
Årets avskrivningar	-4 962	-4 171	-4 199	-3 421
Försäljningar/utrangeringar	1	1 600	1	1 600
Utgående ackumulerade avskrivningar	-43 496	-38 984	-35 545	-31 347
Redovisat värde	30 435	34 333	23 771	26 906

Not 16

Pågående nyanläggningar	Koncernen 2021 12 31	Koncernen 2020 12 31	Moderbolaget 2021 12 31	Moderbolaget 2020 12 31
Ingående anskaffningsvärde	8 073	107 259	8 073	107 259
Inköp/utbetalningar under året	12 335	82 746	12 335	82 746
Omklassificeringar	-13 008	-181 932	-13 008	-181 932
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 400	8 073	7 400	8 073
Ingående nedskrivningar	-3 744	-797	-3 744	-797
Återförda nedskrivningar	3 744	797	3 744	797
Årets nedskrivningar	0	-3 744	0	-3 744
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	-3 744	0	-3 744
Redovisat värde	7 400	4 329	7 400	4 329

Not 17

Andelar i koncernföretag	Moderbolaget 2021 12 31	Moderbolaget 2020 12 31
Ingående anskaffningsvärde	550	550
Inköp	0	0
Försäljningar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	550	550
Redovisat värde	550	550

Direkt ägda	Organisations- nummer	Säte	Antal andelar	Kapital- andel	Bokfört värde
GotlandsHem Värme AB	556807-3646	Gotland	1 000	100%	500
Visby Bogen 1 AB	559114-7839	Gotland	50	100%	50
Summa					550

Not 18

Fordringar hos koncernföretag	Moderbolaget 2021 12 31	Moderbolaget 2020 12 31
Ingående fordran	0	0
Amortering under året	0	0
Utgående fordran	0	0
Redovisat värde	0	0

Not 19

Andelar i intresseföretag	Koncernen 2021 12 31	Koncernen 2020 12 31	Moderbolaget 2021 12 31	Moderbolaget 2020 12 31
Ingående anskaffningsvärde	40	204	40	204
Försäljningar	0	-164	0	-164
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40	40	40	40
Redovisat värde	40	40	40	40

Direkt ägda	Organisations- nummer	Säte	Antal andelar	Bokfört värde
Husbyggnadsvaror HBV Förening upa	702000-9226	Stockholm	4	40
Summa				40

Not 20

Uppskjutna skatter uppstår enligt följande:	Koncernen 2021 12 31	Koncernen 2020 12 31	Moderbolaget 2021 12 31	Moderbolaget 2020 12 31
Uppskjuten skattefordran				
Uppskjutna skattefordringar skattemässiga underskott	52 904	63 126	52 904	63 126
Värdejustering latent skattefordran efter bedömning	0	-3 473	0	-3 473
Redovisad skattefordran	52 904	59 653	52 904	59 653
Uppskjuten skatteskuld				
Latent skatt temporära skillnader fastigheter	75 246	59 653	75 246	59 653
Latent skatt obeskattade reserver	1 073	1 479	0	0
Redovisad skatteskuld	76 319	61 132	75 246	59 653

Not 21

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Koncernen 2021 12 31	Koncernen 2020 12 31	Moderbolaget 2021 12 31	Moderbolaget 2020 12 31
Förutbetalda kostnader	1 063	3 865	1 063	3 864
Upplupna intäkter	193	340	88	90
Summa	1 256	4 205	1 151	3 954

Not 22

Aktiekapital	Koncernen 2021 12 31	Koncernen 2020 12 31	Moderbolaget 2021 12 31	Moderbolaget 2020 12 31
Antal aktier vid årets ingång	16 900	16 900	16 900	16 900
Antal aktier vid årets utgång	16 900	16 900	16 900	16 900

Not 23

Långfristiga skulder	Koncernen 2021 12 31	Koncernen 2020 12 31	Moderbolaget 2021 12 31	Moderbolaget 2020 12 31
Förfallodagar inom 1 till 5 år	1 210 000	1 102 045	1 210 000	1 102 045
Förfallodagar efter 5 år	0	210 000	0	210 000
Summa långfristiga skulder	1 210 000	1 312 045	1 210 000	1 312 045
Marknadsvärde derivatinstrument ränteswappar	-2 092	-38 803	-2 092	-38 803

Skulder redovisas som långfristiga om ambition och möjlighet finns att refinansiera lånet oavsett kvarstående bindningstid. Säkerhet för utestående krediter utgörs av borgen utställd av GotlandsHems ägare (kommunal borgen).

