

Årsredovisning och hållbarhetsrapport 2024



Innehåll

Styrelseordförandens ord	4
Verkställande direktörs ord	6
GotlandsHem i korthet	8

Hållbarhetsrapport

Vilka är vi?	12
Nyckelintressenter	15
Ekonomisk hållbarhet	18
Social hållbarhet	22
Ekologisk hållbarhet	32
Hållbarhet i siffror	36
Definitioner	45

Årsredovisning

Förvaltningsberättelse	52
Flerårsöversikt	56
Förslag till vinstdisposition	58
Resultaträkning	59
Balansräkning	60
Kassaflödesanalys	62
Förändringar i eget kapital	63
Noter	64

Övrigt

Styrelse, vd och revisorer	84
Underskrifter	86
Fastighetsbestånd	88
Revisionsberättelse	95
Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten	99
Lekmannarevisorns granskningsrapport	100

Så kan vi påverka bostadsmarknaden

Att byggkrisen är ett faktum i hela Sverige är ett akut problem med potentiellt allvarliga effekter för Sveriges ekonomi. På Gotland ser vi hur unga människor lämnar ön på grund av bristande framtidsutsikter och svårighet att få tillgång till en bostad. Stora arbetsgivare vittnar om svårigheter att hitta bostäder till nyanställda.

Det finns flera orsaker till att det byggs för få bostäder, bland annat byggkostnader och höga räntor. Andra faktorer är byggregler och svårigheter att få hyran att täcka kostnaderna, samt detaljplaner som begränsar. Tempot behöver höjas i alla led och ett helhetsperspektiv där alla samhällsintressen vägs in och jämkas är nödvändigt för att få fart på byggandet.

Tre viktiga reformer kan och bör genomföras för att underlätta för ökat bostadsbyggande:

- En låg, sexprocentig moms på hyran skulle förbättra såväl kalkylerna för nyproduktion som bostadsföretagens ekonomi i sin helhet.
- Mer tillåtande detaljplaner med hög exploateringsgrad skulle göra det möjligt att bygga fler bostäder på kortare tid – och till en lägre kostnad. Till sammans med en snabbare byggplansprocess skulle det kunna sätta fart på byggandet.

- Att slopa kravet på att allmännyttiga bostadsföretag ska omfattas av lagen om offentlig upphandling (LOU) skulle göra stor skillnad. LOU gör byggprocessen och upphandlingen långsammare och dyrare. En förändring skulle kunna korta byggtiden och minska byggkostnaderna.

Byggkrisens akuta effekter är allvarliga, men det värsta har vi framför oss om inget görs. Ett ökat bostadsbyggande och en mer hållbar ekonomi är viktiga delar av lösningen. Lösningar som är gemensamma för stora delar av landet, men också lösningar som skulle göra Gotland till en mer attraktiv plats att bo, arbeta och leva på.

Gängkriminalitet har blivit ett alltmer allvarligt problem i det svenska samhället, med växande våld och brottslighet som många kommuner och stadsdelar kämpar med. De allmännyttiga bostadsområdena är ofta direkt drabbade av



problem orsakade av just gängkriminaliteten och det påverkar våra hyresgästers vardag och liv på ett negativt sätt. Strategier för att bekämpa gängkriminalitet kräver breda insatser såsom förebyggande åtgärder, ökad polisnärvaro och stöd i form av utbildning och sociala program. GotlandsHem har sedan länge arbetat med bosociala insatser för att stärka tryggheten och säkerheten i våra områden men också för att skapa meningsfull sysselsättning för de boende. Under 2025 utökas våra bosociala insatser ytterligare vilket vi hoppas ger positiv effekt och ökad trivsel hos våra boende.

GotlandsHem är ett bolag som verkar för trygga områden med väl underhållna bostäder. Bolaget ligger också i framkant med sitt hållbarhetsarbete. Genom att engagera såväl styrelse, som medarbetare och hyresgäster i utveckling och innovation har redan flera pilotprojekt inom hållbarhetsområdet kunnat starta.

Det är med stolthet jag summerar 2024 med ett stort tack!

Mats Ågren
Styrelseordförande

Hållbara bostäder under lång tid

De äldsta fastigheterna i vårt bestånd byggdes redan på 1200-talet. De är en del av Sveriges, Gotlands och vår historia som följer med in i framtiden. I vår bransch går förändringar relativt långsamt och livscykeln för våra produkter, fastigheterna, är och ska vara lång. Det är skälet till att våra långsiktiga mål sträcker sig över tio år och underhållsplanen har en horisont om 50 år.

Planeringen för hur det ska vara att bo i GotlandsHem på 2030-talet och framåt har redan startat. Mycket kraft läggs på att skapa förutsättningar för framtidens hållbara boende och framtidens hållbara fastighetsförvaltning. Såväl styrelse, som alla medarbetare och inbjudna hyresgäster har deltagit i kreativa möten där utrymme för utveckling och innovation möter framtidens krav på hållbart boende.

Många av idéerna från de kreativa mötena har redan konkretiserats med tydliga hållbarhetsperspektiv. Flera pilotprojekt har startats vilka kommer bidra till såväl ekologisk som ekonomisk och social hållbarhet.

Vid varje bygg- och renoveringsprojekt kommer nya lösningar införas och utvärderas. Det handlar om lösningar som bidrar till minskad vatten-, värme- och elförbrukning, men även återvinning, delningstjänster och annat tjänsteutbud. Det ska bidra till ökad social och ekonomisk

hållbarhet. De lösningar som fungerar bra kommer bli modell för kommande projekt.

Vi strävar efter att ge våra hyresgäster en ökad möjlighet att själva påverka sina kostnader. Om hyresgästen själv kan följa och styra sin vatten- och elförbrukning och därigenom påverka kostnaderna skapas förutsättningar som är bra för såväl miljö som privatekonomi. Det bidrar också till minskad klimatpåverkan och förbereder oss för kommande lagstiftningar samt ligger till grund för våra ambitiösa målbilder inom hållbarhetsområdet.

Vi arbetar kontinuerligt för att effektivisera vår verksamhet genom förbättrade arbetssätt, ökat fokus på förebyggande underhåll och att ständigt utveckla våra arbetsprocesser. Samtidigt satsar vi mycket resurser på att skapa förutsättningar för de omfattande bygg- och underhållsprojekt vi ska genomföra för att nå våra mål.



Våra satsningar återspeglar sig som förväntat i årets resultat som är lägre än föregående år. GotlandsHems långsiktiga plan innehåller omfattande investeringar som under några år kommer belasta vårt resultat. Att vidmakthålla tillräckligt med eget kapital är därför fortsatt viktigt. Med det sagt är det viktigt att göra rätt saker vid rätt tid och till en så låg kostnad som möjligt utan att tappa fart eller kvalitet.

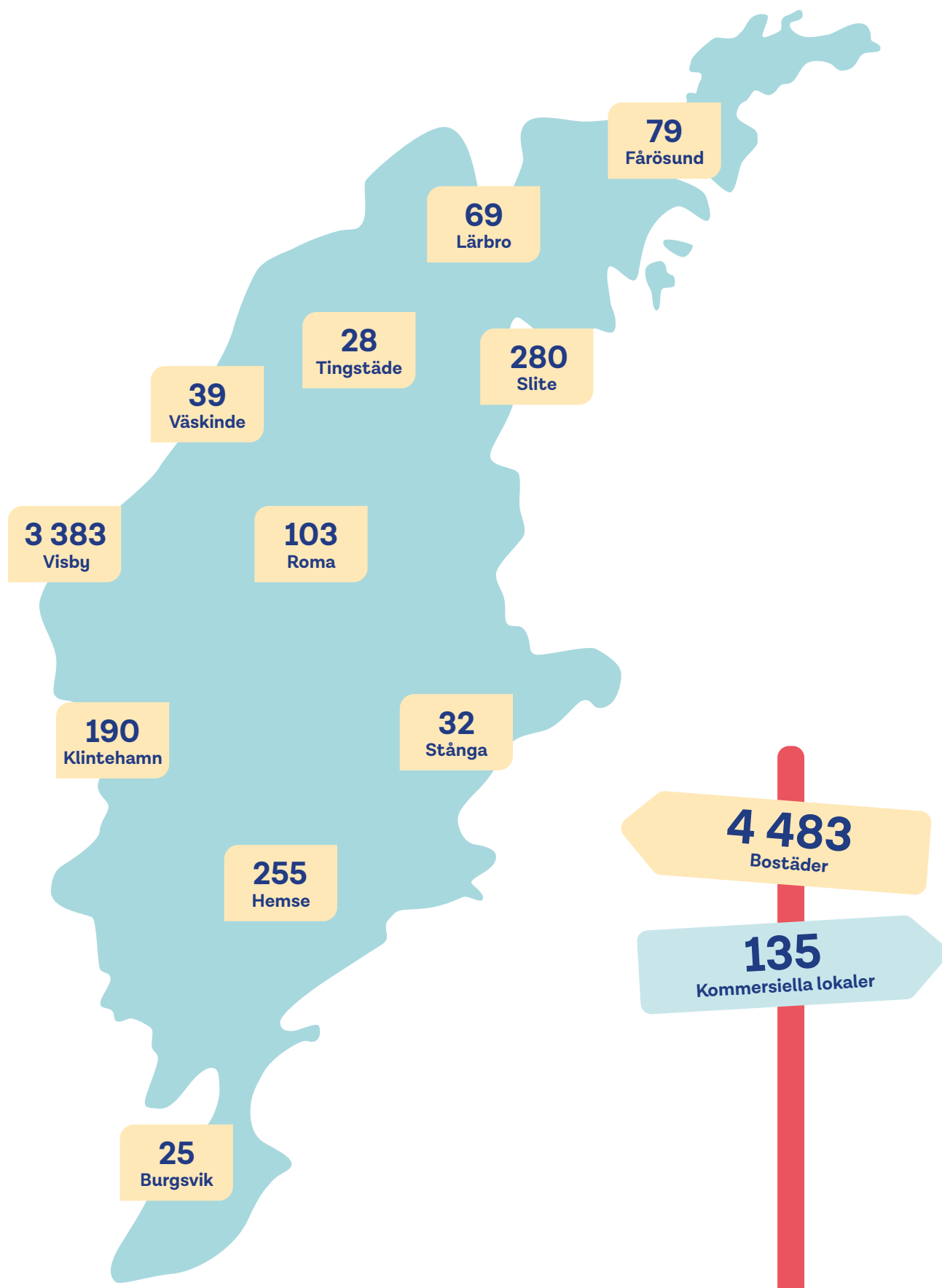
Allt vi gör ska leda till bättre förutsättningar för våra hyresgäster. Vi kommer därför satsa än mer på dialog och möten kring frågor om hur det ska vara att bo i GotlandsHem i framtiden.

Tack till alla hyresgäster som bidragit i våra kundundersökningar och engagemanget från er vid våra möten och träffar.

Alla som arbetar på GotlandsHem är viktiga och bidrar till att vi kommer lyckas med våra ambitiösa satsningar. Jag vill tacka er för att ni med energi och framåtanda deltar i företagets utveckling. Tack också till styrelsen för det stöd ni bidrar med till bolaget!

Joakim Martell
Verkställande direktör

GotlandsHem i korthet



449

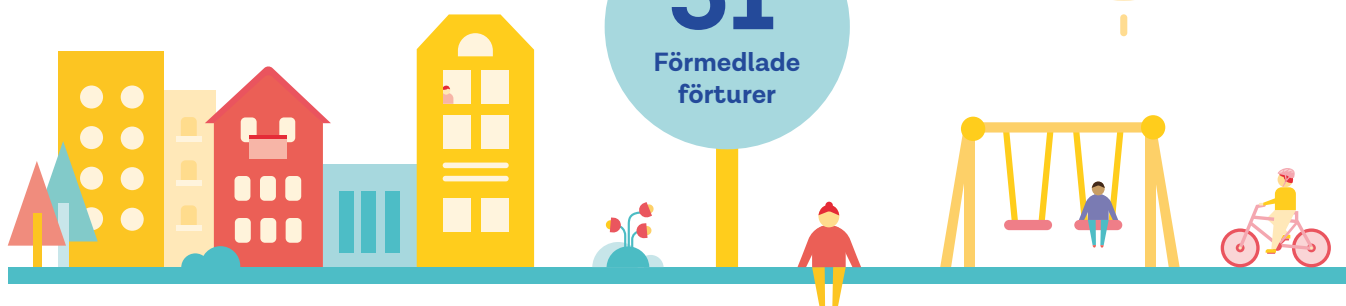
Ingångna
hyresavtal

16

Nya
bostäder

51

Förmedlade
förturer



160 000 kWh

Egenproducerad solenergi

6% minskad
energiförbrukning i
fastighetsbeståndet



776

Fulladdade elbilar
vid våra laddstationer



Soliditet
30,5 %

Avkastning på
totalt kapital
-2,3 %

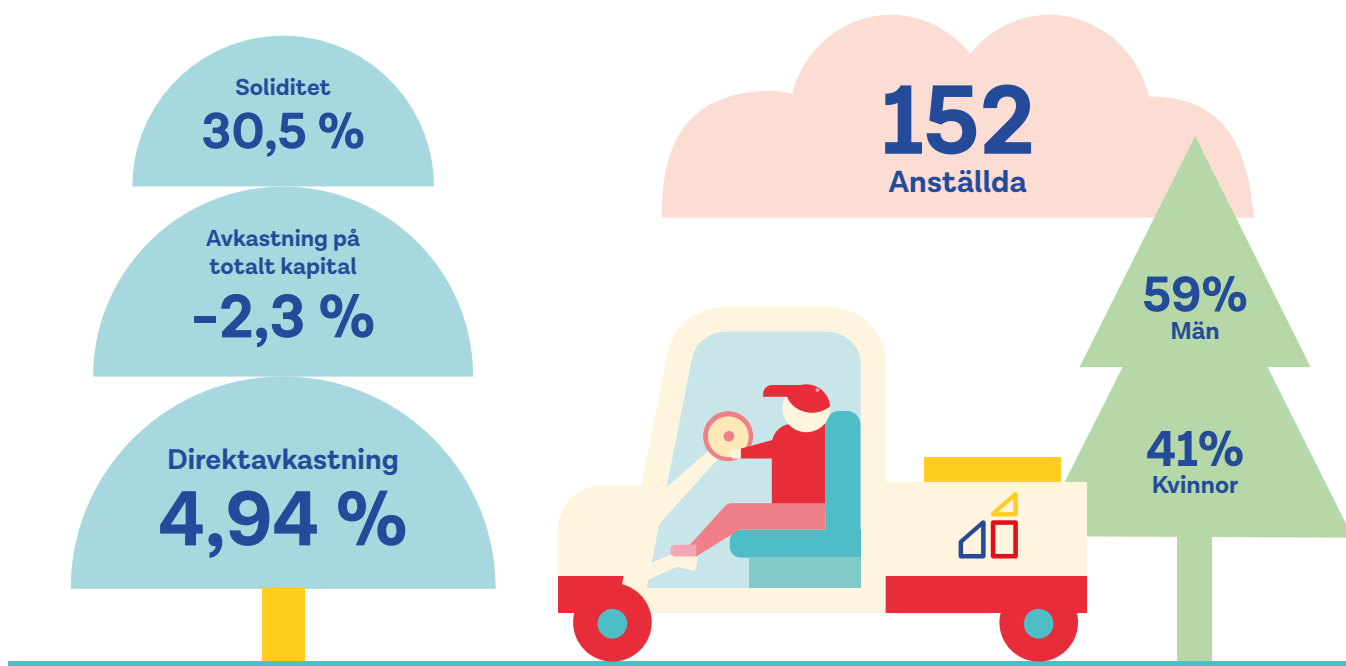
Direktavkastning
4,94 %

152

Anställda

59%
Män

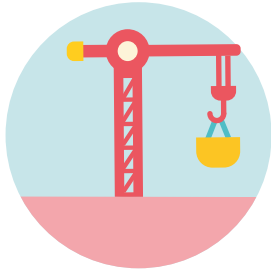
41%
Kvinnor





Hållbarhetsrapport

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



Nyproduktion

Bygga 1 500
nya bostäder.



Underhåll

Arbeta bort
underhållsskulden.



Hållbar ekonomi

Avkastning om 4%
och soliditet om 25%.



God arbetsmiljö

Ständigt utveckla
arbetsmiljön.

Vilka är vi?

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

Vårt uppdrag

GotlandsHems uppdrag är definierat i ägardirektivet från Region Gotland. Vårt huvudsakliga uppdrag är att tillhandahålla bostäder på Gotland. Vi ska agera affärsmässigt och bidra till en bostadsmarknad i balans. Detta ska vi göra genom att äga, bygga, förvalta, förädla och försälja fastigheter. Vår huvudsakliga upplåtelseform ska vara hyresrätter och

vi ska erbjuda en variation av bostäder som möter invånarnas behov avseende exempelvis storlek, standard, hyresnivåer och service. Våra fastigheter ska vara fördelade över hela Gotland med fokus på Visby, serviceorter och skolorter. Vi ska också erbjuda boinflytande.

För att fullfölja vårt uppdrag är verksamheten indelad i fyra huvudprocesser:

- Äga och förvalta fastigheter är hjärtat i GotlandsHems verksamhet. Det styr vi genom god kunskap om fastighetsbeståndet och ett tydligt fastighetsägarperspektiv. Långsiktig planering, bra beställarkompetens och tydliga rutiner lägger grunden för förvaltning och strategi.
- Inom processen vårda kund förmedlar vi våra bostäder. Vi har ett tydligt fokus på kundvård, trygghet, boinflytande samt service och bemötande. Processen är en förutsättning för vår huvudsakliga intäkt, hyran.
- Huvudprocessen sköta fastigheter utför drift, skötsel och reparationer av våra fastigheter på ett effektivt och hållbart sätt. Genom en tydlig plan för förebyggande åtgärder kan vi arbeta proaktivt och minska akuta störningar och reparationer. På så vis ökar vi vår effektivitet vilket bidrar till ett förbättrat driftnetto.
- Huvudprocessen utveckla hållbart bidrar till effektiv och lönsam produktion, klimatsmarta och energieffektiva lösningar, innovativa finansieringsmodeller och försäljningsupplägg. Processen hanterar också strategiska markuppköp, smarta upphandlingar och professionell projektledning. Detta görs genom nyproduktions- och renoveringsprojekt samt projekt inom innovation och affärsutveckling.

GotlandsHems mål

Vår affärsplan formulerar bolagets mål som gäller från 2022 till 2031 och syftar ytterst till att uppfylla ägarens styrning. Fastigheters livslängd och tiden för att få fram byggbar mark med detaljplanering, bygglovsprocess och upphandling av entreprenörer kräver en långsiktig planering. Den långsiktiga planeringen ger möjlighet att beskriva konsekvenser när inriktning från ägaren förändras.

Under perioden 2022 till 2031 ska GotlandsHem producera 1 500 nya bostäder, arbeta bort underhållsskulden, ha en hållbar ekonomi och en god arbetsmiljö. Det är utmanande mål som är helt nödvändiga för att möta faktiska behov.

Ansvar och styrning

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

I det dagliga arbetet är det respektive processägare som ansvarar för att driva arbetet inom sitt område. Till stöd finns en strategisk och en operativ ledningsgrupp, samt en investerings- och projektportföljsgrupp där prioriteringar och avvägningar av målkonflikter görs.

