

Årsredovisning och Hållbarhetsredovisning 2025



Innehåll

Styrelseordförandes ord	4
Verkställande direktörens ord	6
Gotlandshem i korthet	8
Hållbarhetsredovisning	
Våra viktigaste hållbarhetsfrågor	12
Klimat och energi	18
Klimatförändringar	27
Vatten	29
Biologisk mångfald	31
Cirkulär ekonomi	33
Våra medarbetare	35
Människor i vår värdekedja	38
Våra hyresgäster och det gotländska samhället	40
Sociala initiativ	43
Ansvarsfullt företagande	46
Nya hem och förbättrade boenden	49
Definitioner	52
Årsredovisning	
Förvaltningsberättelse	56
Flerårsöversikt	62
Förslag till vinstdisposition	64
Resultaträkning	65
Balansräkning	66
Kassaflödesanalys	68
Förändringar i eget kapital	69
Noter	70
Övrigt	
Styrelse, vd och revisorer	90
Underskrifter	92
Fastighetsbestånd	94
Revisionsberättelse	101
Lekmannarevisorns granskningsrapport	106

Minskad energi ökar fokus på hållbart boende

Det gångna året har präglats av fortsatta förändringar i omvärlden, med globala osäkerhetsfaktorer och geopolitisk turbulens. Samtidigt visar den svenska ekonomin nu försiktiga tecken på återhämtning.

Fastighetsmarknaden har under 2025 återhämtat sig på nya villkor. Investeringsfokus har skiftat från snabb tillväxt till långsiktigt kassaflöde, och transaktionsvolymerna har åter börjat stiga efter flera utmanande år. Fastighetsbranschen håller på att ställa om mot mer effektiva och hållbara arbetssätt, där digitalisering, AI och prefabricering får allt större betydelse.

För allmännyttan innebär detta både utmaningar och möjligheter. Kraven på energieffektivitet och långsiktigt hållbara bostäder ökar, liksom behovet av att bidra till social sammanhållning i en tid av växande samhällsklyftor.

Samtidigt fortsätter hushållens ekonomiska läge att påverka efterfrågan. Vi måste säkerställa att våra bostäder förblir trygga och såväl fysiskt som ekonomiskt tillgängliga för gotlänningar med behov av bostad.

Under året har vi därför arbetat målmedvetet med att stärka vår finansiella motståndskraft och skapa en mer effektiv organisation. Vi har förberett verksamheten för den nya koncernstruktur som startar 2026 genom ett mycket nära samarbete med vår ägare, Region Gotland. Det har lagt grunden för en robust verksamhet som klarar både nuvarande och framtida utmaningar.



Vi har också fortsatt utveckla vårt hållbarhetsarbete med en tydlig energi- och klimatstrategi. Det gör att alla byggprojekt kan ha fokus på att minska energianvändningen, förlänga livslängden på våra fastigheter och säkerställa att våra områden är attraktiva och socialt hållbara.

Vi går in i nästa år med en stabilare marknad, en stärkt organisation och en tydlig riktning framåt. Vår roll är att skapa värde – inte bara i form av bostäder, utan genom att bidra till ett tryggt, hållbart och inkluderande samhälle med stort fokus på våra hyresgäster.

Jag kan också konstatera att vårt målmedvetna arbete nu börjar synas i samhället, såväl med färdiga som pågående nyproduktioner och renoveringar. Det är en glädje att leda styrelsens arbete för ett Gotlandshem med så mycket energi och vilja att bidra till bostadsmarknaden på Gotland. En energi som genomsyrar hela bolaget med alla anställda. Och det arbetet fortsätter vi med nu med kraft.

Tack för i år!

Mats Ågren
Styrelseordförande

Vi gör skillnad tillsammans

I fastighetsbranschen tar det tid att gå från ord till handling. Våra renoveringscykler är långa, våra fastigheter sträcker sig över flera århundraden och vi måste följa omfattande lagar, regler och hållbarhetsmål.