Not 24

Checkräkningskredit	Koncernen 2021 12 31	Koncernen 2020 12 31	Moderbolaget 2021 12 31	Moderbolaget 2020 12 31
Beviljad limit	50 000	50 000	50 000	50 000
varav utnyttjad	0	0	0	0
Summa tillgänglig checkräkningskredit	50 000	50 000	50 000	50 000

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

Not 25

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Koncernen 2021 12 31	Koncernen 2020 12 31	Moderbolaget 2021 12 31	Moderbolaget 2020 12 31
Upplupna räntekostnader	310	328	310	328
Förutbetalda hyror	30 519	27 236	30 519	27 236
Upplupna personalkostnader	6 885	6 545	6 885	6 545
Upplupna el- och värmekostnader	6 535	5 450	6 535	5 450
Övriga upplupna kostnader	672	998	652	978
Summa upplupna kostnader	44 921	40 557	44 901	40 537

Not 26

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	Koncernen 2021 12 31	Koncernen 2020 12 31	Moderbolaget 2021 12 31	Moderbolaget 2020 12 31
Avskrivningar	71 559	67 024	70 796	66 274
Nedskrivningar	19 200	40 984	19 200	40 984
Återförda nedskrivningar	-39 244	-5 387	-39 244	-5 387
Utrangeringar komponentregister	366	3 685	366	3 685
Rearesultat försäljning anläggningstillgångar	0	0	0	0
Förändring av övriga avsättningar	0	0	0	0
Övriga justeringsposter	1 521	1 417	1 521	1 417
Summa	53 402	107 723	52 639	106 973

Not 27

Likvida medel	Koncernen 2021 12 31	Koncernen 2020 12 31	Moderbolaget 2021 12 31	Moderbolaget 2020 12 31
Kassa och bank	57	57	7	7
Likvida medel i kassaflödesanalysen	57	57	7	7

Koncernens utnyttjade krediter uppgick vid årets slut till 50 000 tkr (50 000 tkr). Därtill har koncernen likvida medel på Region Gotlands koncernbankkonton uppgående till 124 056 tkr (31 094 tkr). I koncernens och moderbolagets balansräkningar redovisas medlen som Fordringar hos Region Gotland.

Not 28 - koncernuppgifter

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

Not 29

Ställda säkerheter och eventualförpliktelser	Koncernen 2021 12 31	Koncernen 2020 12 31	Moderbolaget 2021 12 31	Moderbolaget 2020 12 31
Ställda säkerheter	Inga	Inga	Inga	Inga
Ansvarsförbindelser				
Övriga ansvarsförbindelser	984	875	984	875

Not 30

Händelser efter balansdagen

Under 2022 kommer en försäljning av fastigheten Othem Ejdern 6 verkställas. Fastigheten består i dagsläget endast av mark. I övrigt inga väsentliga händelser är kända som till väsentliga delar skulle påverka den finansiella rapporten.

Not 31

Förslag till vinstdisposition	
Från föregående år balanserad vinst	567 890
Årets vinst	27 624
Vinstmedel till förfogande	595 514

Styrelsens förslag till disposition	
Balanseras i ny räkning	595 514
Summa	595 514

Not 32

Definitioner av nyckeltal

Fastighetsunderhåll

Årets kostnadsförda utgifter avseende reparationer och löpande underhåll.

Investeringar i fastigheter

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

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Avkastning på eget kapital

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

Avkastning på totalt kapital

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

Genomsnittlig skuldränta

Årets genomsnittliga skuldvolym i relation till kostnadsförda utgiftsräntor.

Riskbuffert

Avkastning på totalt kapital minskat med skuldränta.