Resultatet från arbetet följs upp genom kvartalsvisa analyser och rapporteras i års- och hållbarhetsredovisningen.

För att styrelsen ska kunna fullfölja sin bedömningsskyldighet enligt aktiebolagslagen sker rapportering vid styrelsemöten enligt rapportinstruktion. Styrelsen beslutar om uppföljningspunkter av särskild vikt för verksamheten genom internkontrollplan som revideras årligen.

Risker och riskhantering

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

Arbetsmiljörisker hanteras separat i det systematiska arbetsmiljöarbetet genom skyddsronder, arbetsplatsträffar och i



arbetsmiljökommitté. Det systemstöd vi har för rapportering av risker, tillbud, skador och olyckor gör att vi kan arbeta systematiskt, aktivt och förebyggande. Samma systemstöd används för arbetsmiljöärenden och skyddsronder.

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

Risikanalyser för de allvarligaste riskerna som kan påverka bolagets möjligheter att nå uppsatta mål utförs och omvärderas kontinuerligt. Utifrån affärsrisker tas särskilda fokusområden fram och analyseras utifrån ekonomisk, social 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. Vi följer de riktlinjer som anges i LOU.

Här finns angivet hur vi ska utesluta leverantörer i samband med korruption, brottslighet och människohandel eller om leverantör åsidosatt tillämpliga miljö-, social- eller arbetsrättsliga skyldigheter.

För att förtydliga och motverka riskområden inom korruption och mänskliga rättigheter samt bidra till regelefterlevnad finns följande styrande dokument:

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

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

För anmälan om misstanke om brott mot korruption eller mänskliga rättigheter finns vår visselblåsarfunktion som kan användas av både intern och extern part.

Nyckelintressenter

GotlandsHem är Gotlands största bostadsbolag för hyresfastigheter med drygt 7 600 hyresgäster och mer än 60 000 personer som står i vår bostadskö. Vi är också en av öns största arbetsgivare. Våra nyckelintressenter är ägaren, hyresgästerna och medarbetarna.

Ägare

AB GotlandsHem är helägt av Region Gotland och styrs genom bolagsordning, ägardirektiv, bolagsstämma samt politiskt tillsatt styrelse. Ägardirektivet är fyraårigt och följer de politiska mandatperioderna. Förvaltning och utveckling av GotlandsHems fastighetsbestånd bidrar till arbetstillfällen, både inom GotlandsHem och i byggbranschen. Det gör oss till ett viktigt verktyg för att vår ägare ska kunna uppfylla sitt bostadsförsörjningsansvar.

Hyresgäster

GotlandsHem ska agera affärsmässigt på hyresrättsmarknaden. Genom att bygga och förvalta fastigheter med fokus på ekonomisk, ekologisk och social hållbarhet sätter vi våra hyresgästers trygghet, behov och förväntningar i främsta rummet. Boinflytande och dialog med våra hyres-

gäster är mycket viktiga verktyg för att kunna uppfylla uppdraget att skapa en bostadsmarknad i balans.

Medarbetare

GotlandsHems arbetsgivarvarumärke och arbetsmiljöarbete bygger på ett utvecklande ledarskap och medarbetarskap som präglas av samarbete, tillit och framåtanda. I vår vardag arbetar vi processorienterat och vi måste alltid våga utmana etablerade tankegångar och arbetssätt.

Chefer och medarbetare ansvarar tillsammans för att ständigt utveckla verksamheten på sätt som bidrar till målen. Vi stärker och lär av varandra i det dagliga arbetet. Så skapas en hållbar arbetsmiljö där vi ska vara föredömen, visa omtanke och inspirera kollegor i vår omgivning, precis som våra ledar- och medarbetarlöften beskriver.



Forum för dialog med GotlandsHems nyckelintressenter

Ett antal fysiska och digitala möten, enkäter och informationsinsamling, genomförs löpande med alla intressenter för att bidra till att GotlandsHem genomför sitt uppdrag:

Ägare

- Ägarmöten
- Bolagsdagar
- Forum för utvecklingsarbeten

Hyresgäster

- Regelbunden kunddialog i olika forum
- Möten med Hyresgästföreningen
- Boinflytande
- Kundundersökningar
- Förebyggande trygghetsarbete

Medarbetare

- Pulsande medarbetarenkäter
- Samverkansmöten
- Arbetsmiljökommittémöten
- Personalmöten
- Arbetsplatsträffar
- Vd-dialog
- Medarbetarsamtal

Verksamhetsstyrning och samspel med intressenter

Ledningens jämställdhet	2024	2023	2022	2021
Andel kvinnor i styrelsen	36%	36%	43%	43%
Andel män i styrelsen	64%	64%	57%	57%
Andel kvinnor i strategiska ledningsgruppen	50%	50%	60%	50%
Andel män i strategiska ledningsgruppen	50%	50%	40%	50%

Relationer till intressenter och hänsyn till deras intressen	2024	2023	2022	2021
Andel av företagets hyresgäster som är nöjd med sitt boende enligt Nöjdhetsindex	80,6%	ingen mätning genomförd	ingen mätning genomförd	82,1%
Andel av företagets hyresgäster som är nöjd med sitt boende enligt Produktindex	75,3%	ingen mätning genomförd	ingen mätning genomförd	74,9%
Andel av företagets hyresgäster som är nöjd med sitt boende enligt Trivselindex	88,0%	ingen mätning genomförd	ingen mätning genomförd	90,6%
Företaget utvärderas av extern revisor	Ja	Ja	Ja	Ja
Företaget arbetar efter en dokumenterad etisk kod	Ja	Ja	Ja	Ja
Företagets CSR-arbete utvärderas av extern part	Nej	Nej	Nej	Nej
Företaget arbetar med boinflytande	Ja	Ja	Ja	Ja
Företaget arbetar enligt en extern certifiering av ledningssystem, ex ISO 14001	Nej	Nej	Nej	Nej
Företaget följer upprättad inköbspolicy innehållande hållbarhetskriterier	Ja	Ja	Ja	Ja

Korruption och mutor	2024	2023	2022	2021
Företaget har en policy för att förhindra korruption och mutor	Ja	Ja	Ja	Ja
Företaget har en visseblåsarfunktion	Ja	Ja	Ja	Ja

Riskhantering	2024	2023	2022	2021
Företaget har ett riskhanteringssystem som inkluderar hållbarhet (riskanalyser och åtgärder)	Ja	Ja	Ja	Ja

Mänskliga rättigheter	2024	2023	2022	2021
Företaget har en transparent hyrespolicy	Ja	Ja	Ja	Ja
Företaget har en transparent rekryteringsprocess	Ja	Ja	Ja	Ja



Ekonomisk hållbarhet

Den ekonomiska hållbarheten på GotlandsHem skapas genom lärande och nytänkande, kontinuitet och stabilitet. Vi driver på utvecklingen inom energi-effektivisering och en konsekvent användning av trepartsöverenskommelsen som är den avtalade förhandlingsmetoden för de årliga hyresförhandlingarna. Det gör vi för att kunna skapa en framtid där våra hyresgäster bor i väl-renoverade och energismarta bostäder.

2024 var utvecklande. Vi lärde oss vad bra energiinvesteringar gör för vårt drift-netto och hur goda samarbeten med entreprenörer skapar kostnadseffektiva lösningar. Vi fick också bekräftelse på att kontinuitet i vår ekonomiska planering skapar förutsättningar för att investera i våra fastigheter. Det sker till exempel genom arbetet med vår ränteportfölj. Här är energibesparingen ca 30 procent.

Vi utmanas precis som övriga samhället av kostnadsökningar. På kort sikt kan vi inte påverka den utvecklingen men genom att tänka och planera långsiktigt kan vi begränsa effekten. Under året dokumenterade vi en rad positiva effekter genom våra energieffektiviseringsprojekt.

Vi har nu exempel på att fjärrvärmeför-

brukningen kan reduceras med över 30 procent och har genomfört projekt där fastighetsdelen har reducerats med över 50 procent. Effekten på de fastigheterna är alltså enorm men fortfarande begränsad sett till hela beståndet. Vi har nu identifierat vad som ger ekonomisk effekt och vilken förflyttning vi strävar efter. Den kunskapen blir avgörande för de större projekt där energieffektiviseringar ska genomföras i stor skala.

Under året identifierade vi även ett antal avtal som inte varit ekonomiskt fördelaktiga. Som ett resultat av det arbetet omförhandlade vi bland annat vårt övergripande telefoniavtal vilket sänkte kostnaden med över 600 000 kronor på årsbasis.

Strategisk partnering

Genom bland annat workshops och studiebesök hos andra företag inom allmännyttan har vi kommit till insikt om behovet av nya arbetssätt vid större och komplicerade projekt. Strategisk partnering är en arbetsform där vi får en mer transparent kostnadsbild och en ömsesidig riskhantering tillsammans med entreprenören. Med det nya arbetssättet kommer vi kunna hantera utmaningar i vårt fastighetsbestånd på ett mer effektivt sätt tillsammans. Det leder till färre upphandlingar som kan bli föremål för överklaganden, vilket begränsar risken för förseningar i våra projekt. Under projektens gång kan vi dessutom agera snabbare på ny information. Sammantaget gynnar allt detta både GotlandsHem och våra hyresgäster ekonomiskt vid utförandet av renoveringar och vid nyproduktioner.

Hyressättning

Trepartsöverenskommelsen är den överenskommelse som Sveriges Allmännytta, Fastighetsägarna Sverige och Hyresgästföreningen gemensamt ska utgå från i årshyresförhandlingarna. De lokala förhandlingarna ska bedrivas med utgångspunkt i en sammanvägning i tre steg: den allmänna kostnadsutvecklingen, lokala förutsättningar för fastighetsägarna och hyresgästernas intressen.

Det innebär att hänsyn ska tas till både hyresgästens och fastighetsägarens förutsättningar.

Hyressättningen utgår från bostädernas bruksvärde och förhandlas fram tillsammans med Hyresgästföreningen. Syftet är en rättvis, tydlig och jämförbar hyra för varje bostad utifrån storlek, inredningsstandard och en rad andra faktorer. Trots en tydlig och gemensam förhandlingsmodell motsvarade hyresjusteringen i 2024 års hyresförhandling en höjning om endast 5,6 procent. Det motsvarar enbart 30 procent av behovet för att täcka ökningen i förvaltningskostnaderna. Vi är därmed inte i närheten av en hyresjustering som kompenserar för den allmänna kostnadsökningen i samhället. Konsekvenserna av förhandlingen för 2024 års hyra utmanar förutsättningarna för affärs-mässigheten i vårt bolag, då det kapital som behövs för att hantera fastighetsanknutet underhåll urholkas.

Utöver årshyresförhandlingen genomfördes flertalet förhandlingar kopplat till bruksvärdesmodellen. Tillsammans med Hyresgästföreningen har vi bland annat förhandlat om hyreshöjning kopplat till fastighetsanknutet underhåll som till exempel stamrenoveringar. Det här gör vi för att tydliggöra nya ekonomiska förutsättningar vid renovering – både för hyresgästen och för oss som hyresvärd.



Årshyresförhandlingarna för 2025 påbörjades i september 2024 med ett yrkande på 16,4 procent i enlighet med trepartsöverenskommelsen. Det är vad som krävs för att bära kostnaderna för förvaltningen. I november lämnades förhandlingarna om den årliga hyresjusteringen över till Hyresmarknadskommittén för medling mellan Gotlands-Hem och Hyresgästföreningen. Precis innan jul fick vi återkoppling att hyrorna för 2025 höjs med 5,3 procent.

Finansiell stabilitet

Baserat på ett långsiktigt arbete med vår låneportfölj har vi en av branschens bästa portföljer med en låg snittränta och lång löptid. Det ger oss en trygghet i framtida upplåning och förutsättningar att bära stora investeringar inom en kort tid utan att markant öka vår ränterisk.

Vår likviditet är fortsatt stabil efter att

nyupplåning genomförts under året för att möta våra investeringar. Vi identifierade även en ambitionsnivå för förbättringstakten avseende vårt driftnetto. Den positiva utvecklingen av vårt driftnetto kommer möjliggöra den lånevolym som behövs för att finansiera planerade byggkostnader i den takt som krävs för att nå företagets övergripande mål. Sammantaget kommer de här förutsättningarna att bidra till övergripande finansiell stabilitet och förmågan att möta vårt investeringsbehov.

För långsiktig stabilitet behöver vår fastighetsportfölj löpande utvärderas och kapital frigöras successivt. Då de årliga hyresjusteringarna är för låga för att kunna bidra till eget kapital så är det främst försäljningar av fastigheter som krävs för att hantera detta. Det här blir extra angeläget när vi tittar på årets resultat där vi behöver hantera nedskrivningar på nyproducerade hyresrätter.

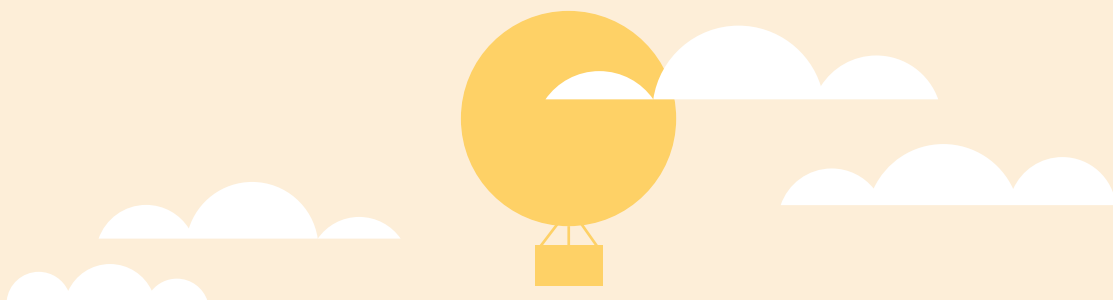
Framtida fokusområden utifrån identifierade risker kopplat till ekonomisk hållbarhet

GotlandsHem behöver fortsätta att driva på för en konsekvent användning av hyresmodellen. Utfallet med nuvarande hyresmodell bidrar till att kostnadsökningar vida överstigit hyresökningar och det har bidragit till underfinansiering av fastighetsanknutet underhåll. Utfallet från de årliga hyresförhandlingarna har historiskt sett kompenserat för mindre än hälften av de faktiska kostnadsökningarna, vilket bekräftas genom 2024 års hyresförhandling. Vi undersöker kontinuerligt alternativa intäktsmöjligheter som kan bidra till bolagets ekonomi som helhet.

De närmaste tio åren ska vi totalrenovera en stor del av vårt totala fastighetsbestånd samtidigt som vi ska bygga nytt. Utifrån det nya normalläget för byggkostnader behöver vi i våra projekt prioritera ur ett totalekonomiskt perspektiv. Vi behöver avväga vilken effekt det vi gör i våra fastigheter har på vår förvaltningsekonomi och på värderingen av fastigheten, och därmed vilket eventuellt nedskrivningsbehov som uppstår.

Den här avvägningen kommer att skilja sig mellan fastigheter och behöver utvärderas löpande.

Resultatet av målbildsarbetet 2024 som alla medarbetare samt en grupp hyresgäster deltog i gav oss en bild av hur framtidens hållbara GotlandsHem bör se ut. Här presenterades kreativa förslag inom bland annat tjänsteutbud, delningstjänster och innovativa energilösningar. Under arbetets gång blev det tidigt tydligt att vår nuvarande koncernstruktur begränsar våra möjligheter till att utvecklas i linje med det som målbildsarbetet visat. Utifrån detta inleddes ett intensivt arbete med att ta fram ett förslag på ny koncernstruktur som möjliggör allt det vi vill göra där vi hoppas på politiskt beslut under våren. Målbildsarbetet resulterade även i fyra pilotprojekt vilka kommer ha en direkt eller indirekt positiv ekonomisk påverkan som väntas bidra till en positiv förflyttning av våra förvaltningskostnader.





Social hållbarhet

Vi vill bidra till att skapa ett samhälle där alla individer har möjlighet att leva ett gott liv. Vårt bidrag är att skapa en bostadsmarknad i balans. Genom att producera 1 500 nya bostäder och arbeta bort underhållsskulden med hänsyn till både miljö och sociala faktorer säkerställer vi långsiktig hållbarhet.

Vårt trygghetsarbete ska bidra till att alla våra hyresgäster känner sig säkra och trivs i sina hem. Genom boinflytande skapar vi möjligheter för våra hyresgäster att påverka och delta i beslut som rör deras vardag och boende.

Vårt arbetsmiljömål främjar både hälsa och välbefinnande för våra medarbetare på arbetsplatsen. Här ryms till exempel omfattande friskvårdsaktiviteter, satsningar på kompetensutveckling och arbete med friskfaktorer. I vår verksamhet är det avgörande att medarbetare kan utvecklas och bidra till de förändringar som hela tiden genomförs.

Framgångsfaktorn för hela vårt sociala arbete är en nära och tät dialog med aktörer i det gotländska samhället. Vi samverkar med både Polis, Socialtjänst och vår ägare Region Gotland. Vi samarbetar genom olika nätverk i frågor som berör våra hyresgästers boendemiljö och

oss som bostadsbolag. Vi medverkar kontinuerligt i debattforum och arbetsgrupper för att belysa och bidra till frågeställningar som utreder hur olika aktörer kan motverka otrygghet, förebygga brott eller genomföra tidiga insatser där vi identifierar oro. Det här bidrar även till det ekonomiska värdet på våra fastigheter som också är en aspekt inom just social hållbarhet.

Bostadsmarknaden utanför Visby

GotlandsHem har ett viktigt uppdrag att bygga bostäder utanför Visby. Samtidigt vet vi att de allra flesta vill bo i just Visby. På orten Hemse har vi under en längre tid haft stora utmaningar med att få lediga bostäder uthyrda och det gäller även nyproduktion. Från och med maj införde vi därför möjligheten att hyra en bostad i Hemse och samtidigt behålla sina köddagar. Erbjudandet gav inte en så stor effekt som vi hade hoppats på.

För att få igång uthyrningen av bostäderna i nyproduktionen beslutades att införa en treårig stegvis infasning av den förhandlade presumtionshyran.

Vår ägares mål om en levande landsbygd och serviceorter utanför Visby är en viktig fråga även för oss. Satsningar på bostadsmarknaden utanför Visby för att skapa attraktiva bostadsområden är en pusselbit. För att behålla livskraftiga och hållbara boendemiljöer krävs att vi gör åtgärder tillsammans med andra samhällsaktörer.

Förändringar i fastighetsbeståndet

Vi har en strategi för att bygga upp en långsiktigt hållbar fastighetsportfölj och en affärsmässig verksamhet. Fastighetsförsäljningar är en viktig del i det arbetet. Under 2024 genomfördes en strategisk prioritering av fastighetsbeståndet. Ett förslag om försäljning av sex fastigheter i Visby, Fårösund och Tingstäde om totalt 332 bostäder överlämnades under året till regionfullmäktige för beslut.

Syftet med förslaget är att identifiera möjliga effektiviseringar:

- Genom bättre geografisk fokusering av våra förvaltningsområden kan fastighetsförvaltningen bli mer effektiv.
- Genom att sälja ett urval av våra fastigheter minskar den ekonomiska belastningen för fastighetsanknutet underhåll på dessa fastigheter.
- Intäkterna från försäljningarna kommer bidra till att finansiera kommande underhållsprojekt i befintligt fastighetsbestånd.