Som en del av Allmännyttan har vi ett tydligt uppdrag. Vi ska skapa samhällsnytta. För Gotland, gotlänningarna och för kommande generationer genom trygga och hållbara bostäder. Våra ägare och det gotländska samhället kan förvänta sig transparens, samarbete och investeringar som ger värde – och som ger våra medarbetare fokus och kraft att utveckla verksamheten.

Sedan 2021 har vi arbetat för att kunna möta ägarens krav om att bidra till den gröna omställningen. Under 2025 har resultaten blivit tydliga. Vi har byggt nya hållbara bostäder och renoverat ett helt kvarter i

Hemse, där solceller och en regnvatten-tvättstuga både sparar energi och uppfyller målet om fler bostäder utanför Visby.

Kvarteret Rikken tar form med betydligt fler, och framför allt bättre bostäder. I kvarteret Castor genomförs omfattande renovering där hyresgästerna erbjuds tillfälliga bostadsmoduler under tiden som deras bostad blir renoverad.

Förutsättningarna för nyproduktion är goda, men det är viktigt att matcha de faktiska byggstarterna med efterfrågan, både avseende bostad, utformning och ekonomi.



Vi har också tagit fram en energi- och klimatstrategi som ger ett samlat grepp i vårt praktiska hållbarhetsarbete i fastigheter, projekt och övrig verksamhet.

Jag vill tacka ägaren, styrelsen och alla medarbetare för ett fantastiskt arbete! Ett arbete som har gått i samverkans tecken med såväl partners och leverantörer, som med facken och våra intresseorganisationer. Jag vill också tacka våra hyresgäster som deltar i aktiviteter och samtal för ert engagemang.

Med den nya koncernstrukturen på plats ska vi fortsätta utveckla såväl verksamhet som fastigheter tillsammans. Det innebär att vi ska arbeta tillsammans inom koncernen, tillsammans med vår ägare Region Gotland