Styrelse, vd och revisorer

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

Ordinarie ledamöter

Peter Norman, ordförande från 27 april 2021, nominerad av Moderaterna

Bo Björkman, vice ordförande, nominerad av Socialdemokraterna

Kristina Olsson, nominerad av Centerpartiet

Niklas Harlevi, nominerad av Centerpartiet

Arne Strandäng, nominerad av Centerpartiet

Gerty Holmstedt, nominerad av Socialdemokraterna

Annamaria Bauer, nominerad av Vänsterpartiet

Suppleanter

Kristian Gustafsson, nominerad av Centerpartiet

Jessica Scheutz, nominerad av Centerpartiet

Philip Eriksson, nominerad av Centerpartiet

Mariette Nicander, nominerad av Moderaterna

Åke Kalström, nominerad av Socialdemokraterna

Jörgen Renström, nominerad av Miljöpartiet

Heidi Gaiadotter, nominerad av Vänsterpartiet

Verkställande direktör

Joakim Martell, från 8 juli 2021

Bo Dahllöf, 19 april till 8 juli 2021

Elisabeth Kalkhäll, till och med 9 april 2021

Revisionsbolag

KPMG AB

Huvudansvarig revisor

Tomas Mathiesen, auktoriserad revisor

Lekmannarevisor

Sonia Landin

Ersättare för lekmannarevisor

Håkan Moon

Ordinarie bolagsstämma hölls 23 mars.

Extra bolagsstämma hölls 27 april.

Styrelsen har haft tretton styrelsemöten under året.

GotlandsHems styrelse



Peter Norman



Bo Björkman



Kristina Olsson



Niklas Harlevi



Arne Strandäng



Gerty Holmstedt



Annamaria Bauer

Peter Norman
Ordförande

Bo Björkman
Vice ordförande

Kristina Olsson

Niklas Harlevi

Arne Strandäng

Gerty Holmstedt

Annamaria Bauer

Joakim Martell
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avlämnats

KPMG AB

Tomas Mathiesen
Auktoriserad revisor

Min granskningsrapport har avgivits

Sonia Landin
Lekmannarevisor



Revisionsberättelse

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Aktiebolaget GotlandsHem för år 2021. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 58-94 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 2021 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte hållbarhetsrapporten på sidorna 10-52. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till mo-

derbolaget och koncernen enligt god revisionssed 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för år 2020 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 9 mars 2021 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 10-52. Den andra informationen består också av en hållbarhetsrapport som vi inhämtade före datumet för denna revisionsberättelse. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information.

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

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om



informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om

fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

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

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

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och

verkställande direktörens förvaltning för Aktiebolaget GotlandsHem för år 2021 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.

Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig

främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispo-

sitioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 7 mars 2022

KPMG AB

Tomas Mathiesen

Auktoriserad revisor



Granskningsrapport för år 2021

Till årsstämman i AB GotlandsHem,
organisationsnummer 556066-0523

Undertecknad har granskat bolagets verksamhet under år 2021.

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

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

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

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

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

Visby i februari 2022

Sonia Landin

Av fullmäktige i Region Gotland utsedd
lekmannarevisor

Fastighetsbestånd

Utanför Visby

Burgsvik	Byggår	Antal bostäder	Grundhyra kr/m ²	Bostads-yta (m ²)	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5-6 rok	Antal lokaler	Lokal-yta (m ²)
Öja Botarve 1:71	1984, 1988	25	990	1433	4	13	7	1	0	0	0
Summa		25	990	1433	4	13	7	1	0	0	0

Fårösund	Byggår	Antal bostäder	Grundhyra kr/m ²	Bostads-yta (m ²)	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5-6 rok	Antal lokaler	Lokal-yta (m ²)
Bunge Broungs 1:24	1982	20	938	1295	0	15	5	0	0	1	9
Bunge Stucks 1:224	1962	24	1005	1325	8	10	6	0	0	4	3
Bunge Stucks 1:280	1955	12	995	718	1	7	4	0	0	1	1
Bunge Stucks 1:296	1967	6	1137	381	1	2	3	0	0	0	0
Bunge Stucks 1:320	1973	6	971	557	0	0	0	6	0	0	0
Bunge Stucks 1:321	1973	11	1090	745	0	7	4	0	0	0	0
Summa		79	1005	5020	10	41	22	6	0	6	13