Vi söker aktivt efter byggbar mark som en viktig parameter för att kunna nå vårt långsiktiga mål om 1 500 nya bostäder till 2031. Vi skapar också en beredskap för ett ännu längre perspektiv: samhällsutvecklingen stannar inte 2031 och vi kommer att fortsätta vara en del av utvecklingen.

Nyproduktionsprojekt

Året har präglats av förberedande arbete för att möjliggöra nyproduktionsprojekt. Vi startade ett omfattande arbete med omvärldsbevakning och statistik över behoven hos alla som står i vår bostadskö. Vi behöver få en djupare förståelse för vilka behov vi bör och ska bidra till i vår nybyggnation.

Det nyproduktionsprojekt som färdigställdes under 2024 är kvarteret Nötskrikan i Hemse där vi tillfört 16 nya bostäder.

I området Gläntan i Gråbo planerar GotlandsHem att bygga 300 nya bostäder, varav cirka en tredjedel kan bli bostadsrätter. Under 2024 pågick arbete med detaljplan för området vilken vann laga kraft i januari 2025. Om de förberedande processerna flyter på utan större förseningar räknar vi med att kunna starta byggprojektet för Gläntan tidigt 2027. Det innebär att de första bostäderna bör kunna vara klara drygt ett år senare.

I norra Visby ligger Torslunden i direkt anslutning till vårt kvarter Castor. Här har Region Gotland påbörjat ett detaljplanearbete som kan leda till möjligheten att bygga nya bostäder. Precis som i Gläntan finns fördelar med att delar av nyproduktionen byggs med upplåtelseformen bostadsrätt. Det skulle ge såväl ekonomisk som social bärkraft.

Riva gammalt och bygga nytt

Kvarteren Riggen och Myran som rivs och återuppbyggs kommer nyttjas på ett mer effektivt sätt och de nya kvarteren kommer bestå av fler nya bostäder än de som vi river. Arbetet genomförs i etapper. Första etappens rivningsarbete är påbörjat och där kommer 105 nya bostäder ersätta de 87 som vi river. Vi arbetar dessutom vidare med underlag till förändrad detaljplan i kvarteren Riggen och Myran för att kunna nyttja kvarterens kapacitet ännu bättre. Om det förslaget går igenom kan senare etapper ge ytterligare fler bostäder.

Renovering och underhåll

Den strategiska fastighetsplaneringen är uppdaterad och förfinad. Uppdateringen skapar riktning och stöd för prioriteringar i planeringen för att arbeta bort underhållsskulden.

Arbetet med det periodiska inre underhållet av våra bostäder går enligt plan. Vi har utfört målning av 309 utrymmen, bytt golv i 142 utrymmen och genomfört elva kompletta byten av köksluckor.

I kvarteret Nötskrikan i Hemse renoverades även befintliga bostäder i samband med nyproduktionen. Fastigheterna fick bland annat bättre energiprestanda, renoverade tak, fasader, balkonger och loftgångar. Efter önskemål från hyresgästerna kommer också lekplatser och parkeringsplatser förbättras. Det arbetet kommer utföras under våren 2025 när det övriga byggarbetet är färdigt.

Under året genomfördes förberedelser för omfattande underhåll av kvarteret Castor i norra Visby. Aktiviteter för att involvera, informera och skapa trygghet för hyresgästerna skapades och projektet etablerade också ett platskontor i kvarteret. Det har underlättat för hyresgästerna att fråga, titta på ritningar och få den information de behöver. Information har också förmedlats genom större informationsmöten, personliga möten med alla hyresgäster, enkäter och inventeringar av varje bostads tekniska status.

Modulbostäder och samverkansentreprenad

För att genomföra det omfattande underhållet fram till 2031 på ett så effektivt sätt som möjligt, har ett urval av 30 fastigheter gjorts. De kommer att bli först ut i den samverkansentreprenad som upphandlades under året för att kunna hantera stora och komplexa underhållsprojekt.

För att underlätta för hyresgästerna när vi genomför omfattande renoveringar köptes modulbostäder in. Det innebär att våra hyresgäster inte behöver flytta från det område där de har sin vardag. De slipper bo mitt i en byggarbetsplats, vilket också innebär att byggarbetsplatsen blir säkrare och att arbetet kan genomföras på ett mer effektivt sätt. Modulbostäderna kommer att för första gången användas under renoveringen i kvarteret Castor.

Utmaningar med bostäder skadade av nikotin

Ett återkommande och kostsamt arbete för att renovera och återställa bostäder

som är skadade av nikotin eller djururin genomförs årligen. Det arbetet krävs för att göra de bostäderna möjliga att hyra ut till nya hyresgäster. Under 2024 totalrenoverades 21 nikotin- eller djururinskadade bostäder till en sammanlagd kostnad om drygt 13 miljoner kronor.

Som en del av vårt periodiska fastighetsunderhåll genomförde vi stamspolning i äldre byggnader, bland annat i Roma och i kvarteren Räkneboken och Pennskrinet i södra Visby. Vi utförde också fasadtvätt av bostadshusen i kvarteren Taptot och Melonen i Visby.

Rättvis uthyrning

Vår uthyrningspolicy baseras på lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Policyn syftar till att skapa en transparent och rättvis uthyrningsprocess. Den tydliggör villkor kring att hyra en bostad eller lokal av oss och säkerställer samtidigt att alla har lika rätt att söka bostad.

Vi arbetar kontinuerligt för att minska risken att människor stängs ute från bostadsmarknaden. Under året förenklade vi våra processer för att säkerställa en god balans i vårt sociala hållbarhetsarbete. Det gjorde vi för att göra det lättare för bostadssökande som behöver lite extra stöd. Nu är det även lättare att överlåta kommunkontrakt och sociala kontrakt vilket innebär att GotlandsHem kan överlåta fler sådana kontrakt till Region Gotland. Arbetssättet för att godkänna en bostadssökande utan hyresgaranti utvecklades också.

I en rättvis uthyrningsprocess ingår att alla bostäder hyrs med förstahandskontrakt eller andrahandskontrakt som är godkända av oss. Under året arbetade vi systematiskt och proaktivt med att identifiera och klara upp oriktiga hyresförhållanden. Det bidrar till ökad trygghet i våra områden och är ett sätt att värna om den sociala hållbarheten över tid.

Uthyrning

Under året förmedlade vi 440 bostäder och nio lokaler. Av dessa har 51 bostäder

förmedlats genom förtur, det vill säga bostäder som förmedlas till personer med särskilda behov genom vårt samarbete med Region Gotland. Av de bostäder som förmedlats under året har elva bostäder hyrts ut till ungdomar under 25 år.

Vår tidigare pilot för kortare andrahandsuthyrning under sommarperioden har fallit väl ut. Även i år tillät uthyrningspolicyn kortare andrahandsuthyrning till sommarvikarier inom Region Gotland under perioden maj till september i syfte att bidra till samhällsnyttan.

Vi utvecklade och förbättrade arbetet med korttidskontrakt. Uthyrningsformen innebär ett tillfälligt och avgränsat hyreskontrakt. Kontrakten används för att möta behoven i vårt långsiktiga mål att bygga bort vår underhållsskuld.

Under året förbättrade vi möjligheterna att analysera statistik kopplad till inflyttning i våra bostäder. Vi effektiviserade också processen från uppsagd bostad till uthyrd bostad. Det är åtgärder som bidrar till att minska antalet dagar som lediga bostäder är vakanta och ökar kontrollen av en rättvis uthyrningsprocess.

För att ge kommande hyresgäster större möjlighet att ta del av visning av bostad återinförde vi digital visning som ett komplement i uthyrningsprocessen.

Trygghet

Trygghetsarbetet är en viktig del av vårt sociala hållbarhetsarbete och fokus ligger främst på förebyggande arbete. Genom ett nära samarbete mellan olika aktörer i ett gemensamt vräkningsförebyggande råd summerar vi året med ett positivt resultat.

För årets samtliga trygghetsärenden kan vi konstatera att vi hittat lösningar som innebär att hyresgästen kan bo kvar istället för att vräkas. Vi ändrade också interna rutiner för att snabbare kunna identifiera avvikande betalningsmönster för att på så sätt stötta personer som på sikt riskerar vräkning.



Vårt arbete med utredning av oriktiga hyresförhållanden resulterade i att fem hyresgäster frivilligt återlämnade sina bostäder. Under året hanterade vi 181 störningsärenden. Det genomfördes 98 uttryckningar av vår störningsjour och 39 orosanmälningar hanterades.

I vårt arbete med tidiga insatser utgår vi från arbetssättet "broken windows theory", som visat att förstörelse, klotter och kriminalitet som inte hanteras leder till att dessa företeelser ökar. Vi fokuserar på snabba åtgärder, samt på att förebygga eventuella brandtillbud och identifiera riskplatser ur olika perspektiv. Under året ronderade vi allmänna utrymmen i Visby och genomförde trygghetsvandring.

Vi arbetar långsiktigt för att bidra till förändrade beteenden. Det kräver ofta arbetsinsatser av flera aktörer utöver den som har svårt att hantera sin vardag och sitt boende. Det kan till exempel handla om systematiska återbesök till bostäder med sanitära olägenheter som säkerställer att våra insatser är hållbara över tid.

Under året tog vi hjälp från Hyresnämnden där vi vid särskilt allvarlig störning inte kunde nå en ömsesidig lösning. Konceptet Trygga Trappan med efterföljande trygghets- och trivselinventering aktiverades efter försök till brand i trapphus. Vi hanterade klotter och flyg-

blad med extrema budskap som delats ut i våra bostadsområden.

Boinflytande

Boinflytande är våra hyresgästers möjlighet att påverka. Lagen beskriver att hyresgäster ska ha möjlighet till boinflytande och modellen som utvecklats över lång tid definieras i tre nivåer: tycka till och påverka det egna boendet, delta i dialogmöten och ta ansvar för självförvaltning.

Tycka till och påverka gör våra hyresgäster till exempel genom att svara på våra kundundersökningar. Förutom att vi under det sista kvartalet ställde många frågor för att mäta nöjd-kund-index, ställde vi också frågor kring inflyttning, utflyttning och felanmälan. I slutet av året förberedde vi oss för att gå över till pulsanade nöjd-kund-index-frågor. Resultatet av undersökningarna kommer stödja oss i arbetet mot våra långsiktiga mål för nyproduktion och i arbetet med att komma ikapp med vår underhållsskuld.

Att tycka till och påverka gavs under året ett stort utrymme i kvarteren Riggen och Castor i Visby. I kvarteret Riggen som ska rivas inriktade sig dialogen på enskilda samtal med varje hyresgäst då förändrad tidplan innebar tidigare utflyttning än beräknat för några hyresgäster. I slutet av året inleddes rivningsarbetet.

I kvarteret Castor hölls ett flertal dialogmöten. Ett underhållsprojekt innebär en tillfällig bostadsmiljö som är långt ifrån det normala och kan upplevas som otrygg och osäker. Vi tror det är viktigt att hyresgäster får en möjlighet att lära känna både oss, våra entreprenörer, likväl som egna grannar och boende i området. För att bidra till ett bra samtalsklimat arrangerade vi loppis och grillkvällar som blev trivsamma möten där många bra samtal genomfördes.

Vi deltog på höstmarknader runt om på ön för att ge både hyresgäster, bostadsökande och allmänheten möjlighet att tycka till kring kommande underhållsprojekt och andra frågor som varit aktuella under året.

Boinflytande tillsammans med andra aktörer

Boinflytande handlar också om samverkan med andra aktörer som på olika sätt vill bidra till social hållbarhet och trygga bostadsområden. Här är några samarbeten som gick av stapeln under året:

- Cykelfixardag tillsammans med Bingan Rullar i kvarteret Vitkålen i Visby.
- Flera grillkvällar arrangerades tillsammans med Bilda, RF-SISU och Rädda Barnen i Vitkålen.
- Under "Europeiska mobilitetsveckan" arrangerades en cykelhinderbana i Vitkålen.
- Den rullande Teatervagnen stannade till för ett framträdande i Vitkålen. Hit var alla våra hyresgäster inbjudna liksom boende i angränsande bostadsområden.
- Vi arrangerade träffar för barn och ungdomar under benämningen "Sommarfixarna" i kvarteret Dillen i Visby. Här genomfördes aktiviteter och lekar under en sommarvecka.
- Vi flyttade ut vår kundservice för en dag till orterna Roma och Klintehamn för att möta våra hyresgäster.

- Under beredskapsveckan öppnade vi ett skyddsrum i kvarteret Castor för att ge våra hyresgäster möjlighet att lära sig mer om hur ett skyddsrum ser ut. Tillsammans med Röda Korset och Civilförvarsförbundet Gotland genomfördes samtal om vilket ansvar privatpersoner och hyresgäster har inför en vistelse i skyddsrum. Vi fick även tillfälle att berätta hur vi som bostadsbolag förvaltar dessa utrymmen så de uppfyller de krav på funktioner som MSB ställer på ett skyddsrum.

Odlingar av blommor och idéer

Vi har ett återkommande koncept med populära odlingslådor där hyresgäster även i år odlade, bytte fröer och odlingstips med varandra. Detsamma gäller möjligheten att vara blomvärd för de som tycker om att pyssla med blommor vilket bidrar till trivsel i kvarteren.

Vi använde dialogmöten för viktiga framtidsfrågor. Både våra medarbetare och styrelse arbetade under året med input till bolagets långsiktiga mål. Under hösten bjöd vi också in våra hyresgäster att delta i ett dialogmöte. Det blev ett kreativt samtal om tjänsteutbud, sophantering och hur GotlandsHem kan engagera hyresgäster för att skapa trivsel i våra kvarter.

Att ta ansvar för självförvaltning är en fråga vi arbetade aktivt med under året. För att utforska vad detta skulle kunna innebära etablerade vi under hösten ett pilotprojekt som kommer att pågå fram till december 2025. Här kommer vi prova några av de tankar som har kommit fram i flera dialogmöten om framtiden.

Etik och likabehandling

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

Vi har ett visuellblåsarssystem för att möjliggöra för medarbetare, hyresgäster, leverantörer och andra att rapportera oegentligheter. Under året har inga visuellblåsarärenden som krävt en utredning inrapporterats.

Sociala krav på leverantörer

GotlandsHem arbetade aktivt med uppföljning av leverantörer och genomförde regelbundna möten för att främja god kommunikation och ett gott samarbete. Vi tog stickprov på utförande för att säkra avtalade leveranser och krav kring kvalitet och miljö. Vi begärde in och granskade arbetsmiljöplaner som tas fram inför alla större renoveringar och nybyggnationer. Vi gjorde regelbundna kontroller på arbeten som utförs av entreprenörer i våra kvarter och bostäder.

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

Medarbetare

Resultat av mätningar kring medarbetares stolthet över arbetsplatsen har sedan många år tillbaka legat på en bra, om än något dalande nivå. I tider av förändring är det inte förvånande att resultatet på frågan om man kan rekommendera GotlandsHem som arbetsgivare (eNPS) inte visade toppresultat inom alla delar av företaget. I frågor som handlar om glädje och trivsel, kultur och värderingar samt medarbetarskap var däremot resultatet mycket gott i samtliga grupper.

Sjuktalet ligger på en relativt låg nivå med en sjunkande trend sedan pandemiåren. I en liten organisation som GotlandsHem är det svårt att dra slutsatser om orsakerna till detta. Ökad satsning på friskvård och intensivt arbete med arbetsmiljöfrågorna kan vara en bidragande orsak.

Under året ökade antalet medarbetare som ett led i att vara rustade för kommande års utmaningar. Personalomsättningen har minskat och skälen till att man lämnar GotlandsHem är skiftande. En vanligt förekommande utmaning vi delar med andra arbetsgivare på Gotland är att inflyttade utan tidigare anknytning till ön efter en tid upplever saknad efter släkt och vänner på fastlandet och därför väljer att flytta tillbaka. I de fallen har valet att lämna GotlandsHem ingen koppling till trivsel eller arbetsuppgifter. Några valde att avsluta sin anställning för att man fick ett nytt jobb eller av andra personliga skäl.

Arbetsmiljö

Vi genomförde många olika typer av kreativa möten som bidrog till ökad förståelse och samsyn kring bolagets mål, utveckling och framtid.

Arbetet med inkludering och delaktighet tog ett rejält kliv framåt i samband med alla medarbetares deltagande i flera tvärfunktionella möten. Alla bidrog till att utveckla innovativa lösningar och förslag för företagets framtida arbete med social, ekologisk och ekonomisk hållbarhet.

Även detta år utvecklades formerna för personalmöten. Vi genomförde en höstaktivitet med praktiskt arbete i GotlandsHems bostadskvarter och alla medarbetare deltog i gemensam friskvård på såväl avdelnings- som företagsgemensam nivå.

Under hösten lanserades ett nytt verktyg för medarbetarenkäter. Valet av verktyg gjordes i en fokusgrupp bestående av medarbetare, chefer, förtroendevalda och skyddsombud. Här finns en ny funktionalitet som vi hoppas kan bidra till att ytterligare förstärka beteenden som främjar hälsa. I enkäten får medarbetare förslag på och väljer aktiviteter som de själva kan genomföra för att utveckla sin egen arbetsmiljö.

Under året påbörjade vi implementeringen av konceptet Friskfaktorer från Sunt



Arbetsliv i hela organisationen. Syftet med konceptet är att ägna mer kraft och energi på arbetsmiljöaspekter som medarbetarna själva anser fungerar bra, vilket samtidigt förstärker och främjar även andra faktorer. Det handlar om att belysa beteenden och göra mer av det som redan fungerar.

Under året fattades också beslut om en organisationsförändring av avdelningen Bostadsservice som verkställdes i oktober månad. Det innebar en stor förändring för avdelningens medarbetare som nu flyttat in i två verksamhetsanpassade och nyrenoverade lokaler. Den nya organisationen har även fört med sig förändrade arbetssätt, nya arbetsgrupper, nya rollbeskrivningar och de flesta har fått en annan chef.

Förändringen har naturligtvis haft stor påverkan på grupp och individ och vissa medarbetare har upplevt förändringen som utmanande.

Det finns många syften med omorganisationen. Främst handlar det om att skapa en god och hållbar arbetsmiljö

genom att det nya arbetssättet bidrar till att jämna ut arbetsbelastningen. Det handlar även om att skapa förutsättningar för ett mer effektivt och förebyggande arbete i fastigheterna, samtidigt som lärande och egen kompetensutveckling underlättas.

Kompetensutveckling

Lärande i arbete sker kontinuerligt. Under året gick medarbetare och i vissa fall hela grupper verksamhetsspecifika utbildningar. Studieresor och branschriktade konferenser genomfördes.

Som en av öns största arbetsgivare är det viktigt för oss att alla våra medarbetare har kunskap om hur man räddar liv. Under året genomförde därför samtliga medarbetare en HLR-utbildning och de flesta har även utbildats i brandskydd.

En kursomgång av utbildningen Utvecklande Medarbetarskap genomfördes. Syftet med utbildningen är att stärka kunskapen om självledarskap, förmågan att reflektera samt att ge och ta återkoppling för att utvecklas i sin yrkesroll.