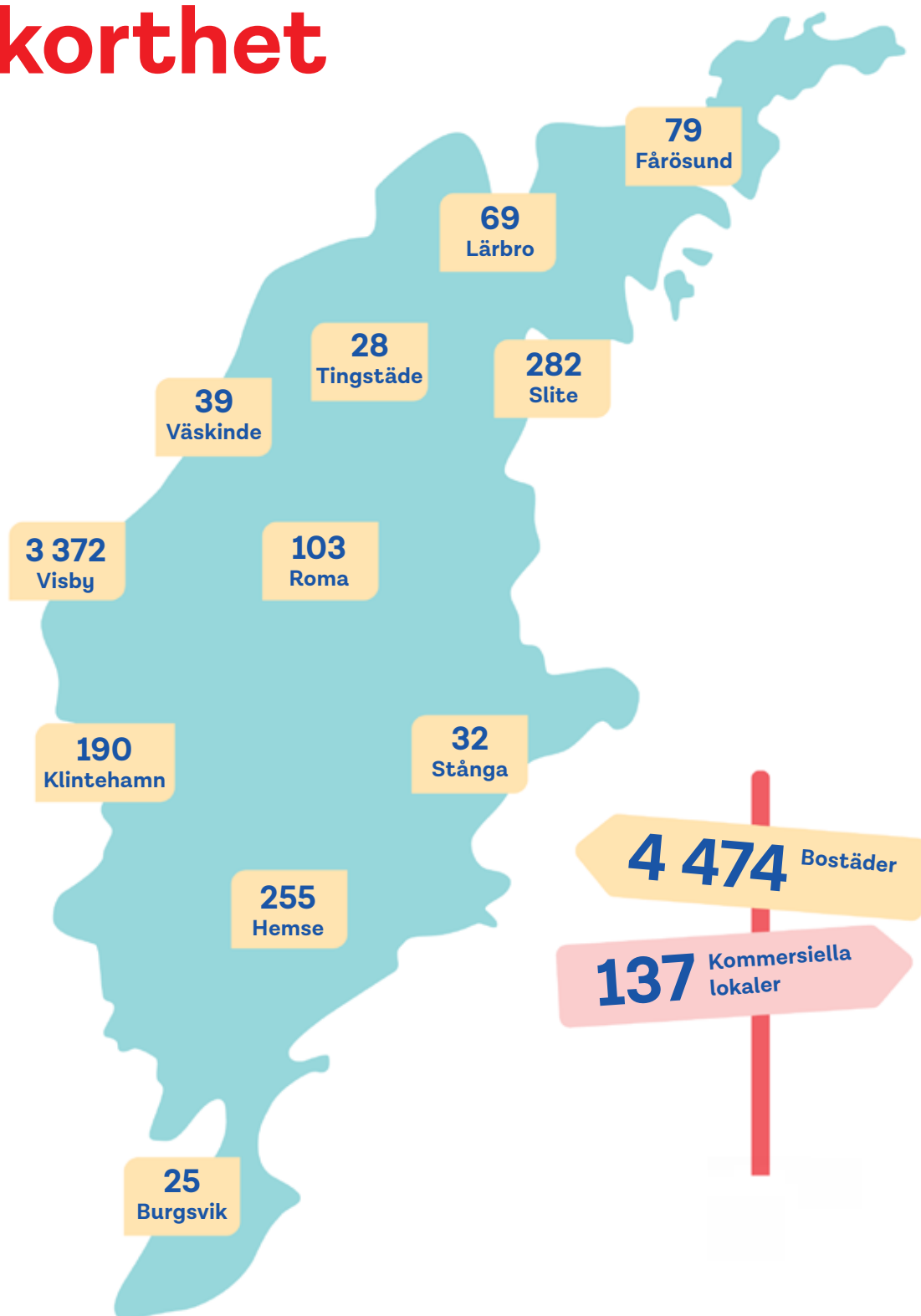
och tillsammans med våra hyresgäster men också med samhället i övrigt.