Hemse	Byggår	Antal bostäder	Grundhyra kr/m ²	Bostads-yta (m ²)	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5-6 rok	Antal lokaler	Lokal-yta (m ²)
Hemse Beckasinen 2	1977	50	1115	3416	12	12	20	6	0	1	54
Hemse Nötskrikan 1	1991	20	908	1354	0	16	4	0	0	0	0
Hemse Siskan 6	1992	10	787	930	0	2	4	0	4	0	0
Hemse Talgoxen 8	1953	30	1111	1602	6	21	3	0	0	4	435
Hemse Tjädern 8	1966	124	1027	7743	8	92	24	0	0	23	594
Hemse Tjädern 9	1966	72	1058	4565	0	60	12	0	0	17	453
Summa		234	1040	15 045	26	143	55	6	4	28	1083



Kluntehamn	Byggår	Antal bostäder	Grundhyra kr/m²	Bostads-yta (m²)	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5-6 rok	Antal lokaler	Lokal-yta (m²)
Klunte Odvalds 1:36	1986	23	1204	1437	5	8	4	6	0	0	0
Klunte Robjäs 1:4	1968	5	904	374	2	2	1	0	0	2	220
Klunte Robjäs 1:5	1968	12	1052	621	4	8	0	0	0	4	48
Klunte Sicklings 1:119	1963	30	1232	2482	0	0	25	5	0	0	0
Klunte Sicklings 1:120	1964	44	1036	2979	8	15	19	2	0	7	147
Klunte Sicklings 1:86	1981	24	1152	1751	0	13	9	2	0	1	80
Klunte Sicklings 5:13	1970	5	1060	535	0	0	0	5	1	0	0
Klunte Sicklings 5:2	1968	4	1013	330	0	0	4	0	0	0	0
Klunte Sicklings 5:3	1968	11	1034	719	3	4	4	0	0	0	0
Klunte Sicklings 5:4	1968	11	1085	719	3	4	4	0	0	0	0
Klunte Strands 1:147	1961	21	1048	1123	8	7	6	0	0	12	722
Summa		190	1108	13069	33	61	76	20	1	26	1217

Lärbro	Byggår	Antal bostäder	Grundhyra kr/m²	Bostads-yta (m²)	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5-6 rok	Antal lokaler	Lokal-yta (m²)
Lärbro Angelbos 1:77	1985	17	953	1025	0	9	8	0	0	0	0
Lärbro Prästgården 1:10	1966	17	962	1319	4	6	0	6	1	1	59
Lärbro Prästgården 1:34	1963	13	1008	719	5	6	2	0	0	2	273
Lärbro Prästgården 1:46	1952	3	913	284	0	1	0	2	0	0	0
Lärbro Prästgården 1:62	1970	9	896	421	7	2	0	0	0	1	44
Lärbro Prästgården 1:63	1982	10	926	633	0	4	6	0	0	0	0
Summa		69	953	4400	16	28	16	8	1	4	376



Romakloster	Byggår	Antal bostäder	Grundhyra kr/m²	Bostads-yta (m²)	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5-6 rok	Antal lokaler	Lokal-yta (m²)
Stånga Härvide 1:25	1965*	6	948	350	0	6	0	0	0	0	0
Stånga Härvide 1:25	1971	64	971	4864	0	32	32	0	0	6	196
Stånga Härvide 1:25	1968	14	1162	507	14	0	0	0	0	0	0
Stånga Härvide 1:25	1955	10	1007	501	1	9	0	0	0	7	144
Stånga Härvide 1:31	1954	9	951	538	2	5	2	0	0	1	0
Summa		103	986	6760	17	52	34	0	0	14	340

Slite	Byggår	Antal bostäder	Grundhyra kr/m²	Bostads-yta (m²)	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5-6 rok	Antal lokaler	Lokal-yta (m²)
Othem Bofinken 1	1971, 1979	83	1057	5479	31	15	27	10	0	9	634
Othem Concordia 2	1964	44	984	2774	8	20	16	0	0	11	154
Othem Concordia 4	1964	18	965	1218	0	12	6	0	0	11	104
Othem Concordia 6	1952	24	981	1519	4	6	14	0	0	1	215
Othem Othello 1	1961	36	1039	1849	8	24	4	0	0	7	121
Othem Rapphönan 2	1968	24	968	1531	8	10	6	0	0	8	47
Othem Rapphönan 3	1968	23	985	1446	8	10	5	0	0	1	0
Othem Rapphönan 4	1957	10	980	348	10	0	0	0	0	1	0
Othem Speculationen 8	1956	14	989	858	3	3	6	2	0	5	157
Summa		276	1011	17022	80	100	84	12	0	54	1431