Kompetensförsörjning

Att lära av varandra har blivit ett sätt att förhålla sig till kontinuerlig utveckling på GotlandsHem. Genom fler samarbeten och utökat antal projekt skapas förutsättningar att ta tillvara på den samlade och gedigna kompetens som finns i bolaget och i branschen.

Ett annat sätt att tillvarata och utveckla kompetens är att uppmuntra intern rörlighet. Genom att byta roll har med-

arbetaren med sig kunskaper om företaget och kan bidra inom ett nytt område och därmed fortsätta både sin egen och företagets utveckling.

Under året fortsatte vi att knyta till oss medarbetare med specifik och eftertraktad kompetens. Vi resursförstärkte med ett antal nyckelkompetenser som är nödvändiga för att nå bolagets långsiktiga mål.

Framtida fokusområden utifrån identifierade risker kopplat till social hållbarhet

Det eftersatta underhållet i stora delar av vårt fastighetsbestånd kommer fortsatt vara högt prioriterat den kommande tioårsperioden. Arbetet är av flera skäl helt nödvändigt för att vi ska kunna hyra ut bostäder av god kvalitet där våra hyresgäster känner sig trygga. När vi utför stora underhållsprojekt påverkas våra hyresgäster som bor där. Hyran påverkas i olika grad av renoveringarna beroende på vilka åtgärder som utförs. Under 2024 har vi förhandlat med Hyresgästföreningen om hur renovering påverkar hyran. Resultatet av förhandlingen gör det tydligt och transparent för våra boende hur hyran förändras vid respektive renoveringsprojekt.

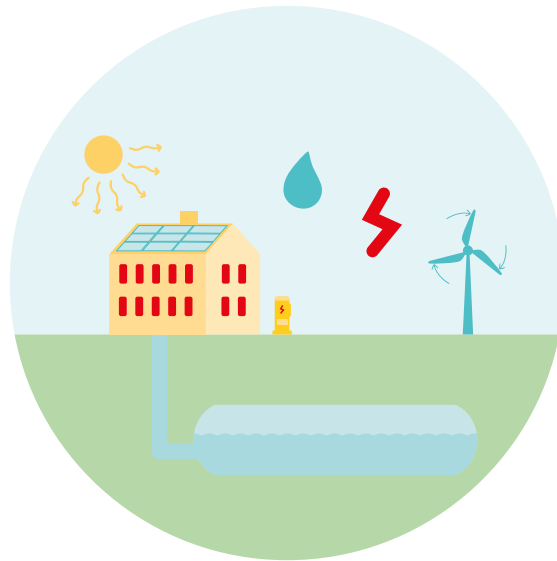
Vid större renoveringar med stamrenovering samt vid nyproduktion är det krav på att införa individuell mätning och debitering (IMD) på vatten. Här har vi som fastighetsägare ett stort ansvar för att det blir ekonomiskt hållbart för våra hyresgäster. Detta genom att investera i energieffektiva lösningar som ger en så låg kostnad som möjligt för våra hyresgäster. IMD bidrar också till vår strävan

om att våra hyresgäster ska kunna påverka sina egna kostnader.

Utfallet av 2024 års målbildsarbete bidrog till att styrelsen beslutade att gå vidare med ett pilotprojekt inom självförvaltning. Detta är en nyckelfaktor för att hyresgäster själva ska ha möjlighet att både påverka sin hyreskostnad samt ta ett större ansvar för sitt område vilket potentiellt leder till ökad gemenskap och trygghet. I och med ett ökat ansvar för sitt område kan även boende tillsammans med GotlandsHem proaktivt agera på de behov som området har.

Under målbildsarbetet framkom även idéer på ett utökat hushållsnära tjänstutbud som idag inte ingår i hyran. GotlandsHem har som ambition att möta vissa av de efterfrågade behoven. En avgörande faktor är beslut om ny koncernstruktur då de förslag som lagts fram möter de juridiska- och skattemässiga kraven som erbjudandet om hushållsnära tjänster kräver.





Ekologisk hållbarhet

2024 var ett år för viktiga förberedelser och idéskapande. Analyser för att få tag i hållbara effektiva åtgärder, implementeringen för att genomföra dem och uppföljning blir några av de stora målen för vidare arbete 2025.

Nya idéer och innovation

Den kreativa dialog som genomförts under året har gett effekt på många områden i företaget - inte minst när det gäller ekologisk hållbarhet. Genom att tänka stort och ta fram visioner kopplade till hållbart boende har vi involverat alla medarbetare, styrelsens medlemmar och inbjudna hyresgäster i GotlandsHems framtid. Nu vet vi betydligt mer om vilka tjänster både hyresgäster och medarbetare vill se framöver. Vi vet hur prioriterat det är att tillsammans skapa en trivsamt boendemiljö, hur viktigt det är med miljösmarta energikällor och att utveckla återvinningen vid våra miljöstationer. Vi vet också vilket enormt engagemang det finns kring de här frågorna.

Det är därför vi nu inleder arbetet med att testa oss fram inom de här områdena - också det tillsammans med våra hyresgäster. Våren 2025 inleds fyra pilotprojekt:

Bygg smart, Beteende och social hållbarhet, Energi, vatten och återvinning, samt Självförvaltning.

Befintliga fastigheter och planansökningar

Bland det mest hållbara i vår bransch är att nyttja befintliga fastigheter på bättre sätt. Därför utvärderar vi varje fastighet som ska genomgå omfattande underhåll för att hitta möjligheter att bygga fler bostäder där eller ändra användningen av fastigheten.

En annan viktig förutsättning för att möta behovet av nya bostäder är byggbar mark för nyproduktioner. Under året lämnade vi in planansökningar för att bygga fler bostäder i kvarteret Höken och för området öster om kvarteret Myran i Visby. Båda dessa planansökningar har tagits emot väl vilket innebär att processen går vidare enligt plan.

Nya EU-direktiv

EU:s nya direktiv för hållbarhetsrapportering trädde i kraft 1 juli. Direktivet innebär nya och högre krav på hur vi rapporterar vårt hållbarhetsarbete. Medarbetare inom avdelningen utveckling och hållbarhet gick under året en utbildning inom Sveriges Allmännyttas för att skapa rätt förutsättningar för det arbetet. Det handlar bland annat om att hitta nya mål och nyckeltal för vårt hållbarhetsarbete. Det nya sättet att rapportera innebär även att vi skapar ännu bättre förutsättningar för att kunna göra rätt saker – det som verkligen betyder något för ekologisk hållbarhet.

Konkreta åtgärder för ökad hållbarhet

2024 var också ett år där vi genomförde många konkreta åtgärder. I vårt nybyggda kvarter Nötskrikan i Hemse kunde vi hålla nere klimatavtrycket genom att tillverka stommen i trä. Utsläppet uppgick till 161 kilo CO₂e/m² bruttoarea vilket kan jämföras med medianvärdet för ett flerbostadshus vilket ligger på ett dubbelt så högt utsläpp.

Nötskrikan är även ett pilotprojekt inom GotlandsHems hållbarhetsarbete. Där har vi satsat resurser på att testa nya lösningar för att spara vatten och nyttja hållbar energi. Här samlar vi upp regnvatten som används när hyresgästerna tvättar i tvättstugan.

Vi har även monterat solpaneler på taken för fossilfri och kostnadseffektiv energi som används till fastighetselen.

I kvarteret Vargens miljörum genomfördes kampanjen "Gör det inte svårare" tillsammans med Region Gotland. Syftet var att påverka beteendet hos våra hyresgäster när det gäller avfallssortering. Motsvarande kampanj genomfördes även under 2023 i området Bogen 2. I år utvecklade vi konceptet genom att förbättra belysningen i miljörummet genom just el från solen. Ett annat sammanhang vi årligen deltar i är den "Europeiska mobilitetsveckan".

Återbruk och nytänkande

Vi river och bygger nytt i kvarteret Rikken. Återbruk har haft en central roll i utvärderingen och tilldelningen av entreprenör för det arbetet. Gamla fönster och dörrar, beslag och radiatorer, armaturer och vitvaror samlas upp och återbrukas genom att säljas vidare. GotlandsHem använder även en del material från Rikken i andra projekt och som reservdelar till det övriga fastighetsbeståndet.

Vi har också börjat se över möjligheterna till att implementera ett system för just återbruk. Det finns olika sätt att katalogisera och identifiera återbrukat material vid reparationer eller renoveringar. I samma system skulle vi även kunna se hur mycket pengar och koldioxid vi sparar i jämförelse med att köpa nytt.



Energibesparingar

Även i befintliga bostäder kan vi göra skillnad. Det stora energieffektiviseringsprojektet i kvarteret Concordia i Slite har efter ett drygt års drift visat sig bli mer energibesparande än vad beräkningarna innan visade. Här är energibesparingen 30 procent.

Tillsammans med det statliga forskningsinstitutet RISE har vi tidigare genomfört ett projekt som handlar om vatten-symbios. Syftet med det arbetet är att hitta användningsområden för industriellt överskottsvatten. Under 2024 behöll vi kontakten och det blev klart att vi kommer fortsätta arbetet i form av projektet Cirk-Syst med samma parter. Tillsammans skapar vi en mer hållbar vattenanvändning.

Klimatutsläpp

De rapporterade växthusgasutsläppen för 2024 har minskat med nio procent i scope 1 jämfört med år 2023. Det beror främst på en minskad förbrukning av pellets för uppvärmning under året.

I scope 2 har de rapporterade utsläppen minskat med sju procent som till stor del beror på minskad förbrukning av fastig-

hetsel och fjärrvärme. Detta är ett resultat av energieffektivisering i befintligt bestånd samt fokus på energieffektiva lösningar vid nyproduktion.

I scope 3 har de rapporterade utsläppen ökat med 55 procent. Utsläppsökningen i scope 3 beror främst på att bolagets under 2024 har börjat mäta utsläpp från nyproduktion, vilket inte gjorts tidigare.

Från idé till verklighet

De kreativa möten som alla medarbetare, styrelsen och inbjudna hyresgäster har deltagit i under året bidrar starkt till hur vi möter framtidens krav på just hållbart boende. Som ett resultat av den dialogen har ett pilotprojekt inom energi, vatten och återvinning startat inom vårt förvaltningsområde i Roma. Här skapar vi koncept som blir möjliga att implementera i framtida projekt. Mer konkret handlar det om att bygga upp en kunskapsbank för lösningar, affärsmodeller och arbetssätt som går att använda i kommande samverkansentreprenader och energieffektiviseringsprojekt. Vi har stora drömmar, men också konkreta planer på hur de ska realiseras.

Framtida fokusområden utifrån identifierade risker kopplat till ekologisk hållbarhet

Målet är att våra hyresgäster ska ha en bra boendemiljö där alla system fungerar och är energieffektiva och klimatsmarta. Med ny teknik får vi möjlighet att låta hyresgästerna själva påverka sina kostnader för vatten, el och avfall. Förändringar som är bra både för miljön och ekonomin. Vid renoveringar har vi en målkonflikt då modellen för hyressättning inte omfattar ersättning för investeringar i den gröna omställningen. Hyresintäkterna vi får in ger inte förutsättningar för att vara innovativa och utveckla effektiva lösningar för att minska vårt och våra hyresgästers klimatavtryck. Detta medför en avvägning vid investeringar om och hur mycket innovation som ska ingå vid renoveringar.

Nyproduktion genererar stora utsläpp och är vår mest utsläppskrävande verksamhet. Det innebär att perioder med mycket nyproduktion ökar mängden koldioxidutsläpp. Vid nyproduktion är innovation en naturlig del av byggnationen eftersom det skapar goda förutsättningar för hållbar driftsekonomi och hyressättning där hyresgästen själv kan påverka sin månadskostnad.

När vi bygger måste hänsyn tas för att byggnaderna ska bli långsiktigt hållbara. Detsamma gäller vid stora renoveringar som normalt sett är mindre energi-krävande än nyproduktion. Till stora delar blir de renoverade byggnaderna som nya. Det blir då viktigt att det som tas bort

återbrukas eller återvinns i så stor utsträckning som möjligt.

Kraven på energieffektivisering styrs genom EU-direktiv där nya och avsevärt mycket skarpare direktiv tagits fram. Dessa kommer innebära en kraftigt minskad förbrukning av mängden tillförd energi, både i nyproducerade byggnader och i befintligt bestånd. Ett stort arbete pågår nu för omsättning till svenskt regelverk gällande dessa kommande förändringar.

Den gröna omställningen är av största vikt för våra hyresgäster men även för oss som bolag. Vår målsättning är att vara en möjliggörare för våra hyresgäster att påverka sitt klimatavtryck, och därigenom sina kostnader. Inom målbildsarbetet 2024 var avfall och vatten återkommande områden där vi som bolag kan påverka vårt och våra hyresgästers avtryck. Som ett resultat av målbildsarbetet kommer både avfallshantering och innovation inom energilösningar ingå i de pilotprojekt som initierats.

Vårt hållbarhetsarbete påverkas även av beslut från politiken om ny koncernstruktur då presenterade förslag bidrar till en likviditetseffekt som i sin tur möjliggör större investeringar i den gröna omställningen. Detta framförallt i energifrågor gällande investeringar som påverkar större delar av vårt fastighetsbestånd.



Hållbarhet i siffror

God arbetsmiljö

Lika tillträde på arbetsmarknaden och arbetsvillkor	2024	2023	2022	2021
Personalomsättning	9,9%	12,6%	18,4%	11,3%
Andel heltidsanställda	98,7%	99,3%	99,2%	99,2%
Andel deltidsanställda	1,3%	0,7%	0,8%	0,8%
Andel tillsvidareanställda	98,7%	95,8%	99,2%	96,6%
Andel visstidsanställda	1,3%	4,2%	0,8%	3,4%
Andel anställda kvinnor mellan 18-29 år	3%	4%	4%	4%
Andel anställda kvinnor mellan 30-44 år	17%	18%	15%	13%
Andel anställda kvinnor mellan 45-54 år	11%	11%	11%	10%
Andel anställda kvinnor mellan 55-64 år	9%	9%	9%	9%
Andel anställda kvinnor över 65 år	0%	0%	0%	0%
Andel anställda män mellan 18-29 år	8%	6%	6%	8%
Andel anställda män mellan 30-44 år	20%	19%	21%	17%
Andel anställda män mellan 45-54 år	14%	16%	17%	16%
Andel anställda män mellan 55-64 år	17%	16%	17%	21%
Andel anställda män över 65 år	1%	1%	0%	2%
Antal säsongsanställda (maj till oktober eller november till mars)	11	12	14	10
Snittlön ¹ per månad för manliga tjänstepersoner (exklusive vd-lön)	47 170 kr/mån	45 147 kr/mån	43 014 kr/mån	40 008 kr/mån
Snittlön ¹ per månad för kvinnliga tjänstepersoner (exklusive vd-lön)	41 387 kr/mån	40 185 kr/mån	38 880 kr/mån	36 340 kr/mån
Snittlön ¹ per månad för kollektivanställda män	32 596 kr/mån	31 501 kr/mån	30 484 kr/mån	29 585 kr/mån
Snittlön ¹ per månad för kollektivanställda kvinnor	30 967 kr/mån	29 438 kr/mån	28 314 kr/mån	27 606 kr/mån
Andel anställda som omfattas av kollektivavtal	100%	100%	100%	100%

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

Anställningsbarhet och karriärutveckling	2024	2023	2022	2021
Kurs och utbildningskostnader för personal ¹	6 360 kr/anställd	8 485 kr/anställd	5 114 kr/anställd	5 494 kr/anställd
Utbildningstimmar för personal	Ingen uppgift	Ingen uppgift	Ingen uppgift	Ingen uppgift

¹ Inklusive kostnader för resor och logi.

Medarbetares hälsa och välbefinnande	2024	2023	2022	2021
Total frånvaro	5,50%	7,16%	6,77%	5,23%
Andel av frånvaro beroende på olycksfall i arbetet	0,07%	0,7%	0,0%	0,0%
Andel medarbetare som är nöjda med sitt arbete enligt Trivselindex	70,0%	71,0%	79,0%	75,0%
Företaget har en arbetsmiljö- och/eller hälsofrämjande policy?	Ja	Ja	Ja	Ja

Miljöansvar

Bostadsbolagets klimatpåverkan - Nettoutsläpp av växthusgaser, enligt GHG Protocol	2024	2023 ⁴	2022	2021
Utsläpp totalt (Market-based ¹) ²	857 ton CO ₂ (eq)	618 ton CO ₂ (eq)	684 ton CO ₂ (eq)	946 ton CO ₂ (eq)
Andel utsläpp från Scope 1 (Market-based)	3,0%	4,5%	4,2%	6,4%
Andel utsläpp från Scope 2 (Market-based)	14,4%	21,4%	26,1%	45,3%
Andel utsläpp från Scope 3 (Market-based)	82,7%	74,1%	69,7%	48,3%
Utsläpp totalt (Location-based ³)	1 251 ton CO ₂ (eq)	898 ton CO ₂ (eq)	963 ton CO ₂ (eq)	1 206 ton CO ₂ (eq)
Andel utsläpp från Scope 1 (Location-based)	2,0%	3,1%	3,0%	5,0%
Andel utsläpp från Scope 2 (Location-based)	36,6%	43,7%	45,5%	54,3%
Andel utsläpp från Scope 3 (Location-based)	61,4%	53,2%	51,6%	40,7%

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

² Från år 2024 inkluderas utsläpp från vår nyproduktion, vilket gör att det rapporterade utsläppet i scope 3 är högre än tidigare år. Detta påverkar nettoutsläppet betydligt.

³ Location-based: Beräkning av växthusgasutsläpp utifrån emissionsfaktorer baserat på nordisk elmix. Utifrån IVL Svenska Miljöinstitutets rekommendationer inkluderas från 2024 import och export av el i nordisk elmix, vilket ökar det rapporterade utsläppet.

⁴ Fjärrvärmeförbrukningen samt förbrukningen av fastighetsel för december månad var inte medräknat i 2023 års siffror. Det är åtgärdat varpå siffrorna för 2023 skiljer sig åt mot tidigare års rapport.



GotlandsHem

låna en lådcykel?
på gotlandshem.