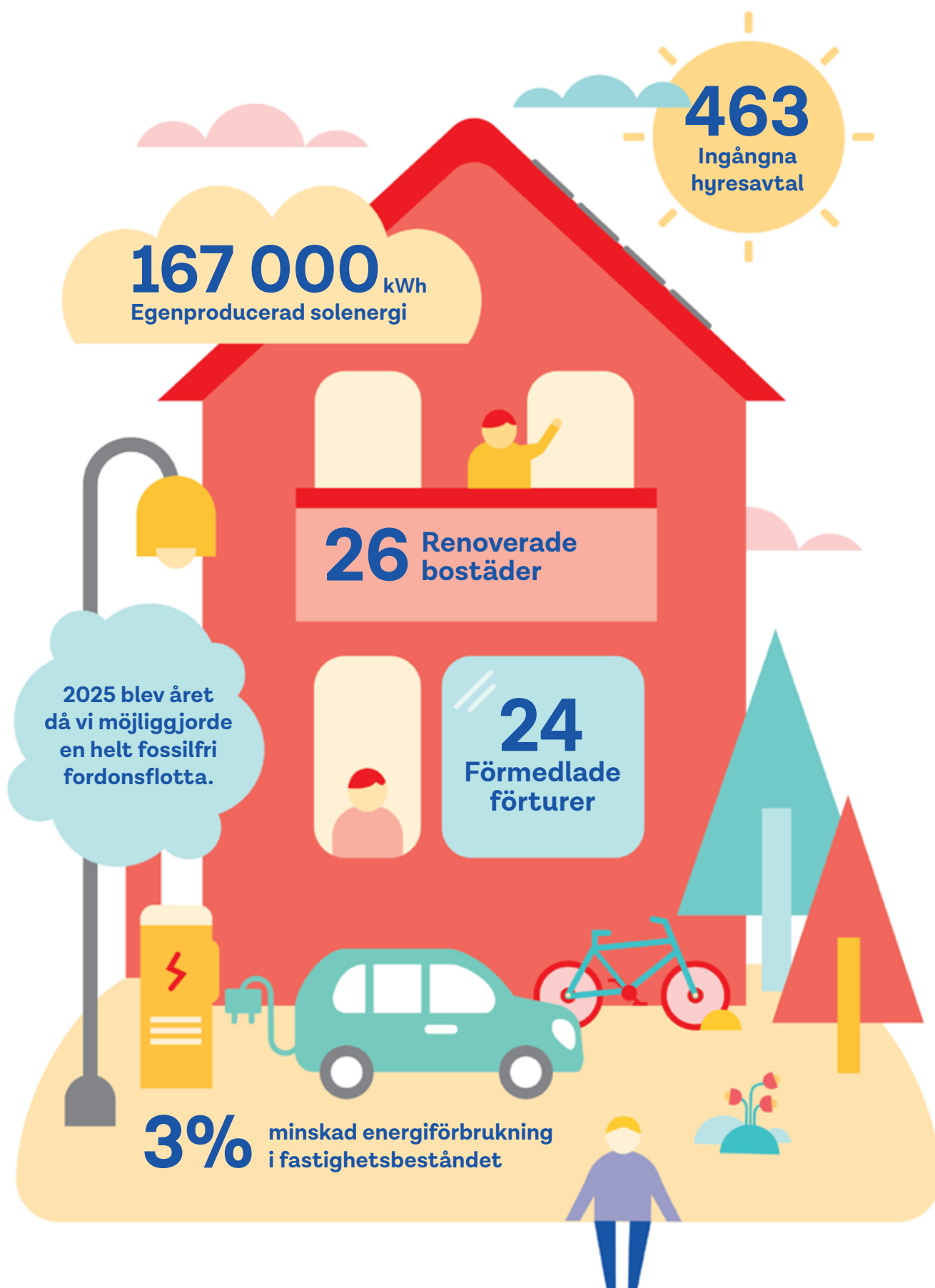
Framtidens Gotlandshem ska vara mer än en plats att bo på. Vi ska bidra till att människor trivs, möts och växer. Våra fastigheter ska kontinuerligt hållas i så gott skick att vi aldrig mer bygger upp stora underhållsbehov. En tydligare och mer transparent ansvarsstruktur och ett ökat ansvarstagande kommer bidra till bättre resultat i hela koncernen.

När vi går in i nästa år gör vi det i en ny koncernstruktur och med ett mer framtidsinriktat Gotlandshem där vi fortsätter utvecklas tillsammans.