Stånga	Byggår	Antal bostäder	Grundhyra kr/m²	Bostads-yta (m²)	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5-6 rok	Antal lokaler	Lokal-yta (m²)
Stånga Härvide 1:25	1968	12	1234	552	4	8	0	0	0	1	16
Stånga Härvide 1:31	1997	20	1094	1312	0	12	8	0	0	0	0
Summa		32	1136	1864	4	20	8	0	0	1	16

Tingstäde	Byggår	Antal bostäder	Grundhyra kr/m²	Bostads-yta (m²)	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5-6 rok	Antal lokaler	Lokal-yta (m²)
Tingstäde Furbjäs 1:11	1981	28	1092	1778	3	19	5	1	0	2	35
Summa		28	1092	1778	3	19	5	1	0	2	35

Väskinde	Byggår	Antal bostäder	Grundhyra kr/m²	Bostads-yta (m²)	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5-6 rok	Antal lokaler	Lokal-yta (m²)
Väskinde Skäggs 1:10	1986	12	1050	1899	0	15	6	6	0	0	0
Väskinde Skäggs 1:41	1991	27	1017	757	0	8	2	2	0	2	8
Summa		39	1027	2656	0	23	8	8	0	2	8

Fastighetsbeståndet i Visby

Visby	Byggår	Antal bostäder	Grundhyra kr/m ²	Bostadsyta (m ²)	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5-6 rok	Antal lokaler	Lokal-yta (m ²)
Visby Adjutanten 1	2018	60	1437	3744	10	20	22	8	0	0	0
Visby Adjutanten 3	2015	84	1511	5264	14	28	28	14	0	0	0
Visby Adjutanten 4	2016	48	1474	2880	0	24	12	12	0	0	0
Visby Akacian 1	1952	14	1162	605	10	4	0	0	0	9	136
Visby Akacian 2	1952	35	1094	2337	3	6	21	2	3	13	280
Visby Apoteket 4, 5, 6	1976*	9	1170	737	0	3	4	0	2	1	153
Visby Baderskan 1	1983	0	0	0	0	0	0	0	0	1	91
Visby Bläckfisken 3	2020	36	1700	1983	9	18	3	6	0	0	0
Visby Bogen 2	1978	148	1169	10196	32	30	69	17	0	1	614
Visby Bokbindaren 1	1983	31	1138	2379	2	6	8	11	4	5	34
Visby Bokbindaren 2	1983	13	1114	1167	0	2	3	7	1	1	24
Visby Bokbindaren 3	1983	29	1119	2172	2	8	6	12	1	8	63
Visby Bryggaren 1	1983	13	1099	931	1	8	2	1	1	4	1147
Visby Buntmakaren 1	1984	79	1164	5836	4	28	16	21	10	21	226
Visby Bösspian 6	1963	47	1133	2831	17	10	14	0	6	4	87
Visby Castor 1	1953	228	1199	12398	40	106	80	2	0	96	1847
Visby Dillen 1	1968	163	1176	14599	12	45	0	5	101	3	145
Visby Fjällskivlingen 1	1982	115	1163	8153	0	60	44	11	0	13	354
Visby Fregatten 21	1970*	6	1211	523	0	4	1	1	0	0	0
Visby Hytten 1	1977	108	1328	5567	63	45	0	0	0	34	1100
Visby Höken 1	1966	182	1060	13471	21	74	54	30	3	31	1094
Visby Järnvägen 6	1994	0	0	0	0	0	0	0	0	2	328
Visby Järnvägen 7	1999	2	1260	204	0	0	0	0	2	0	0
Visby Korgmakaren 1	1985	53	1171	3551	8	24	7	12	2	15	158
Visby Laken 1	1945	57	1248	3036	21	33	3	0	0	8	244
Visby Lien 1	1982	125	1129	9580	0	54	49	22	0	43	831
Visby Melonen 2	1990	108	1233	7760	8	48	28	16	8	4	129
Visby Modisten 1	1984	15	1208	1047	0	9	2	4	0	5	34
Visby Myran 1	1976, 1991	81	1171	5771	10	26	29	16	0	1	514
Visby Panncentralen 1	1971	0	0	0	0	0	0	0	0	2	830
Visby Pennskrinet 20	1976	19	1075	2058	0	3	1	0	15	0	0
Visby Pjäsen 13	2004	44	1218	2636	0	22	0	22	0	0	0
Visby Pjäsen 16	2006	10	1305	599	0	5	5	0	0	1	591
Visby Priorn 1	1969*	10	1128	786	0	5	3	2	0	1	40