GotlandsHem

Fastighetsbeståndets miljöpåverkan	2024 ⁶	2023 ⁷	2022	2021
Totalt använd energi för uppvärmning (normal-årskorrigerade värden) samt fastighetsel	121 kwh/m ² , A _{temp}	128 kwh/m ² , A _{temp}	129 kWh/m ² , A _{temp}	126 kWh/m ² , A _{temp}
Andel energi till uppvärmning från fjärrvärme	83,1%	82,0%	82,3%	81,1%
Andel energi till uppvärmning och fastighetsel från el	9,8%	9,6%	9,4%	9,9%
Andel energi till uppvärmning från olja ¹	0,0%	0,0%	0,0%	0,7%
Andel energi till uppvärmning från biobränsle ¹	7,1%	8,3%	8,4%	8,3%
Total mängd producerad energi genom solfångare	107 480 kWh	104 400 kWh	120 419 kWh	Ingen uppgift
Total mängd producerad energi genom solceller	51 981 kWh	36 350 kWh	12 000 kWh	Ingen uppgift
Total mängd växthusgas från energi-användning (normalårskorrigerade värden) i fastighetsbeståndet	1,5 kg/m ² , A _{temp}	1,6 kg/m ² , A _{temp}	1,8 kg/m ² , A _{temp}	2,4 kg/m ² , A _{temp}
Andel växthusgas från uppvärmning och fastighetsel (market-based ²) genom fjärrvärme	82,1%	85,9%	86,1%	82%
Andel växthusgas från uppvärmning och fastighetsel (market-based) genom el	6,8%	1,5%	1,3%	6%
Andel växthusgas från uppvärmning och fastighetsel (market-based) genom olja	0,0%	0,0%	0,0%	2%
Andel växthusgas från uppvärmning och fastighetsel (market-based) genom biobränsle	11,1%	12,6%	12,6%	9%
Minskning av växthusgasutsläpp sedan basår 2017 ³	1%	29%	23%	4%
Minskning av växthusgasutsläpp jämfört med föregående år ^{3,4}	Ökning med 38,7%	9,7%	27,7%	Ökning med 4,4%
Andel förnyelsebar energi som bolaget använder ⁵	100,0%	100,0%	99,8%	96,1%
Total mängd växthusgas från nyproduktion	247,6 ton CO ₂ (eq)	Ej uppmätt	Ingen nyproduktion	Ingen nyproduktion

¹ Kvalitetssäkring av uppgifter för olja och HVO år 2023 gör att historiska siffror kan skilja sig från tidigare års rapporter.

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

³ Från år 2024 inkluderas utsläpp från vår nyproduktion, vilket gör att det rapporterade utsläppet i scope 3 är högre än tidigare år. Detta påverkar nettoutsläppet betydligt.

⁴ Nettoutsläppen har uppdaterats 2023 och är baserade på market-based metoden, istället för location-based metoden, vilket gör att siffrorna skiljer sig åt mot tidigare års rapporter. Detta då market-based metoden innefattar vårt aktiva val gällande förnyelsebar el som speglar vilka prioriteringar som görs i organisationen.

⁵ Inkluderar återvunnen energi.

⁶ Total Atemp för Riggan är medräknad trots att hyresgäster har flyttat ut efter hand under 2024.

⁷ Fjärrvärmeförbrukningen samt förbrukningen av fastighetsel för december månad var inte medräknat i 2023 års siffror. Det är åtgärdat varpå siffrorna för 2023 skiljer sig åt mot tidigare års rapport

Miljöpåverkan av företagets förvaltning	2024	2023	2022	2021
Totalt utsläpp av växthusgaser från bolagets fordon och arbetsmaskiner (exklusive eldrivna områdesfordon)	31,7 ton CO ₂ (eq) /år	28 ton CO ₂ (eq) /år	33 ton CO ₂ (eq) /år	33 ton CO ₂ (eq) /år
Medel per kilometer från bolagets fordon och arbetsmaskiner (exklusive eldrivna områdesfordon)	153 g CO ₂ (eq)/km	101 g CO ₂ (eq)/km	120 g CO ₂ (eq)/km	140 g CO ₂ (eq)/km
Utsläpp av växthusgaser från bolagets eldrivna områdesfordon (Market-based ¹)	65 kg CO ₂ (eq)	17 kg CO ₂ (eq)	18 kg CO ₂ (eq)	95 kg CO ₂ (eq)
Utsläpp av växthusgaser från bolagets eldrivna områdesfordon (Location-based ²)	693 kg CO ₂ (eq)	532 kg CO ₂ (eq)	566 kg CO ₂ (eq)	536 kg CO ₂ (eq)
Totalt utsläpp av växthusgaser från tjänsteresor	8,9 ton CO ₂ (eq)	3,6 ton CO ₂ (eq)	2,0 ton CO ₂ (eq)	1,5 ton CO ₂ (eq)
Utsläpp av växthusgaser från tjänsteresor med flyg	3 ton CO ₂ (eq)	2,2 ton CO ₂ (eq)	1,3 ton CO ₂ (eq)	0 ton CO ₂ (eq)
Utsläpp av växthusgaser från tjänsteresor med båt	3,6 ton CO ₂ (eq)	0,1 ton CO ₂ (eq)	0,1 ton CO ₂ (eq)	0 ton CO ₂ (eq)
Utsläpp av växthusgaser från tjänsteresor - övrigt ³	2,3 ton CO ₂ (eq)	1,4 ton CO ₂ (eq)	0,7 ton CO ₂ (eq)	1,5 ton CO ₂ (eq)
Avtal som innehåller miljökrav (kriterier i upphandlingen) ⁴	ca 95 %	ca 95 %	ca 95 %	ca 95 %
Miljökrav på material och produkter i byggkontrakt	Ja	Ja	Ja	Ja

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

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

³ Omfattar tjänsteresor med buss, tåg, flygbuss, hyrbil, taxi, egen bil i tjänst. Från 2024 är även hotell inkluderat.

⁴ Uppskattad andel, samtliga giltiga avtal.

Miljöpåverkan från hyresgästers förbrukning	2024	2023	2022	2021
Total vattenförbrukning i beståndet ^{1, 2}	1 078 liter /A _{temp}	1 038 liter /A _{temp}	1 041 liter /A _{temp}	1 066 liter /A _{temp}
Andel varmvatten av den totala förbrukningen	Ingen data	Ingen data	Ingen data	Ingen data
Andel kallvatten av den totala förbrukningen	Ingen data	Ingen data	Ingen data	Ingen data
Mängd kompost som genereras i beståndet, exklusive grovsopor	63 kg/lägenhet	67 kg/lägenhet	80 kg/lägenhet	81 kg/lägenhet
Mängd restavfall som genereras i beståndet, exklusive grovsopor	179 kg/lägenhet	196 kg/lägenhet	210 kg/lägenhet	196 kg/lägenhet
Mängd återvinningsmaterial som genereras i beståndet, exklusive grovsopor	218 kg/lägenhet	248 kg/lägenhet	248 kg/lägenhet	244 kg/lägenhet

¹ Innan 2023 har avrundning i 10-tal använts. Detta byttes ut under 2023 till heltalsavrundning, vilket gör att värdena skiljer sig åt från tidigare rapporter.

² Total Atemp för Riggan är medräknad trots att hyresgäster har flyttat ut efter hand under 2024.

Ekonomisk hållbarhet

Ekonomiskt ansvar och förbättring av fastighetsbeståndet	2024	2023	2022	2021
Årlig investering, underhålls- och reparationskostnad som påverkar resultaträkningen, i miljontals kronor ¹	55,6 mkr	51,5 mkr	47,3 mkr	48 mkr
Årlig investering, underhålls- och reparationskostnad som andel av den totala omsättningen ¹	13%	13%	12%	12%
Årlig investering, underhålls- och reparationskostnad per bostad, i tusentals kronor ¹	12 399 tsek/ bostad	11 348 tsek/ bostad	10 602 tsek/ bostad	10 301 tsek/ bostad
Företagets totala investeringar i nyproduktion som tagits i bruk, i miljontals kronor ²	50,7 mkr	54 mkr	120 mkr	6,3 mkr
Företagets investeringar i nyproduktion som andel av omsättning ²	12%	13%	31%	2%
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)	98,5%	98,2%	98,5%	98,0%
Företagets ekonomiska uthyrningsgrad (lokaler)	87,0%	85,5%	87,2%	87,9%

¹ Omräknade uppgifter under 2024 då reparationer nu är medräknat. Siffrorna skiljer sig därför åt från vad som angivits i tidigare års rapporter.

² Omräknade uppgifter under 2023. Siffrorna för 2022 skiljer sig därför åt från vad som angivits i 2022 års rapport.

Bidrag till ansvarsfull och hållbar ekonomisk utveckling - utgifternas fördelning per typ av intressent	2024	2023	2022	2021
Medarbetare	102 mkr	93 mkr	80 mkr	77 mkr
Leverantörer	265 mkr	315 mkr	347mkr	243 mkr
Myndigheter (skatt)	21 mkr	19 mkr	17 mkr	18 mkr
Bank (räntekostnader)	23 mkr	17 mkr	22 mkr	12 mkr
Aktieägare	4 mkr	4 mkr	4 mkr	4 mkr

Socialt ansvar

Ansvarstagande för den lokala bostadsförsörjningen och anpassningar i boendemiljön	2024	2023	2022	2021
Förändringar i fastighetsbeståndet (endast hyresrätter)	-1,3%	1,4%	0,4%	-0,4%
Förändringar i fastighetsbeståndet (inklusive kategoribostäder)	-0,86%	1,44%	-4%	-0,4%
Nyproduktion av hyresrätter (antal bostäder) ¹	16	67	0	0
Fastighetsförvärv (antal bostäder)	0	0	0	0
Avyttringar (antal bostäder)	0	0	204	19
Andel bostäder som är tillgängliga för äldre och funktionshindrade ²	14,4%	13,5%	12,8%	11,9%

¹ Inklusive ombyggnation av lokaler till hyresrätter.

² Inkluderar ej kategoribostäder.

Socialt ansvar som fastighetsägare avseende boendes behov och förväntningar ¹	2024	2023	2022	2021
Hyresnivå (kostnad per kvadratmeter)	1 316 kr/m ²	1 239 kr/m ²	1 175 kr/m ²	1 166 kr/m ²
Hyresutveckling (kostnad per kvadratmeter)	77 kr/m ²	64 kr/m ²	9 kr/m ²	38 kr/m ²
Hyresutveckling i procent	6,2%	5,4%	0,8%	3,3%
Driftkostnad per kvadratmeter	979 kr/m ²	821 kr/m ²	664 kr/m ²	582 kr/m ²
Driftkostnadsutveckling per kvadratmeter	158 kr/m ²	157 kr/m ²	82 kr/m ²	47 kr/m ²
Driftkostnadsutveckling i procent	19%	24%	14%	9%
Extern omflyttning i fastighetsbeståndet (exklusive studenter)	3,3%	8,1%	4,7%	6,9%
Intern omflyttning i fastighetsbeståndet (exklusive studenter)	2,6%	1,7%	1,6%	1,6%
Inflyttade hyresgäster utan eget permanent boende	3	29	46	101
Antal förmedlade lägenheter via bostadssocial förtur	51	34	59	53
Andel förmedlade lägenheter via bostadssocial förtur av totalt förmedlade lägenheter	19,5%	7,7%	21,2%	14,2%
Avhysningar på grund av ekonomiska skäl	1	1	1	0
Avhysningar på grund av störningar och avtalsbrott	0	0	2	3

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

Socialt ansvarstagande för integration och stadsdelsutveckling	2024	2023	2022	2021
Andel boende som upplever att de är trygga i sin boendemiljö	77,7%	ingen mätning genomförd	ingen mätning genomförd	76,6%
Kontrakt innehåller sociala krav (sociala kriterier ingår i upphandlingen)	Delvis	Nej	Nej	Nej
Projektkostnader för att engagera unga under 25 år ¹	2,3 mkr	1,8 mkr	1,8 mkr	0,69 mkr
Kostnader för antisocialt beteende (skadegörelse och säkerhet), i miljontals kronor ²	0,57 mkr	0,51 mkr	0,67 mkr	0,67 mkr
Revision/utvärdering av entreprenörer, definierar lagkrav eller avtal med facket	Nej	Nej	Nej	Nej
Köper vi rättvisemärkta produkter?	Delvis	Nej	Nej	Nej

¹ Omfattar sponsoravtal och sponsoraktiviteter, samt kostnader för utomhusbad.

² Inklusive klottersanering.

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





Definitioner

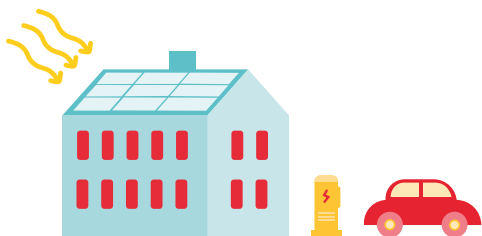
En viktig del av hållbarhetsrapporteringen är korrekthet och transparens. Här redovisas de underlag, metoder och antaganden som används för beräkning och redovisning av GotlandsHems hållbarhetsindikatorer samt definitioner i övrigt.

Exempel på förnybara energikällor är:

Solenergi

Solceller och solpaneler: Omvandlar solenergi till elektricitet.

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



Vindkraft

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



Vattenkraft

Saltkraft, vågkraft, tidvattenkraft, havsvärmekraft.



Jordvärmekraft

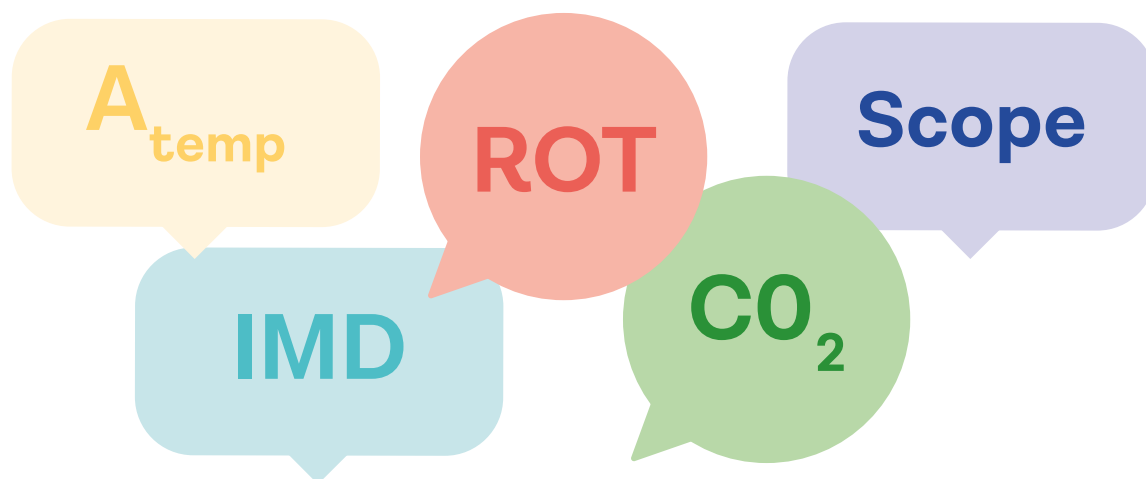
Värmepump, markvärme, bergvärme, vattenvärme.



Bioenergi

Bränslepellets, biobränsle.





A_{temp}

Yta uppvärmd till 10°C eller mer.

Avhysning

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

CO₂ beräkningsmodell

Beräkning av direkta och indirekta utsläpp från verksamheten och dess värdekedja utgår från Greenhouse Gas Protocol. På GotlandsHem beräknar vi vårt scope 1 och 2 samt delar av scope 3 med målet att beräkna hela vårt utsläpp inom scope 3 under 2025. I så hög utsträckning som möjligt används aktivitetsdata insamlad direkt från verksamheten eller dess leverantörer. Leverantörsspecifika emissionsfaktorer och ett livscykelperspektiv har använts i största möjliga mån. Vid avsaknad av dessa har emissionsfaktorer från myndigheter eller branschorganisationer använts.

Scope 1:

Direkta utsläpp av växthusgaser från källor som företaget äger eller kontrollerar.

Exempel på detta är utsläpp från egna eller leasade fordon samt från egen uppvärmning via förbränning av pellets.

Scope 2:

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

Scope 3:

Övriga indirekta utsläpp av växthusgaser som sker uppströms och nedströms i bolagets värdekedja. Exempel är nyproduktion, större renoveringar, affärsresor och hantering av avfall.

Driftkostnad

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

Driftnetto

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

Fastighetsförvärv

Med fastighetsförvärv avses köp av byggda fastigheter.

Förnybar energi

Energi från förnybara, icke fossila energikällor. Energikällor som vindenergi, sol-

energi, geotermisk energi, vattenkraft, biomassa samt biogas är exempel på förnyelsebara energikällor.

Icke-förnybar energi

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

IMD – individuell mätning och debitering

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

Förturer

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

Hållbarhetskriterier vid upphandling

Inom begreppet avses kriterier inom etiskt och socialt ansvar samt ekonomi. Som standard i förfrågningsunderlagen finns klausuler om rätt till hävning om part blir dömd för brott. När det gäller ekonomi ska anbudsgivaren kunna visa att denne är fri

från hinder för deltagande enligt lagen om offentlig upphandling.

Miljöansvar

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

Månadslön

Månadslön samt eventuella tillägg som är kopplade till grundrollen.

Riskhantering i verksamhetssystem

Riskhanteringssystem som innehåller riskanalyser, åtgärder och kontroll.

ROT – renovering och tillbyggnad

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

Sjukfrånvaro

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

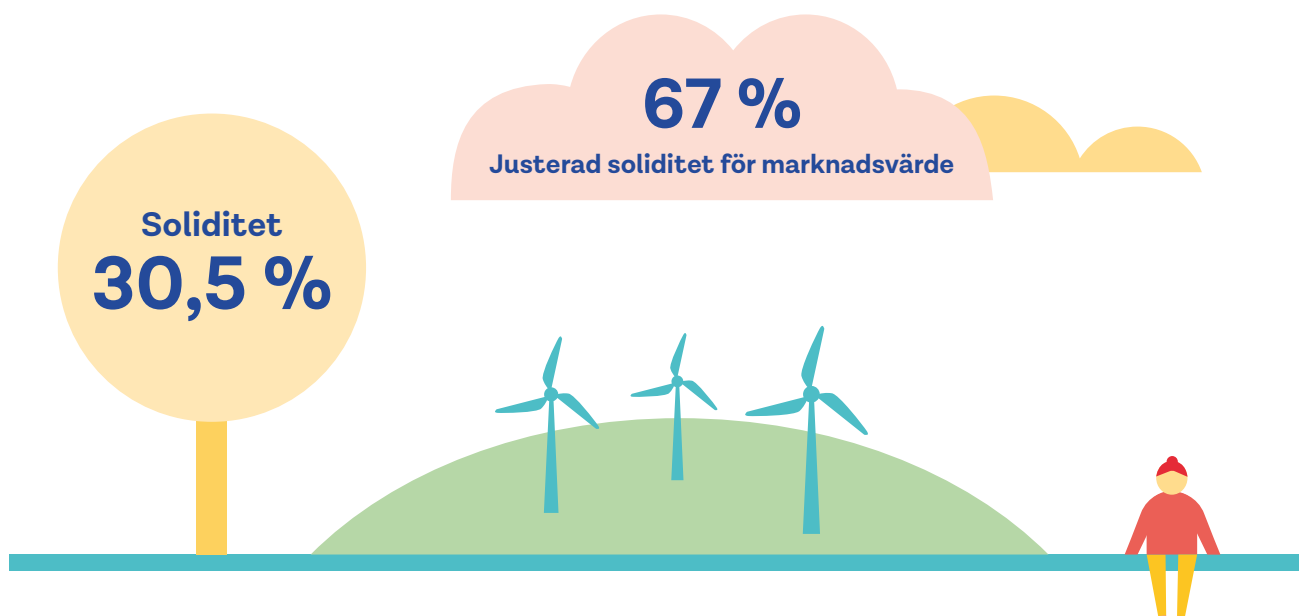
Socialt ansvarstagande

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

Emissionsfaktorer för beräkning av koldioxidutsläpp

Energibärare	Enhet	Emissions-faktor (Scope 1)	Emissions-faktor (Scope2)	Emissions-faktor (Scope 3)	Källa
El (Market based), vattenkraft	kg CO ₂ /MWh		0,07	8,6	EPD® of Electricity from Vattenfall's Nordic Hydropower.
El (Location based), nordisk elmix	kg CO ₂ /MWh		71,8	21,3	IVL LCA Databas 2018.
Egenproducerad värme från pellets	kg CO ₂ /MWh	4		14	Fjärrvärmens lokala miljövärden 2023. Energiföretagens Värmemarknadskommitté.
HVO	kg CO ₂ /liter			0,58	Uppgift från leverantör 2023.
Biogas	kg CO ₂ /kg			1,1	Kundspecifik miljörapport leverantör.
Fjärrvärme, Visby	kg CO ₂ /MWh		3,2	5,8	Fjärrvärmens lokala miljövärden 2023. Energiföretagens Värmemarknadskommitté.
Fjärrvärme, Hemse	kg CO ₂ /MWh		5,9	16,2	Fjärrvärmens lokala miljövärden 2023. Energiföretagens Värmemarknadskommitté.
Fjärrvärme, Slite	kg CO ₂ /MWh		0,36	2,9	Fjärrvärmens lokala miljövärden 2023. Energiföretagens Värmemarknadskommitté.
Fjärrvärme, Klinte- hamn	kg CO ₂ /MWh		5,4	56,4	Fjärrvärmens lokala miljövärden 2023. Energiföretagens Värmemarknadskommitté.
Diesel, CricleK	kg CO ₂ /liter	2,36		0,84	Kundspecifik miljörapport rån leverantör.
Diesel, Preem	kg CO ₂ /liter	2,35		0,79	Kundspecifik miljörapport från leverantör.
Diesel, OKQ8	kg CO ₂ /liter	2,25		0,9	Kundspecifik miljörapport från leverantör.
Bensin, CircleK	kg CO ₂ /liter	1,98		0,56	Kundspecifik miljörapport från leverantör.
Bensin, Preem	kg CO ₂ /liter	2,18		0,55	Kundspecifik miljörapport från leverantör.