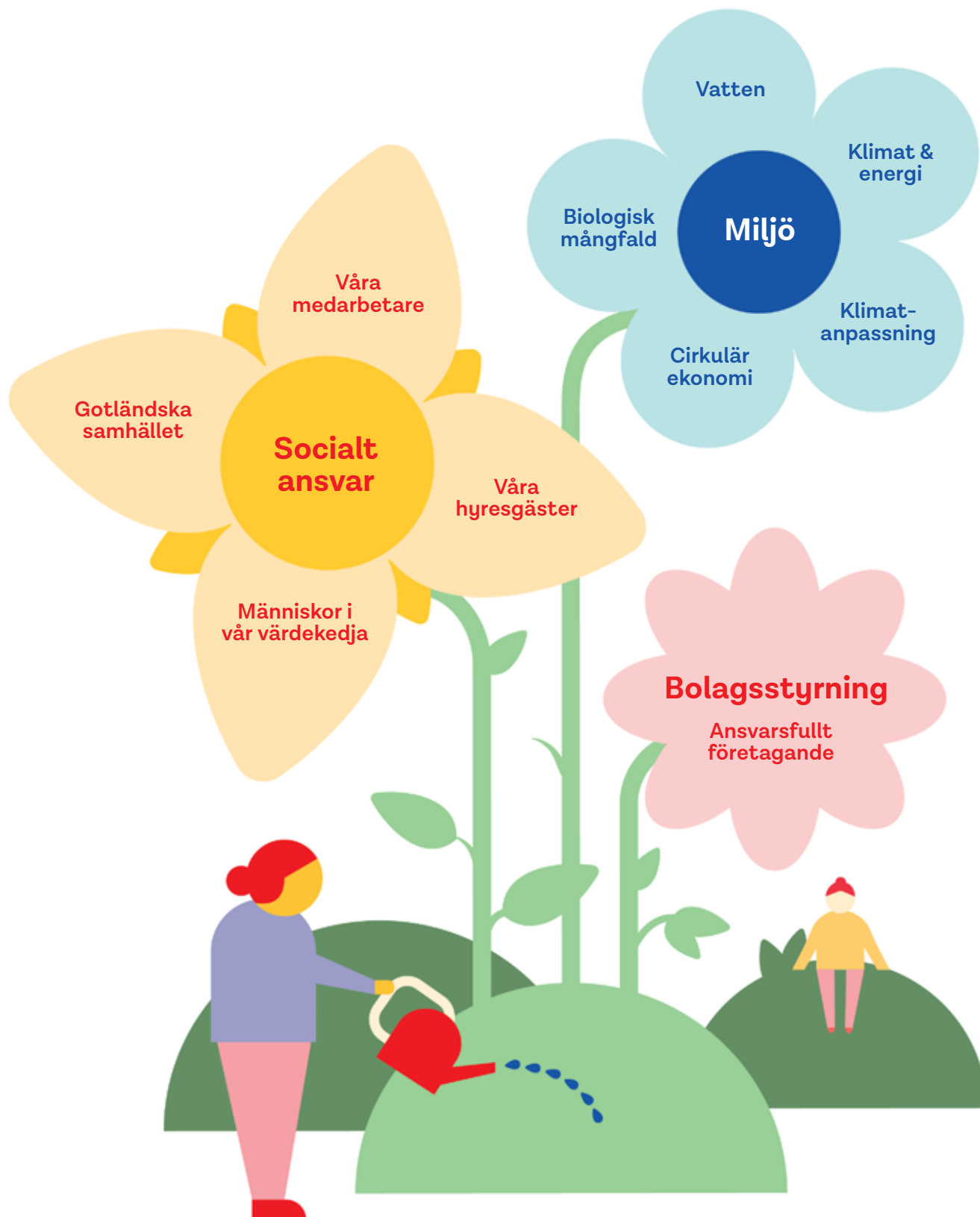
Joakim Martell
Verkställande direktör

Gotlandshem i korthet





Våra viktigaste hållbarhetsfrågor



Hållbarhetsredovisning

Hållbarhetsredovisningen omfattar Gotlandshem AB
samt Gotlandshem Energi AB

Våra viktigaste hållbarhetsfrågor

Gotlandshems viktigaste hållbarhetsfrågor är en central del av hur vi skapar värde för våra intressenter. Här beskrivs affärsidé, styrning och arbetssätt för hållbarhet. Vi redogör också för bolagets värdekedja samt hur vi identifierar och prioriterar Gotlandshems väsentliga hållbarhetsfrågor genom intressentdialog och dubbel väsentlighetsanalys.

Affärsidé och strategiska mål

Gotlandshem är ett allmännyttigt bostadsbolag som ägs av Region Gotland. Vår affärsidé är att erbjuda ett brett och varierat utbud av bostäder för alla som vill bo på Gotland.

Bolagets uppdrag är fastställt i Region Gotlands ägardirektiv. Vi ska tillhandahålla bostäder på Gotland, agera affärsmässigt och bidra till en bostadsmarknad i balans. Detta gör vi genom att äga, bygga, förvalta, utveckla och vid behov avyttra fastigheter.