Visby Priorn 14	1986*	10	1370	640	3	2	5	0	0	0	0
Visby Priorn 3	1987	10	1466	672	2	3	4	1	0	1	30
Visby Rikken 1	1975	87	1175	5681	22	22	33	10	0	6	254
Visby Räkneboken 11	1976	10	1060	1089	0	2	0	0	8	0	0
Visby Sergeanten 5	2019	72	1729	3966	18	36	6	12	0	0	0
Visby Sjöliiljan 1	2010	45	1704	3885	0	1	29	15	0	0	0
Visby Skalbaggen 1	1963	66	1065	6864	0	0	0	66	0	3	73
Visby Sticklingen 1	2006	24	1442	1518	0	12	12	0	0	0	0
Visby Strömmingen 5	1945	70	1203	4020	29	33	6	0	2	11	553
Visby Taggsvampen 1	1979	24	1210	1536	6	12	6	0	0	1	17
Visby Taptot 1	1957	238	1112	14327	55	77	79	23	4	52	1765
Visby Trilobiten 1	2013	17	1518	1462	0	17	0	0	0	0	0
Visby Tvätterskan 1	1983	19	1137	1105	5	6	8	0	0	3	431
Visby Vargen 18	1964	103	1088	7666	5	37	26	35	0	19	487
Visby Vitkålen 1	1965, 2002	439	1093	30450	86	155	108	84	6	15	475
Visby Volontären 1	2007	48	1268	2880	0	24	10	14	0	0	0
Visby Östertull 6	1973	78	1205	4646	19	37	19	3	0	10	954
Summa		3332	1205	227206	537	1234	865	517	179	448	16130

Kategoribostäder

Student	Byggår	Antal bostäder	Grundhyra kr/m ²	Bostads-yta (m ²)	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5-6 rok	Antal lokaler	Lokal-yta (m ²)
Visby Järnvägen 6	1994	132	1887	2898	128	4	0	0	0	0	0
Visby Järnvägen 7	1999	27	1528	930	18	9	0	0	0	0	0
Visby Rekylen 1	2000	43	2015	838	43	0	0	0	0	0	0
Summa		202	1839	4665	189	13	0	0	0	0	0

Boförening	Byggår	Antal bostäder	Grundhyra kr/m ²	Bostads-yta (m ²)	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5-6 rok	Antal lokaler	Lokal-yta (m ²)
Kakelugnsmakaren BF	1988	21	0	1483	10	4	5	2	0	0	0
Summa		21	0	1483	10	4	5	2	0	0	0

Äldreboende/ Gruppboende	Byggår	Antal bostäder	Grundhyra kr/m ²	Bostads-yta (m ²)	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5-6 rok	Antal lokaler	Lokal-yta (m ²)
Hemse Nötskrikan 6	1994	5	0	378	5	0	0	0	0	0	0
Visby Rikken 1	1975	2	0	83	0	2	0	0	0	1	300
Visby Tvätterskan 1	1983	5	0	405	0	5	0	0	0	0	0
Visby Vitkålen 1	2002	20	0	868	18	2	0	0	0	0	0
Summa		32	0	1734	23	9	0	0	0	1	300

Summering

Bostäder	Antal bostäder	Grundhyra kr/m ²	Bostads-yta (m ²)	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5-6 rok	Antal lokaler	Lokal-yta (m ²)
Hysesbostäder utanför Visby	1 075	1 053	69 047	193	500	315	62	5	137	4 517
Hysesbostäder i Visby	3 332	1 205	227 206	537	1 234	865	517	179	448	16 130
Hysesbostäder totalt	4 407	1 166	296 253	730	1 734	1 180	579	184	585	20 647
Kategoribostäder	255	0	7 882	222	26	5	2	0	1	300
Samtliga bostäder	4 662	0	304 135	952	1 760	1 185	581	184	586	20 947

Lokaler	Antal lokaler	Lokal-yta (m ²)
Kommersiella- och affärslokaler	144	16 390
Förråd och lager	442	4 557
Summa	586	20 947

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