**Internt beräknat marknadsvärde
(fastighetsbestånd)**

4,2 miljarder kr

2023: 4,3 miljarder kr
2022: 4,1 miljarder kr
2021: 3,5 miljarder kr

Direktavkastning

4,94 %

2023: 3,18 %
2022: 3,53 %
2021: 4,19 %



Årsredovisning

Finansiella rapporter 2024

Styrelsen och verkställande direktören för AB GotlandsHem, 556066-0523,
får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2024.

Förvaltningsberättelse

Vår verksamhet

GotlandsHem är ett allmännyttigt bostadsbolag, med huvudfokus på hyresbostäder. Vi förvaltar vid utgången av året 4 483 bostäder och 135 lokaler och är den enskilt största hyresrättsaktören på den gotländska marknaden.

Koncernstruktur

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

Ägarens styrning

GotlandsHem ägs av Region Gotland som utövar sin styrning genom tillsatt styrelse tillsammans med bolagsordning och ägardirektiv för bolagets verksamhet.

Fyra formella ägarmöten och en bolagsgenomgång för Regionstyrelsen har genomförts, vilka kompletterats med dialog på tjänstemannanivå.

Viktiga händelser

2024 års viktiga händelser är:

- Hyresjusteringen för 2024 blev klar i början av februari och resulterade i höjning på 5,6 procent för alla bostäder i GotlandsHems bostadsbestånd. Den nya hyran började gälla 1 januari.
- Sex fastigheter och totalt 332 bostäder av GotlandsHems drygt 4 500 bostäder berörs av planerad försäljning. De aktuella fastigheterna finns i Visby, Fårösund och Tingstäde.
- För att frigöra bostäder som kan användas som evakueringsbostäder i befintligt bestånd under kommande renoveringar, utökade vi erbjudandet om korttidsavtal. Ett korttidsavtal är tidsbegränsat och garanterar boende i tre månader, utan besittningsskydd och förlängs sedan månadsvis och kan gälla upp till max fyra år. Vi har även köpt in ett antal modulbostäder för samma syfte.
- Under hösten pågick ett intensivt arbete tillsammans med Region Gotland kring förslag på ny koncernstruktur. Utredningen lämnades i slutet av året till politisk beredning för vidare beslut.
- I oktober skrev GotlandsHem kontrakt med PEAB för rivning och återuppbyggnad av kvarteret Riggen i södra Visby. Initialt kommer projektet bidra med 105 nya bostäder vilket är 18 fler än vad som finns i dagsläget. Kvarteret har bidragit till att stärka samhällskritiska funktioner genom att bli ett övningsområde för bland annat polis och brandkår.
- I december flyttade hyresgäster in i det nybyggda kvarteret Nötskrikan på Silvergatan i Hemse. Vi började bygga hösten 2023 och genomförde samtidigt ett omfattande renoveringsarbete i kvarterets befintliga bostäder.
- Trygghetsvandring genomfördes i kvarteret Vargen. Det här är ett av många trygghetsskapande och förebyggande arbeten som sker tillsammans med räddningstjänsten, polisen, Länsstyrelsen och Region Gotland.

- För åren 2021, 2022 och 2023 hade GotlandsHem reparationskostnader för nikotinskadade bostäder som uppgick till cirka 40 miljoner kronor. Därför infördes under året rökförbud när en hyresgäst skriver på ett nytt hyreskontrakt.
- Tillsammans med representanter från Sveriges Allmännyttta, Försvarmakten och Heidelberg Materials diskuterades under Almedalsveckan de lösningar som krävs från politiker och beslutsfattare för att bostadsbyggandet ska kunna ta fart igen.
- Två planansökningar lämnades in under året - ett resultat av ett nytt arbets sätt där vi mer aktivt arbetar för att hitta och utveckla byggbar mark.
- Som en del i utveckling av processen Drifta och Sköta fastigheter, genomfördes en omorganisation på avdelningen bostadsservice.
- För att ge organisationen bättre verktyg för framtidens utmaningar implementerades ett nytt ekonomisystem.
- Ett internt ärendehanteringssystem infördes vilket hanterar ärenden som tidigare inkommit via tjänstebrevlådor hos exempelvis ekonomiavdelningen och kommunikationsavdelningen.
- Vi påbörjade implementering av ett nytt digitalt verktyg för beslutsstöd och verksamhetsstyrning. Verktöget stödjer den strategiska planerings- och uppföljningsprocessen där vi kan förändra, kvalitetssäkra och effektivisera budget- och prognosarbetet.
- Under MSB:s beredskapsvecka öppnade vi dörrarna till ett av våra skyddsrum och pratade med hyresgäster om att förbereda sig inför en vistelse där. Vi berättade om vårt ansvar för att förvalta skyddsrum i vårt bestånd och visade vilken utrustning som finns. Under träffen och genom filmer spred vi också tillsammans med Röda Korset och Civilförsvarsförbundet Gotland kunskap om vilket ansvar som vilar på oss alla i händelse av en kris.
- Alla medarbetare på GotlandsHem genomförde ännu en hjärt- och lungräddningsutbildning.
- GotlandsHem tecknade i slutet av året ett avtal med företaget Bygg-Construct för renovering i strategisk partnering. Det betyder att Bygg-Construct och GotlandsHem nu nleder ett långsiktigt samarbete för att genomföra omfattande renoveringar av cirka 2 500 bostäder.
- Under året genomfördes omfattande och kreativa samtal med alla medarbetare, styrelsen och inbjudna hyresgäster. Fyra pilotprojekt startades för att ta tillvara de idéer som kom fram: Bygg smart, Beteende och social hållbarhet, Energi, vatten och återvinning samt Självförvaltning.
- Inför hyresjusteringen 2025 var bolagets utgångsyrcande 16,4 procent. november lämnades förhandlingarna över till Hyresmarknadskommittén för medling mellan GotlandsHem och Hyresgästföreningen. Resultatet blev en hyresökning på 5,3 procent.

Årets resultat och finansiella ställning

GotlandsHem står i startgroparna för att genomföra många stora projekt vilka kommer förändra bostadsmarknaden på Gotland. I arbetet kommer vi behöva hantera ekonomiska avvägningar som kräver genomarbetade analyser utifrån stabil och tillförlitlig grunddata. Under året har vi därför genomfört flertalet åtgärder för att förbättra den ekonomiska data som behövs för att göra träffsäkra analyser. Vi har kompletterat vårt tidigare utbytta fastighetssystem med ett nytt ekonomisystem. Vi implementerade också vid årets slut det digitala verktyg som stödjer vår strategiska planerings- och uppföljningsprocess. Verktuget tar in uppgifter från bolagets samtliga system och ger oss förutsättningar till bättre analyser.

För 2024 redovisar vi ett negativt resultat med 57 miljoner kronor. Förklaringen till resultatet är nedskrivningar på vår nyproduktion i Hemse och på relativt nya fastigheter i Visby som totalt behöver skrivas ned med 68,5 miljoner kronor, där nyproduktionen i Hemse stod för cirka 32 miljoner kronor, se not 8. Detta bidrar till en latent skatteskillnad som är positiv för resultatet, se not 12. Den löpande verksamheten i sig genererar ett negativt resultat på 11,5 miljoner kronor. Detta påverkas av utfallet i hyresmarknadskommittén för 2024 års hyror som ökade med endast 5,6 procent. Vårt ursprungliga yrkande var en ökning med 16,9 procent.

Nedskrivningar av fastigheter är i dagsläget en av våra stora utmaningar. Vi analyserar och prognostiserar regelbundet för att hantera utmaningen på bästa möjliga sätt. Nedskrivningar sker löpande under året både vid renoveringar och nyproduktion. Det här kräver ett stort eget kapital som genereras av ett positivt resultat. Vårt nuvarande alternativ för att motverka den negativa effekten av nedskrivningarna är fastighetsförsäljningar.

En utmaning med vår värderingsmodell är att det sker väldigt få transaktioner av hyresfastigheter på den gotländska marknaden. Även här kommer fastighetsförsäljningarna påverka hur vi viktat värderingsmodellen vilket bör avspeglas på hela vårt fastighetsbestånd. Vi kan därmed med ytterligare information säkerställa beständigheten i framtida återföringar eller nedskrivningar.

I oktober skrev GotlandsHem kontrakt med PEAB för rivning och återuppbyggnad av kvarteret Rikken i södra Visby. Efter tilldelning inkom begäran till förvaltningsrätten om överprövning från två anbudsgivare, vilket ledde till sex månaders försening av kontraktsskrivningen.

Personalkostnaden för medarbetare som lägger majoriteten av sin tid i projekt ska inte belasta driftnettot på våra fastigheter. Därför rapporteras den arbetstiden nu separat. Det innebär en stor effektivisering i förvaltarorganisationen och är särskilt angeläget nu när antalet underhållsprojekt kommer att accelerera.

Marknadsräntorna nådde den befarade toppen under början av 2024 och året avslutades med en markant nedgång. Tack vare vårt systematiska arbete med räntesäkringar har vi på vårt finansnetto helt eliminerat denna kraftiga men tillfälliga räntetopp. Vi har därmed en kontrollerad utveckling av vårt finansnetto som tillåter nyupplåning utan stora fluktuationer baserat på ökad upplåning och en ostabil räntemarknad.

Årets minusresultat speglar att vi agerat för att hantera behovet av underhåll i våra fastigheter och vilka ekonomiska konsekvenser det får. Det kommer att ta ett antal år av investeringar innan vi ser den ekonomiska effekt som GotlandsHem behöver för att säkerställa en långsiktigt hållbar ekonomi.



Förväntad framtida utveckling

Under 2025 kommer fortsatt arbete med kostnadskontroll vara i fokus. Kostnaderna för el, värme, vatten och sophantering motsvarar cirka 25 procent av våra totala kostnader. Våra leverantörer har signalerat att kostnadsökningen under 2025 kommer ligga på motsvarande cirka 15 procent. Det är av största vikt att vårt arbete med investeringar i energieffektiviseringar och innovativa lösningar som skapar möjlighet att påverka kostnadsutvecklingen påbörjas.

Resultatet av arbetet med vår internkontrollplan har gett förutsättningar för att under 2025 påbörja en tydligare styrning mot önskat läge i vår förvaltarorganisation. Vi behöver en tydlig och transparent förvaltning som lever upp till vår ägares förväntningar.

På längre sikt har tidigare nämnda områden tagits i beaktande varpå vi har anpassat verksamhetsplan och investeringsbudget för att möta kraven från vår ägare. Framåt har vi därmed ett högre fokus på tydlig styrning på investeringar som bidrar till en kostnadseffektiv förvaltning och en stark driftsekonomi. Därmed tar vi ansvar för att skapa förutsättningar för framtidens behov av löpande underhåll av vårt fastighetsbestånd.

Hållbarhetsrapport

I enlighet med Årsredovisningslagen 6 kap 10 § har GotlandsHem upprättat sin

lagstadgade hållbarhetsrapport som en fristående del i denna årsredovisning. Se sidorna 12 till 50 i detta dokument.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Ränterisk

GotlandsHem har till följd av sin lånevolym en naturlig exponering för ränterisk. GotlandsHems riskaptit är förhållandevis låg. Detta till följd av stora förväntade investeringar samt en osäkerhet kring marknadsutvecklingen på byggkostnader och hyresutvecklingen. Av den anledningen arbetar GotlandsHem med räntesäkringar för att eliminera räntetoppar, till bekostnad av möjligheten till räntedalar. Utifrån vårt arbete har vi helt eliminerat räntetoppen under 2023-2024 och har vid utgången av 2024 fortfarande en snittränta under marknadsräntorna. Till det har arbetet fortsatt med räntesäkringar av hela låneportföljen för en lång tid framöver. Detta kommer vara en stabil grund vid nyupplåning för pågående och kommande projekt.

Likviditetsrisk

Bolaget har en stabil likviditet vilket gör att vi kan möta verksamhetens vardagliga behov. För att hantera behoven för våra renoveringsprojekt har nyupplåning påbörjats succesivt. Vi ser därmed ett ökat behov av likviditet kommande år och har en väl förankrad dialog med långivare och ägare för att hantera detta.

Flerårsöversikt

Definitioner och nyckeltal finns presenterade i not 29. Siffror som redovisas i årsredovisningen presenteras i tusentals kronor om inget annat anges.

Moderbolaget	2024	2023	2022	2021
Resultaträkning				
Hysesintäkter	413 788	392 581	377 665	373 698
Reparation och underhåll av fastigheter	55 583	51 077	47 535	48 024
Resultat efter finansiella poster	-74 037	7 782	93 436	49 966
Årets resultat	-57 080	10 988	50 872	27 624
Balansräkning				
Investeringar i fastigheter	107 755	79 045	119 975	11 841
Fastighetslån	1 320 000	1 210 000	1 210 000	1 310 000
Balansomslutning	2 089 702	2 062 662	2 038 880	2 080 568
Nyckeltal				
Soliditet	30,5%	33,7%	33,6%	30,4%
Avkastning på eget kapital	-11,6%	1,1%	13,7%	7,9%
Avkastning på totalt kapital	-2,3%	1,4%	5,5%	3,2%
Genomsnittlig skuldränta	1,3%	1,1%	1,4%	0,8%
Riskbuffert	-3,6%	0,3%	4,1%	2,4%

Koncernen	2024	2023	2022	2021
Resultaträkning				
Hysesintäkter	413 718	392 511	377 595	373 628
Reparation och underhåll av fastigheter	55 583	51 077	47 535	48 024
Resultat efter finansiella poster	-75 122	6 676	93 114	48 263
Årets resultat	-57 941	10 110	50 638	26 327
Balansräkning				
Investeringar i fastigheter	107 755	79 045	119 975	11 841
Fastighetslån	1 320 000	1 210 000	1 210 000	1 310 000
Balansomslutning	2 094 462	2 067 913	2 044 772	2 086 965
Nyckeltal				
Soliditet	30,6%	33,8%	33,7%	30,6%
Avkastning på eget kapital	-11,7%	1,0%	13,5%	7,6%
Avkastning på totalt kapital	-2,3%	1,3%	5,4%	3,1%
Genomsnittlig skuldränta	1,3%	1,1%	0,9%	0,8%
Riskbuffert	-3,6%	0,2%	4,5%	2,3%

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel		2024
Från föregående år balanserad vinst		657 374
Årets förlust		-57 080
Vinstmedel till förfogande		600 294
Styrelsens förslag till disposition		2024
Balanseras i ny räkning		600 294
Summa		600 294

Resultaträkning

Rörelsens intäkter m.m.	Not 1, 2	Koncernen 2024	Koncernen 2023	Moderbolaget 2024	Moderbolaget 2023
Hysesintäkter	3	413 718	392 511	413 788	392 581
Övriga rörelseintäkter	4	7 971	13 144	7 392	12 475
Summa rörelsens intäkter		421 689	405 655	421 180	405 056
Rörelsens kostnader					
Fastighetsförvaltning	5	-188 583	-177 966	-192 713	-181 144
Övriga externa kostnader	6	-49 168	-50 035	-44 207	-45 889
Personalkostnader	7	-101 948	-92 533	-101 948	-92 533
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-133 181	-59 976	-132 386	-59 213
Övriga rörelsekostnader	9	-1 640	-962	-1 640	-962
Summa rörelsens kostnader		-474 520	-381 472	-472 894	-379 741
Rörelseresultat		-52 831	24 183	-51 714	25 315
Resultat från finansiella poster					
Ränteintäkter och liknande	10	3 904	3 470	3 872	3 444
Räntekostnader och liknande	11	-26 195	-20 977	-26 195	-20 977
Summa resultat från finansiella poster		-22 291	-17 507	-22 323	-17 533
Resultat efter finansiella poster		-75 122	6 676	-74 037	7 782
Skatt och resultat					
Skatt på årets resultat	12	17 181	3 434	16 957	3 206
Årets resultat		-57 941	10 110	-57 080	10 988

Balansräkning

Tillgångar	Not 1, 2	Koncernen 2024-12-31	Koncernen 2023-12-31	Moderbolaget 2024-12-31	Moderbolaget 2023-12-31
Anläggningstillgångar					
Materiella anläggningstillgångar					
Byggnader och mark	13	1 822 052	1 863 918	1 822 052	1 863 918
Inventarier, verktyg och installationer	14	23 253	26 969	17 688	21 830
Pågående nyanläggningar	15	56 455	31 619	54 439	31 619
Summa materiella anläggningstillgångar		1 901 760	1 922 506	1 894 179	1 917 367
Finansiella anläggningstillgångar					
Andelar i koncernföretag	16	-	-	500	500
Andelar i intresseföretag	17	40	40	40	40
Summa finansiella anläggningstillgångar		40	40	540	540
Summa anläggningstillgångar		1 901 800	1 922 546	1 894 719	1 917 907
Omsättningstillgångar					
Varulager					
Råvaror och förnödenheter		3 069	3 447	2 510	2 837
Summa varulager		3 069	3 447	2 510	2 837
Kortfristiga fordringar					
Kundfordringar		867	871	741	699
Fordringar hos koncernbolag		-	-	3 726	745
Aktuell skattefordran		313	1 549	54	1 290
Övriga fordringar		4 724	4 388	4 622	4 384
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	6 513	5 331	6 154	5 019
Summa kortfristiga fordringar		12 417	12 139	15 297	12 137
Kassa och Bank					
Koncernkonto		177 176	129 781	177 176	129 781
Summa kassa och bank		177 176	129 781	177 176	129 781
Summa omsättningstillgångar		192 662	145 367	194 983	144 755
Summa tillgångar		2 094 462	2 067 913	2 089 702	2 062 662