Hyresrätten är vår huvudsakliga upplåtelseform och våra fastigheter finns spridda över

hela Gotland. Vi strävar efter att erbjuda bostäder som möter invånarnas olika behov exempelvis gällande storlek, standard och hyresnivåer.

För att uppfylla ägarens styrning ska Gotlandshem under perioden 2022 till 2031 producera 1 500 nya bostäder, arbeta bort underhållsskulden, ha en hållbar ekonomi och en god arbetsmiljö. Detta är utmanande mål som är helt nödvändiga för att möta faktiska behov. Genom hela arbetet ska ekologisk, ekonomisk och social hållbarhet genomsyra målen och vara en integrerad del av både planering, genomförande och uppföljning.

Om hållbarhetsredovisningen

Gotlandshems hållbarhetsredovisning inspireras av hållbarhetsstandarden VSME samt av EU:s direktiv CSRD och rapporteringsramverket ESRS. VSME, *Voluntary Sustainability Reporting Standard for SMEs*, är en frivillig standard som underlättar och stärker små och medelstora företags hantering av hållbarhetsfrågor.

CSRD, *Corporate Sustainability Reporting Directive*, är EU:s direktiv för hållbarhetsredovisning och ESRS, *European Sustainability Reporting Standards*, utgör de gemensamma standarder som utvecklats för att säkerställa jämförbarhet, transparens och kvalitet i företags hållbarhetsredovisningar. Denna rapport markerar vårt första steg mot en mer standardiserad hållbarhetsredovisning.

Hållbarhetsstyrning

Gotlandshems Vd har det övergripande ansvaret för att hållbarhet prioriteras i organisationen. Chef för utveckling och hållbarhet ingår i den strategiska ledningsgruppen och har ett särskilt ansvar att säkerställa att hållbarhetsaspekter beaktas i strategiska beslut och att bolagets hållbarhetsmål integreras i styrningen.

Alla medarbetare förväntas följa de styrande dokument som gäller, inklusive policyer och riktlinjer. Under 2025 beslutade styrelsen om att ha en mer aktiv roll i uppföljningen av hållbarhetsarbetet. Detta genom att följa upp utvecklingen på liknande sätt som för finansiella nyckeltal och andra strategiska frågor.

För att säkerställa att alla hållbarhetsperspektiv beaktas ansvarar olika funktioner för specifika områden: Utveckling och hållbarhet driver det strategiska arbetet kring ekologisk hållbarhet, Boendeservice för social hållbarhet och ekonomiavdelningen, under CFO:s ledning, för ekonomisk

hållbarhet. Ansvar för hållbarhet ligger dock inte på enskilda funktioner, det ska genomgå alla vi gör och vara en del av varje medarbetares dagliga arbete.



Värdekedja

Som fastighetsägare har vi en direkt påverkan på miljö och samhälle genom drift av våra bostadsområden. Den största indirekta påverkan sker i byggskedet. Särskilt genom val av material och entreprenörer inom bygg- och anläggningssektorn, där klimatpåverkan och sociala villkor är avgörande hållbarhetsfrågor. En annan betydande indirekt påverkan kommer från våra hyresgästers vardagliga val och beteenden.

Vår värdekedja sträcker sig från råvaruutvinning till boendemiljöer. Genom tydliga krav och långsiktiga samarbeten arbetar vi för att minska negativ påverkan och främja hållbar utveckling. I de senare leden har vi ett direkt ansvar för att skapa trygga, inkluderande och hållbara boendemiljöer. Vårt ansvar omfattar därmed både vår egen verksamhet och den påverkan vi har genom våra val i värdekedjan.

Intressentdialog

Gotlandshem samlar kontinuerligt in perspektiv och förväntningar från våra nyckelintressenter. Dessa omfattar ägare, styrelse, hyresgäster, medarbetare, leverantörer samt finansiella aktörer såsom banker och försäkringsbolag.

I samband med den dubbla väsentlighetsanalysen har vi kartlagt intressenter i hela värdekedjan och påbörjat en fördjupad dialog, särskilt med aktörer inom finanssektorn. Vi har deltagit i organiserade forum inom allmännyttan, tagit del av seminarier

och analyserat kriterier för hållbarhetsmärkt finansiering, vilket gett insikter om prioriterade hållbarhetsfrågor från externa aktörer.

Analysen har sammanställts av avdelningen för Utveckling och hållbarhet och bygger delvis på sekundärkällor och enskilda perspektiv, vilket innebär att årets bild inte är heltäckande.

Under kommande år planerar Gotlandshem att vidareutveckla intressentdialogen för att få en mer strukturerad och representativ förståelse för våra intressenters förväntningar och prioriteringar.



Intressenters väsentliga hållbarhetsfrågor

Intressentgrupp	Dialogform	Väsentliga hållbarhetsfrågor
Styrelse	Workshop kring väsentliga aspekter	Hyresgäster och det gotländska samhället Den egna arbetskraften Klimat & Energi Klimatanpassning Vatten Cirkulär ekonomi Biologisk mångfald Människor i värdekedjan
Hyresgäster	Enkäter, regelbunden kunddialog i olika form. Intressentdialog med hyresgästföreningen via Allmännyttan.	Trygghet Energi Biologisk mångfald Avfallshantering
Medarbetare	Interna dialoger	Trygg anställning God arbetsmiljö Mångfald och likabehandling Balanserad Arbetsbelastning
Banker/ försäkringsbolag	Löpande dialog och intressentdialog med Kommuninvest och Svensk Försäkring via Allmännyttan	Växthusgasutsläpp Klimatanpassning Social hållbarhet Antikorruption Mänskliga rättigheter
Leverantörer	Löpande dialog och intressentdialog med byggmaterialhandlarna, Byggmaterialindustrierna, HBV och Ahlsell via Allmännyttan	Uppföljning av krav i värdekedjan Mänskliga rättigheter Klimat Återbruk

Tabellen visar en sammanställning av våra nyckelintressenters väsentliga hållbarhetsfrågor samt i vilken form som dialogen har skett.

Dubbel väsentlighetsanalys

Under hösten 2025 genomförde Gotlandshem en dubbel väsentlighetsanalys med inspiration från CSRD och ESRS. Syftet var att identifiera de hållbarhetsfrågor som är mest relevanta för vår verksamhet.

Hållbarhetsfrågorna identifieras både utifrån vår påverkan på människor och miljö (påverkansväsentlighet), och hur hållbarhetsfrågor kan påverka Gotlandshem finansiellt (finansiell väsentlighet).

Analysen utgick från en övergripande kartläggning av vår värdekedja. Från råvaruutvinning av material till tillverkning av produkter och transporter till våra fastigheter, till vår egen verksamhet och vidare till våra hyresgäster och samhället.

Perspektiv från intressentdialogen har integrerats, och avdelningen för Utveckling och hållbarhet har genomfört en sammanvägd bedömning av påverkan inom miljö, socialt ansvar och styrning.

Bedömningen genomfördes bland annat genom workshopformat med nyckelpersoner från organisationen. Fördjupning har skett med hjälp av input från interna kompetenser inom olika områden.

För varje hållbarhetsfråga har Gotlandshem analyserat både den direkta och indirekta påverkan, bedömt om påverkan är positiv eller negativ, samt identifierat vilka finansiella risker och möjligheter respektive fråga kan medföra för verksamheten.

Påverkansväsentlighet har värderats utifrån skala, omfattning, oåterkallelighet och sannolikhet. Finansiell väsentlighet har bedömts utifrån påverkan på affärsmodell, strategi och finansiell ställning. Aspekter med hög totalpoäng har klassats som väsentliga och ligger till grund för vår fortsatta rapportering.