Eget kapital och skulder	Not 1, 2	Koncernen 2024-12-31	Koncernen 2023-12-31	Moderbolaget 2024-12-31	Moderbolaget 2023-12-31
Bundet eget kapital					
Aktiekapital	19	-	-	16 900	16 900
Reservfond		-	-	21 100	21 100
Summa bundet eget kapital		-	-	38 000	38 000
Fritt eget kapital					
Balanserat resultat		-	-	657 374	646 386
Årets resultat		-	-	-57 080	10 988
Summa fritt eget kapital		-	-	600 294	657 374
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare					
Aktiekapital		16 900	16 900	-	-
Annat eget kapital inklusive årets resultat		624 085	682 026	-	-
Summa eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		640 985	698 926	-	-
Summa eget kapital		640 985	698 926	638 294	695 374
Avsättningar					
Uppskjuten skatteskuld	20	45 276	62 457	44 743	61 700
Summa avsättningar		45 276	62 457	44 743	61 700
Långfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut	21	900 000	1 070 000	900 000	1 070 000
Summa långfristiga skulder		900 000	1 070 000	900 000	1 070 000
Kortfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut ¹		420 000	140 000	420 000	140 000
Leverantörsskulder		33 070	37 049	32 592	36 311
Övriga skulder		2 441	2 331	2 441	2 323
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	52 690	57 150	51 632	56 954
Summa kortfristiga skulder		508 201	236 530	506 665	235 588
Summa eget kapital och skulder		2 094 462	2 067 913	2 089 702	2 062 662

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

Kassaflödesanalys

Den löpande verksamheten	Not	Koncernen 2024	Koncernen 2023	Moderbolaget 2024	Moderbolaget 2023
Rörelseresultat		-52 831	24 183	-51 714	25 315
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	23	134 812	56 424	133 837	55 660
Erhållen ränta		3 904	44 614	3 872	44 588
Betald ränta		-26 195	-62 121	-26 195	-62 121
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		59 690	63 100	59 800	63 442
Förändringar av rörelsekapital					
Förändring av varulager		378	-475	327	-434
Förändring av kundfordringar		8	400	141	181
Förändring av övriga kortfristiga fordringar		-282	1 151	-3 118	1 452
Förändring av leverantörsskulder		-3 979	8 048	-3 719	7 660
Förändring av övriga kortfristiga skulder		-4 350	9 467	-5 203	9 390
Summa förändringar av rörelsekapital		-8 225	18 591	-11 572	18 249
Kassaflöde från den löpande verksamheten		51 465	81 691	48 228	81 691
Investeringsverksamheten					
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-114 075	-80 355	-110 838	-80 355
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		5	4 702	5	4 702
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-114 070	-75 653	-110 833	-75 653
Finansieringsverksamheten					
Upptagna lån		110 000	0	110 000	0
Amortering lån		0	0	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		110 000	0	110 000	0
Likvida medel					
Årets kassaflöde/förändring av likvida medel		47 395	6 038	47 395	6 038
Likvida medel vid årets början		129 781	123 743	129 781	123 743
Likvida medel vid årets slut	24	177 176	129 781	177 176	129 781

Förändringar i eget kapital

Koncernen	Aktiekapital	Annat eget kapital inkl. årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	16 900	682 026	698 926
Årets resultat	-	-57 941	-57 941
Belopp vid årets utgång	16 900	624 085	640 985

Moderbolaget	Aktiekapital	Reservfond	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	16 900	21 100	657 374	695 374
Årets resultat			-57 080	-57 080
Belopp vid årets utgång	16 900	21 100	600 294	638 294



Noter

Not 1

Redovisnings- och värderingsprinciper

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

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

Koncernredovisningen

I koncernredovisningen konsolideras moderföretaget och samtliga dotterföretags verksamheter fram till och med moderföretagets bokslutsdatum. Dotterföretag är alla företag i vilka koncernen har rätten att utforma företagets finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Koncernen uppnår och utövar bestämmande 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 värdet av moderföretagets andelar i koncernföretag elimineras genom att avräknas mot dotterföretagets egna kapital vid förvärvet.

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

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

Innehav i intresseföretag redovisas och värderas enligt kapitalandelsmetoden.

Kassaflödesanalysen

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

Värderingsprinciper resultaträkningen

Intäkter

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

Hyresintäkter redovisas i den period uthyrningen avser.

Intäkter från fjärrvärmeleverans redovisas i den period leveransen avser.

Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter avser intäkter från aktiviteter utanför koncernens huvudsakliga verksamhet.

Ränteintäkter

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

Låneutgifter

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



Värderingsprinciper balansräkningen

Materiella anläggningstillgångar

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

Korttidsinventarier och inventarier av mindre värde kostnadsförs löpande.

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, 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

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

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

Borttagande från balansräkningen

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

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

Prövning av nedskrivningsbehov av materiella anläggningstillgångar

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

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

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

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

Vid nedskrivningsprövning grupperas tillgångarna i kassagenererande enheter. En kassagenererande enhet är den minsta identifierbara grupp med i allt 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 (enligt K3 20.29).



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

Inkomstskatter

Redovisning av inkomstskatt inkluderar aktuell skatt och uppskjuten skatt. För poster som redovisas i resultaträkningen redovisas därmed sammanhängande skatt i resultaträkningen. För poster som redovisas direkt mot eget kapital redovisas även skatten direkt mot eget kapital. Uppskjuten skatt beräknas på alla temporära skillnader. En temporär skillnad finns när det redovisade värdet på en tillgång eller skuld skiljer sig från det skattemässiga värdet.

Likvida medel

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

Ersättningar till anställda

Kortfristiga ersättningar

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

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

Avgiftsbestämda pensionsplaner

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



Avsättningar och ansvarsförbindelser

Avsättningar

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

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

Ansvarsförbindelser

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

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

Moderföretagets värderingsprinciper - alternativa regler i juridisk person

Andelar i dotterföretag

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

Koncernbidrag

Samtliga lämnade och erhållna koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Not 2

Uppskattningar och bedömningar

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

Betydande bedömningar

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

Uppskjutna skatter

Bolaget redovisar skatteeffekter av temporära skillnader mellan bokförda värden och skattemässiga värden på fastigheter.

Fordran på inkomstskattemässiga underskott redovisas endast då inkomstskattepliktiga överskott bedöms sannolika.

Fastighetsvärdering

Koncernen och bolaget värderar varje år 100 procent 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 2024	Koncernen 2023	Moderbolaget 2024	Moderbolaget 2023
Bostäder	395 948	375 240	396 018	375 310
Lokaler	15 001	16 059	15 001	16 059
Övrigt	12 043	10 881	12 043	10 881
Summa hyresintäkter	422 992	402 180	423 062	402 250
Avgår outhyrda objekt				
Bostäder	-6 687	-6 708	-6 687	-6 708
Lokaler	-1 951	-2 341	-1 951	-2 341
Övrigt	-636	-620	-636	-620
Summa outhyrda objekt	-9 274	-9 669	-9 274	-9 669
Summa redovisade hyresintäkter	413 718	392 511	413 788	392 581

Not 4

Övriga rörelseintäkter	Koncernen 2024	Koncernen 2023	Moderbolaget 2024	Moderbolaget 2023
Aktiverat arbete för egen räkning	2 714	0	2 714	0
Värmeförsäljning	995	1 085	0	0
Rearesultat avyttring fastigheter	0	4 263	0	4 263
Reavinst försäljning fastigheter	0	0	0	0
Försäkringsersättning	347	2 072	347	2 072
Återbäring/volymbonus	558	527	558	527
Övrigt	3 357	5 197	3 773	5 613
Summa övriga rörelseintäkter	7 971	13 144	7 392	12 475

Not 5

Fastighetsförvaltning	Koncernen 2024	Koncernen 2023	Moderbolaget 2024	Moderbolaget 2023
Fastighetsskötsel	16 405	17 060	16 405	17 060
Reparationer	40 290	41 394	40 290	41 394
Underhåll	15 293	9 683	15 293	9 683
Taxebundna avgifter och uppvärmning	99 622	93 094	103 752	96 272
Riskkostnader och avgälder	3 246	3 053	3 246	3 053
Fastighetsavgift	13 727	13 682	13 727	13 682
Summa fastighetsförvaltning	188 583	177 966	192 713	181 144



Not 6

Ersättning till revisor	Koncernen 2024	Koncernen 2023	Moderbolaget 2024	Moderbolaget 2023
KPMG				
Revisionsuppdrag	560	520	540	500
Revisionsverksamhet utöver revision	150	30	150	30
Skatterådgivning	0	0	0	0
Övriga tjänster	0	0	0	0
Summa ersättning till revisor	710	550	690	530

Not 7

Medelantalet anställda	Koncernen 2024	Koncernen 2023	Moderbolaget 2024	Moderbolaget 2023
Kvinnor	63	52	63	52
Män	89	77	89	77
Summa medelantal anställda	152	129	152	129
Löner och ersättningar				
Styrelse och verkställande direktör	1 574	1 501	1 574	1 501
Övriga anställda	67 001	59 211	67 001	59 211
Summa löner och ersättningar	68 575	60 712	68 575	60 712
Sociala kostnader				
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	388	540	388	540
Pensionskostnader övriga anställda	4 420	3 385	4 420	3 385
Övriga sociala kostnader	22 344	20 158	22 344	20 158
Summa sociala kostnader	27 152	24 083	27 152	24 083
Könsfördelning styrelse				
Kvinnor	2	2	2	2
Män	5	5	5	5
Könsfördelning företagsledning och VD				
Kvinnor	3	3	3	3
Män	3	2	3	2

Not 8

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Koncernen 2024	Koncernen 2023	Moderbolaget 2024	Moderbolaget 2023
Avskrivningar	70 681	70 366	69 886	69 603
Nedskrivning materiella anläggningstillgångar	68 500	15 200	68 500	15 200
Återföring av nedskrivning materiella anläggningstillgångar	-6 000	-25 590	-6 000	-25 590
Summa av- och nedskrivningar	133 181	59 976	132 386	59 213

Not 9

Övriga rörelsekostnader	Koncernen 2024	Koncernen 2023	Moderbolaget 2024	Moderbolaget 2023
Förlust utrangering komponenter i fastigheter	1 640	962	1 640	962
Summa övriga rörelsekostnader	1 640	962	1 640	962

Not 10

Ränteintäkter och liknande	Koncernen 2024	Koncernen 2023	Moderbolaget 2024	Moderbolaget 2023
Ränteintäkter bankmedel	3 683	3 252	3 656	3 230
Övriga ränteintäkter	221	218	216	214
Summa ränteintäkter och liknande	3 904	3 470	3 872	3 444

Not 11

Räntekostnader och liknande	Koncernen 2024	Koncernen 2023	Moderbolaget 2024	Moderbolaget 2023
Ränteswappar intäkter	-46 092	-41 144	-46 092	-41 144
Ränteswappar kostnader	19 133	12 779	19 133	12 779
Räntekostnader lån	49 520	45 688	49 520	45 688
Borgensavgift Region Gotland	3 630	3 644	3 630	3 644
Övriga räntekostnader	4	10	4	10
Summa räntekostnader och liknande	26 195	20 977	26 195	20 977

Not 12

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 2024	Koncernen 2023	Moderbolaget 2024	Moderbolaget 2023
Aktuell skatt	0	0	0	0
Uppskjuten skatt	17 181	3 434	16 957	3 206
Redovisad skattekostnad	17 181	3 434	16 957	3 206
Redovisat resultat före skatt	-75 122	6 676	-74 037	7 782
Skatt enligt gällande svensk skattesats 20,6%	15 476	-1 375	15 252	-1 603
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-503	-378	-503	-378
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	63	941	63	941
Skatteeffekt av övriga skattemässiga justeringar	-1 596	682	-1 596	682
Korrigerig temporär skillnad fastigheter	8 235	3 085	8 235	3 085
Korrigerig uppskjuten skatt föregående år	249	0	249	0
Värdekorrigering uppskjuten skattefordran	-4 743	479	-4 743	479
Redovisad skattekostnad	17 181	3 434	16 957	3 206

Not 13

Byggnader och mark	Koncernen 2024-12-31	Koncernen 2023-12-31	Moderbolaget 2024-12-31	Moderbolaget 2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	3 042 435	2 877 458	3 042 435	2 877 458
Årets aktiveringar	87 435	168 272	87 435	168 272
Försäljningar/utrangeringar	-5 313	-3 295	-5 313	-3 295
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 124 557	3 042 435	3 124 557	3 042 435
Ingående avskrivningar	-1 141 897	-1 077 754	-1 141 897	-1 077 754
Försäljningar/utrangeringar	3 244	901	3 244	901
Årets avskrivningar	-66 604	-65 044	-66 604	-65 044
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 205 257	-1 141 897	-1 205 257	-1 141 897
Ingående nedskrivningar	-36 620	-49 510	-36 620	-49 510
Återförda nedskrivningar	3 500	25 590	3 500	25 590
Årets nedskrivningar	-68 500	-12 700	-68 500	-12 700
Omklassificeringar ¹	4 372	0	4 372	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-97 248	-36 620	-97 248	-36 620
Redovisat värde	1 822 052	1 863 918	1 822 052	1 863 918

Redovisat värde består av:	Koncernen 2024-12-31	Koncernen 2023-12-31	Moderbolaget 2024-12-31	Moderbolaget 2023-12-31
Byggnader	1 707 864	1 743 969	1 707 864	1 743 969
Markanläggningar	19 247	25 008	19 247	25 008
Mark	94 941	94 941	94 941	94 941
Redovisat värde	1 822 052	1 863 918	1 822 052	1 863 918
Internt beräknat marknadsvärde ²	4 200 982	4 295 448	4 200 982	4 295 448

¹ Tidigare år gjordes ingen fördelning av nedskrivningar mellan byggnader not 13 och mark/byggnadsinventarier not 14. Omklassificeringen avser även tidigare års nedskrivning, se not 13 och 14. Allting korrigeras 2024.

² Internt beräknat marknadsvärde inkluderar även mark- och byggnadsinventarier som redovisas under not 14.



Not 14

Inventarier, verktyg och installationer	Koncernen 2024-12-31	Koncernen 2023-12-31	Moderbolaget 2024-12-31	Moderbolaget 2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	80 359	75 839	65 294	60 774
Inköp	4 872	5 339	3 651	5 339
Försäljningar/utrangeringar	-4 316	-819	-4 316	-819
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	80 915	80 359	64 629	65 294
Ingående avskrivningar	-53 390	-48 886	-43 464	-39 723
Årets avskrivningar	-4 445	-5 322	-3 650	-4 559
Försäljningar/utrangeringar	4 545	818	4 545	818
Utgående ackumulerade avskrivningar	-53 290	-53 390	-42 569	-43 464
Ingående nedskrivningar	0	0	0	0
Återförda nedskrivningar	0	0	0	0
Årets nedskrivningar ¹	-4 372	0	-4 372	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-4 372	0	-4 372	0
Redovisat värde	23 253	26 969	17 688	21 830

¹ Tidigare år gjordes ingen fördelning av nedskrivningar mellan byggnader not 13 och mark/byggnadsinventarier not 14. Årets nedskrivningar avser även tidigare års nedskrivning, se not 13 och 14. Allting korrigeras 2024

Not 15

Pågående nyanläggningar	Koncernen 2024-12-31	Koncernen 2023-12-31	Moderbolaget 2024-12-31	Moderbolaget 2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	34 119	127 375	34 119	127 375
Inköp/utbetalningar under året	110 962	79 045	108 946	79 045
Omklassificeringar	-88 626	-172 301	-88 626	-172 301
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	56 455	34 119	54 439	34 119
Ingående nedskrivningar	-2 500	0	-2 500	0
Återförda nedskrivningar	2 500	0	2 500	0
Årets nedskrivningar	0	-2 500	0	-2 500
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	-2 500	0	-2 500
Redovisat värde	56 455	31 619	54 439	31 619

Not 16

Andelar i koncernföretag	Moderbolaget 2024-12-31	Moderbolaget 2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Inköp	0	0
Försäljningar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Redovisat värde	500	500

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

Not 17

Andelar i intresseföretag	Koncernen 2024-12-31	Koncernen 2023-12-31	Moderbolaget 2024-12-31	Moderbolaget 2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	40	40	40	40
Försäljningar	0	0	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40	40	40	40
Redovisat värde	40	40	40	40

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

Not 18

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Koncernen 2024-12-31	Koncernen 2023-12-31	Moderbolaget 2024-12-31	Moderbolaget 2023-12-31
Förutbetalda försäkringar	459	2 877	294	2 713
Förutbetald lokalhyra	838	826	838	826
Övriga förutbetalda kostnader	5 056	1 480	5 022	1 480
Upplupna intäkter	160	148	0	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 513	5 331	6 154	5 019

Not 19

Aktiekapital	Koncernen 2024-12-31	Koncernen 2023-12-31	Moderbolaget 2024-12-31	Moderbolaget 2023-12-31
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 20

Uppskjuten skatteskuld	Koncernen 2024-12-31	Koncernen 2023-12-31	Moderbolaget 2024-12-31	Moderbolaget 2023-12-31
Latent skatt temporära skillnader fastigheter	44 743	61 700	44 743	61 700
Latent skatt obeskattade reserver	533	757	0	0
Summa uppskjuten skatteskuld	45 276	62 457	44 743	61 700

Not 21

Långfristiga skulder	Koncernen 2024-12-31	Koncernen 2023-12-31	Moderbolaget 2024-12-31	Moderbolaget 2023-12-31
Förfallodagar inom 1 till 5 år	900 000	1 070 000	900 000	1 070 000
Förfallodagar efter 5 år	0	0	0	0
Summa långfristiga skulder	900 000	1 070 000	900 000	1 070 000
Marknadsvärde derivatinstrument ränteswappar	51 685	46 188	51 685	46 188

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

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

Not 22

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Koncernen 2024-12-31	Koncernen 2023-12-31	Moderbolaget 2024-12-31	Moderbolaget 2023-12-31
Upplupna räntekostnader	4 615	8 233	4 615	8 233
Förutbetalda hyror	31 797	30 901	31 797	30 901
Upplupna personalkostnader	8 070	7 908	8 070	7 908
Upplupna el- och värmekostnader	5 245	6 424	5 245	6 424
Övriga upplupna kostnader	2 963	3 684	1 905	3 488
Summa upplupna kostnader	52 690	57 150	51 632	56 954

Not 23

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	Koncernen 2024-12-31	Koncernen 2023-12-31	Moderbolaget 2024-12-31	Moderbolaget 2023-12-31
Avskrivningar	70 681	70 367	69 886	69 603
Nedskrivningar	68 500	15 200	68 500	15 200
Återförda nedskrivningar	-6 000	-25 590	-6 000	-25 590
Utrangeringar komponentregister	1 640	962	1 640	962
Rearesultat försäljning anläggningstillgångar	-5	-4 320	-5	-4 320
Övriga justeringsposter	-4	-195	-184	-195
Summa Justeringar	134 812	56 424	133 837	55 660

Not 24

Likvida medel	Koncernen 2024-12-31	Koncernen 2023-12-31	Moderbolaget 2024-12-31	Moderbolaget 2023-12-31
Banktillgodohavanden	177 176	129 781	177 176	129 781

Not 25 - Koncernuppgifter

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

Not 26

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	Koncernen 2024-12-31	Koncernen 2023-12-31	Moderbolaget 2024-12-31	Moderbolaget 2023-12-31
Ställda säkerheter	-	-	-	-
Övriga ansvarsförbindelser	1 311	1 177	1 311	1 177

Not 27 - Händelser efter balansdagen

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



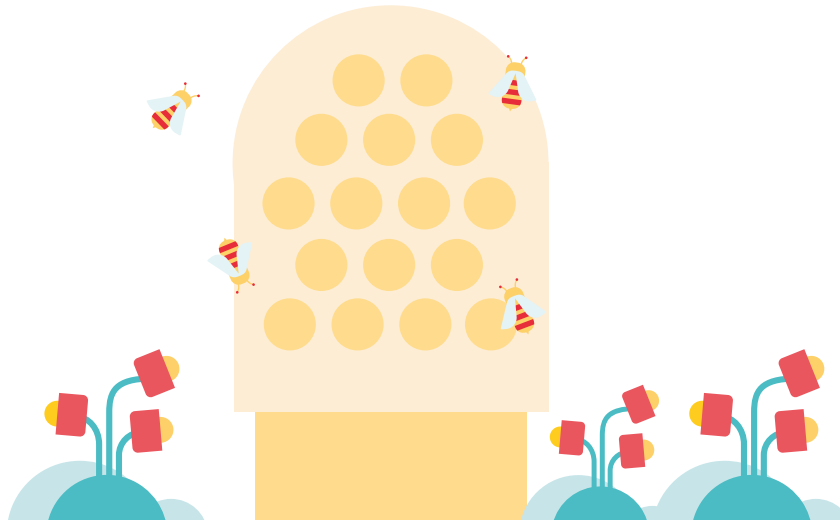
Not 28 – Förslag till vinstdisposition

Fritt eget kapital

Från föregående år balanserad vinst	657 374
Årets förlust	-57 080
Summa fritt eget kapital	600 294

Styrelsens förslag till disposition

Balanseras i ny räkning	600 294
Summa styrelsens förslag till disposition	600 294



Not 29

Definitioner av nyckeltal

Reparation och underhåll av fastigheter

Årets kostnadsförda utgifter avseende reparationer och löpande underhåll.

Investeringar i fastigheter

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

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Avkastning på eget kapital

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

Avkastning på totalt kapital

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

Genomsnittlig skuldränta

Årets genomsnittliga skuldvolym i relation till kostnadsförda utgiftsräntor.

Riskbuffert

Avkastning på totalt kapital minskat med skuldränta.

Justerad soliditet för marknadsvärde

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

Driftnetto

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

Direktavkastning

Driftnetto genom marknadsvärde.

Övrigt

Styrelse, vd och revisorer

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

Ordinarie ledamöter

Mats Ågren,

ordförande, nominerad
av Socialdemokraterna

Kristina Olsson,

vice ordförande, nominerad
av Centerpartiet

Katrina Ansarfwe,

nominerad av Socialdemokraterna

Kjell Broander,

nominerad av Moderaterna

Lars-Erik Benneck,

nominerad av Moderaterna

Niklas Harlevi,

nominerad av Centerpartiet

Martin Nilsson,

nominerad av Miljöpartiet

Suppleanter

Thord Ingesson,

nominerad av Socialdemokraterna

Niklas Callenmark

nominerad av Socialdemokraterna

Frida Ganshed,

nominerad av Moderaterna

Sture Johansson,

nominerad av Kristdemokraterna

Leiph Berggren,

nominerad av Liberalerna

Linda Vonstad,

nominerad av Miljöpartiet

Till och med 22 april

Gerty Holmstedt,

nominerad av Socialdemokraterna

Från och med 22 april

Aino Friberg Hansson,

nominerad av Socialdemokraterna

Verkställande direktör**Joakim Martell**

Revisionsbolag

KPMG AB**Huvudansvarig revisor****Tomas Mathiesen**, auktoriserad revisor**Lekmannarevisor****Thomas Gustafson****Ersättare för lekmannarevisor**

Till och med 9 september

Arvid Mickelåker

Från och med 9 september

Lena Simonsson

2023 års ordinarie bolagsstämma hölls 22 april 2024.

Extra bolagsstämma hölls per capsulam 9 september 2024.

Styrelsen har haft sju styrelsemöten under 2024.

GotlandsHems styrelse

Mats Ågren



Kristina Olsson



Katrina Ansarfwe



Kjell Broander



Lars-Erik Benneck



Niklas Harlevi



Martin Nilsson

Underskrifter

Visby den dag som framgår
av elektronisk underskrift.

Mats Ågren
Ordförande

Kristina Olsson
Vice ordförande

Katrina Ansarfwe

Kjell Broander

Lars-Erik Benneck

Niklas Harlevi

Martin Nilsson

Joakim Martell
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avlämnats.

KPMG AB

Stockholm den dag som framgår
av elektronisk underskrift.

Tomas Mathiesen
Auktoriserad revisor

Min granskningsrapport har avgivits.

Visby den dag som framgår av
elektronisk underskrift.

Thomas Gustafson
Lekmannarevisor



Fastighetsbestånd

Hyresrätter utanför Visby

Burgsvik	Byggår	Antal bostäder	Bostadsyta (m²)	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5-6 rok	Antal lokaler¹	Lokalyta (m²)
Öja Botarve 1:71	1984,1988	25	1 433	4	13	7	1	0	0	0
Summa		25	1 433	4	13	7	1	0	0	0

Fårösund	Byggår	Antal bostäder	Bostadsyta (m²)	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5-6 rok	Antal lokaler¹	Lokalyta (m²)
Bunge Broungs 1:24	1982	20	1 295	0	15	5	0	0	0	0
Bunge Stucks 1:224	1962	24	1 325	8	10	6	0	0	0	0
Bunge Stucks 1:280	1955	12	718	1	7	4	0	0	0	0
Bunge Stucks 1:296	1967	6	381	1	2	3	0	0	0	0
Bunge Stucks 1:320	1973	6	557	0	0	0	6	0	0	0
Bunge Stucks 1:321	1973	11	745	0	7	4	0	0	0	0
Summa		79	5 020	10	41	22	6	0	0	0

Hemse	Byggår	Antal bostäder	Bostadsyta (m²)	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5-6 rok	Antal lokaler¹	Lokalyta (m²)
Hemse Beckasinen 2	1977	50	3 416	12	12	20	6	0	1	54
Hemse Nötskrikan 1	1991, 2024	36	2 442	4	24	4	3	1	0	0
Hemse Siskan 6	1991	10	930	0	2	4	0	4	0	0
Hemse Talgoxen 8	1955	30	1 602	6	21	3	0	0	4	435
Hemse Tjädern 8	1966	52	3 178	8	32	12	0	0	1	90
Hemse Tjädern 9	1970	72	4 565	0	60	12	0	0	3	219
Summa		250	16 133	30	151	55	9	5	9	798



Klintehamn	Byggår	Antal bostäder	Bostadsyta (m²)	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5-6 rok	Antal lokaler¹	Lokalyta (m²)
Klinte Odvalds 1:36	1986	23	1 437	5	8	4	6	0	0	0
Klinte Robbjäns 1:4	1968	5	374	2	2	1	0	0	2	220
Klinte Robbjäns 1:5	1948	12	621	4	8	0	0	0	0	0
Klinte Sicklings 1:119	1964	30	2 482	0	0	25	5	0	0	0
Klinte Sicklings 1:120	1965	44	2 979	8	15	19	2	0	1	23
Klinte Sicklings 1:86	1981	24	1 751	0	13	9	2	0	1	80
Klinte Sicklings 5:13	1969	5	535	0	0	0	5	0	0	0
Klinte Sicklings 5:2	1968	4	330	0	0	4	0	0	0	0
Klinte Sicklings 5:3	1968	11	719	3	4	4	0	0	0	0
Klinte Sicklings 5:4	1968	11	719	3	4	4	0	0	0	0
Klinte Strands 1:147	1961	21	1 123	8	7	6	0	0	8	628
Summa		190	13 069	33	61	76	20	0	12	951

Lärbro	Byggår	Antal bostäder	Bostadsyta (m²)	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5-6 rok	Antal lokaler¹	Lokalyta (m²)
Lärbro Angelbos 1:77	1985	17	1 025	0	9	8	0	0	0	0
Lärbro Prästgården 1:10	1966	17	1 319	4	6	0	6	1	1	59
Lärbro Prästgården 1:34	1963	13	719	5	6	2	0	0	2	273
Lärbro Prästgården 1:46	1950	3	284	0	1	0	2	0	0	0
Lärbro Prästgården 1:62	1970	9	421	7	2	0	0	0	0	0
Lärbro Prästgården 1:63	1982	10	633	0	4	6	0	0	0	0
Summa		69	4 400	16	28	16	8	1	3	332



Romakloster	Byggår	Antal bostäder	Bostadsyta (m²)	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5-6 rok	Antal lokaler¹	Lokalyta (m²)
Roma kloster 1:185	1965²	6	350	0	6	0	0	0	0	0
Roma kloster 1:194	1971	64	4 864	0	32	32	0	0	4	196
Roma kloster 1:202	1968	14	507	14	0	0	0	0	0	0
Roma kloster 1:22 & 1:49	1955	10	501	1	9	0	0	0	2	144
Roma kloster 1:41	1955	9	538	2	5	2	0	0	0	0
Summa		103	6 760	17	52	34	0	0	6	340

Slite	Byggår	Antal bostäder	Bostadsyta (m²)	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5-6 rok	Antal lokaler¹	Lokalyta (m²)
Othem Bofinken 1	1971, 1979	83	5 479	31	15	27	10	0	2	177
Othem Concordia 2	1964	44	2 774	8	20	16	0	0	3	123
Othem Concordia 4	1964	18	1 218	0	12	6	0	0	2	104
Othem Concordia 6	1952	24	1 516	4	6	14	0	0	2	140
Othem Othello 1 & 2	1958,1963	36	1 849	8	24	4	0	0	0	0
Othem Rapphönan 2	1968	24	1 531	8	10	6	0	0	0	0
Othem Rapphönan 3	1968	23	1 446	8	10	5	0	0	0	0
Othem Rapphönan 4	1957	10	348	10	0	0	0	0	0	0
Othem Speculationen 8	1956	14	858	3	3	6	2	0	2	131
Summa		276	17 018	80	100	84	12	0	11	674

Stånga	Byggår	Antal bostäder	Bostadsyta (m²)	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5-6 rok	Antal lokaler¹	Lokalyta (m²)
Stånga Härvide 1:25	1968	12	552	4	8	0	0	0	2	46
Stånga Härvide 1:31	1997	20	1 312	0	12	8	0	0	0	0
Summa		32	1 864	4	20	8	0	0	2	46

0

Tingstäde	Byggår	Antal bostäder	Bostadsyta (m²)	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5-6 rok	Antal lokaler¹	Lokalyta (m²)
Tingstäde Furbjärs 1:11	1981	28	1 778	3	19	5	1	0	2	35
Summa		28	1 778	3	19	5	1	0	2	35

Väskinde	Byggår	Antal bostäder	Bostadsyta (m²)	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5-6 rok	Antal lokaler¹	Lokalyta (m²)
Väskinde Skäggs 1:10	1986	27	1 899	0	15	6	6	0	0	0
Väskinde Skäggs 1:41	1991	12	757	0	8	2	2	0	1	8
Summa		39	2 656	0	23	8	8	0	1	8



Hyresrätter i Visby

Visby	Byggår	Antal bostäder	Bostadsyta (m ²)	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5-6 rok	Antal lokaler ¹	Lokalyta (m ²)
Visby Adjutanten 1	2018	60	3 744	10	20	22	8	0	0	0
Visby Adjutanten 3	2016	84	5 264	14	28	28	14	0	0	0
Visby Adjutanten 4	2016	48	2 880	0	24	12	12	0	0	0
Visby Akacian 1	1952 ²	14	605	10	4	0	0	0	1	62
Visby Akacian 2	1952 ²	35	2 337	3	6	21	2	3	2	165
Visby Apoteket 4, 5 & 6	1976 ²	9	737	0	3	4	0	2	1	153
Visby Baderskan 1	1983	0	0	0	0	0	0	0	1	91
Visby Bläckfisken 3	2020	36	1 983	9	18	3	6	0	0	0
Visby Bogen 2	1979	148	10 196	32	30	69	17	0	1	614
Visby Bokbindaren 1	1984	31	2 379	2	6	8	11	4	1	24
Visby Bokbindaren 2	1983	12	991	0	2	3	7	0	1	24
Visby Bokbindaren 3	1983	28	1 991	2	8	6	12	0	2	48
Visby Bryggaren 1 & 2	1984	17	1 089	2	9	5	1	0	2	884
Visby Buntmakaren 1	1985	79	5 836	4	28	16	21	10	5	186
Visby Bösspian 6	1962	47	2 831	17	10	14	0	6	1	59
Visby Castor 1	1954	228	12 398	40	106	80	2	0	8	1 378
Visby Dillen 1	1969	163	14 599	12	45	0	5	101	1	95

Visby	Byggår	Antal bostäder	Bostadsyta (m²)	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5-6 rok	Antal lokaler¹	Lokalyta (m²)
Visby Fjällskivlingen 1	1982	115	8 153	0	60	44	11	0	2	110
Visby Fregatten 21	1970²	6	523	0	4	1	1	0	0	0
Visby Hytten 1	1977	108	5 567	63	45	0	0	0	3	857
Visby Höken 1	1966	182	13 471	21	74	54	30	3	7	579
Visby Korgmakaren 1	1985	53	3 551	8	24	7	12	2	3	128
Visby Laken 1	1945	57	3 036	21	33	3	0	0	4	213
Visby Lien 1	1982	125	9 580	0	54	49	22	0	2	695
Visby Melonen 2	1990	108	7 760	8	48	28	16	8	2	110
Visby Modisten 1	1984	15	1 047	0	9	2	4	0	1	24
Visby Myran 1	1976, 1991	81	5 771	10	26	29	16	0	1	514
Visby Panncentralen 1	1971	0	0	0	0	0	0	0	2	830
Visby Pennskrinet 20	1967	19	2 058	0	3	1	0	15	0	0
Visby Pjäsen 13	2004	44	2 636	0	22	0	22	0	0	0
Visby Pjäsen 16	2006	10	599	0	5	5	0	0	1	591
Visby Priorn 1	1969²	10	786	0	5	3	2	0	0	0
Visby Priorn 14	1987²	10	640	3	2	5	0	0	0	0
Visby Priorn 3	1986	10	672	2	3	4	1	0	0	0
Visby Rigger 1	1975	11	871	0	0	8	3	0	3	225
Visby Räkneboken 11	1976	10	1 089	0	2	0	0	8	0	0
Visby Sergeanten 5	2019	72	3 966	18	36	6	12	0	0	0
Visby Signalottan 2	2023	62	3 931	8	22	22	6	4	0	0
Visby Sjöiljan 1	2010	45	3 885	0	1	29	15	0	0	0
Visby Skalbaggen 1	1963	66	6 864	0	0	0	66	0	0	0
Visby Sticklingen 1	2006	24	1 518	0	12	12	0	0	0	0
Visby Strömmingen 5 & 6	1945	70	4 020	29	33	6	0	2	4	433
Visby Taggsvampen 1	1979	24	1 536	6	12	6	0	0	0	0
Visby Taptot 1 & 2	1957	238	14 327	55	77	79	23	4	10	808
Visby Trilobiten 1	2013	17	1 462	0	17	0	0	0	0	0
Visby Tvätterskan 1	1983	19	1 105	5	6	8	0	0	1	24
Visby Vargen 18	1964	103	7 666	5	37	26	35	0	4	268
Visby Vitkålen 1	1965, 2002	459	31 318	104	157	108	84	6	5	366
Visby Volontären 1	2007	48	2 880	0	24	10	14	0	0	0
Visby Östertull 6	1973	78	4 646	19	37	19	3	0	7	690
Summa		3 338	226 792	542	1 237	865	516	178	89	11 248

Kategoribostäder

Boförening	Byggår	Antal bostäder	Bostadsyta (m ²)	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5-6 rok	Antal lokaler ¹	Lokalyta (m ²)
Kakelugnsmakaren BF	1988	21	1 483	10	4	5	2	0	0	0
Summa		21	1 483	10	4	5	2	0	0	0

Äldreboende/ gruppboende	Byggår	Antal bostäder	Bostadsyta (m ²)	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5-6 rok	Antal lokaler ¹	Lokalyta (m ²)
Hemse Nötskrikan 6	1994	5	378	5	0	0	0	0	0	0
Othem Bofinken 1	1979	4	457	0	4	0	0	0	0	0
Visby Rikken 1	1975	6	383	0	6	0	0	0	0	0
Visby Bryggaren 1	1983	4	175	4	0	0	0	0	0	0
Visby Bokbindaren 2	1983	5	176	5	0	0	0	0	0	0
Visby Bokbindaren 3	1983	4	181	4	0	0	0	0	0	0
Visby Tvätterskan 1	1983	5	405	0	5	0	0	0	0	0
Summa		33	2 155	18	15	0	0	0	0	0

Summering

Bostäder	Antal bostäder	Bostadsyta (m ²)	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5-6 rok	Antal lokaler ¹	Lokalyta (m ²)
Hyresbostäder utanför Visby	1 091	70 132	197	508	315	65	6	46	3 185
Hyresbostäder i Visby	3 338	226 792	542	1 237	865	516	178	89	11 248
Hyresbostäder totalt	4 429	296 924	739	1 745	1 180	581	184	135	14 433
Kategoribostäder	54	3 638	18	25	4	5	2	0	0
Samtliga bostäder	4 483	300 562	757	1 770	1 184	586	186	135	14 433

¹ I antal lokaler inkluderas inte förråd. Då förråd inkluderades i rapportering lokaler i 2023 års rapport skiljer sig siffrorna åt mot tidigare år.

² Ombyggnadsår, gäller vid större ombyggnationer som kan likställas med nybyggnation.

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Aktiebolaget Gotlandshem för år 2024. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 52-86 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 2024 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte hållbarhetsrapporten på sidorna 12-50. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 12-50. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta



en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför 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.
- planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. 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 2024 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 dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm, datum enligt digital signatur
KPMG AB

Tomas Mathiesen
Auktoriserad revisor



Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

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

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2024 på sidorna 12-50 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen i enlighet med den äldre lydelsen som gällde före den 1 juli 2024.

Granskningens inriktning och omfattning

Vår granskning har skett enligt FAR:s rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har

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

Uttalande

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm, datum enligt digital signatur

KPMG AB

Tomas Mathiesen
Auktoriserad revisor

Lekmannarevisorns granskningsrapport

Granskningsrapport för år 2024

Till årsstämman i AB Gotlandshem

Organisationsnummer 556066-0523

Undertecknad har granskat bolagets verksamhet under år 2024.

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 översiktligt.

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

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

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

Visby, datum enligt digital signatur

Thomas Gustafson
Av fullmäktige i Region Gotland
utsedd lekmannarevisor



Ett smörgåsbord för bin, humlor och fjärilar

Här låter vi gräsmattan blomma.
Det blir mer mat och utrymme för
våra insekter och skapar förut-
sättningar för ökad biologisk
mångfald.