Totalt identifierades nio väsentliga hållbarhetsfrågor, vilka har förankrats i ledningsgruppen och styrelsen. Dessa utgör grunden för Gotlandshems fortsatta hållbarhetsredovisning och strategiska prioriteringar.

Gotlandshems väsentliga hållbarhetsfrågor

Identifierade väsentliga hållbarhetsfrågor	Positiv eller negativ påverkan på människa och miljö	Finansiell risk eller möjlighet
Miljö		
Klimat och energi	+ Energieffektivisering	+ Energieffektivisering påverkar driftnettot positivt. Möjliggör för gröna investeringar.
	- Energi till uppvärmning och fastighetsel genererar klimatutsläpp.	- Hög energiförbrukning gör fastighetsbeståndet mer sårbart för kostnadsökningar. - Ökad reglering gällande energi kan leda till investeringskostnader.
	- Klimatutsläpp vid inköp av material och varor.	- Ökade kostnader för klimatintensiva produkter. + Ökad möjligheter för grön finansiering vid minskade klimatutsläpp.
Klimatförändringar	+ Investeringar i klimatanpassningsåtgärder stärker samhällets förmåga att stå emot klimatförändringar.	- Klimatförändringar innebär risk för skador på fastigheter. - Risk för omställningskostnader. + Åtgärder ger ett mer robust fastighetsbestånd med ökat värde.

Identifierade väsentliga hållbarhetsfrågor	Positiv eller negativ påverkan på människa och miljö	Finansiell risk eller möjlighet
Vatten	- Vattenförbrukning riskerar att leda till vattenbrist som på sikt riskerar att leda till sämre levnadsstandard för våra hyresgäster.	- Vattenbrist kan leda till högre taxebundna kostnader och minskat fastighetsvärde. + Åtgärder leder till ett mer robust fastighetsbestånd.
Biologisk mångfald	- Förlorar biologisk mångfald vid hårdgörning av markytor.	- Beroende av råmaterial och ekosystemtjänster + Möjlighet för ökad attraktivitet vid satsning på biologisk mångfald.
Cirkulär ekonomi	- Utarmning av naturresurser vid inköp av material samt vid avfallshantering.	- Minskar tillgång på icke förnybara resurser. - Risk för ökade kostnader. + Möjlighet för cirkulära affärsmodeller.
Socialt Ansvar		
Våra medarbetare	+ Trygga rättvisa anställningar. + Aktivt arbete för god arbetsmiljö. + Främjande av mångfald och likabehandling. - Obalanserad arbetsbelastning.	+ En inkluderande arbetsmiljö med rättvisa villkor gör arbetsplatsen attraktiv, stärker välbefinnandet och ger positiva finansiella effekter. - Obalanserad arbetsbelastning kan leda till ökade sjukdagar samt risk för uppsägning.
Människor i vår värdekedja	+ Ökad hälsa och säkerhet i byggbranschen på grund av Gotlandshems krav på arbetsmiljön. - Risk för kränkning av mänskliga rättigheter högre upp i värdekedjan.	- Om kränkningar skulle uppstå kan det innebära långsiktig skada för Gotlandshems varumärke.
Hyresgäster och det gotländska samhället	+ Trygghet. + Rätt till privatliv. + Social inkludering. - Brist på blandade bostadsformer i äldre bestånd.	+ Trygga områden där människor trivs har lättare att attrahera investeringar och ger minskad skadegörelse.
Ansvarsfullt företagande		
Ansvarsfullt företagande	+ Ansvarstagande företagskultur som främjar självledarskap. + Visselblåsare. + Arbete mot korruption och mutor som främjar sund konkurrens.	- Ryktesspridning på grund av tidigare sämre företagskultur kan leva kvar.

Tabellen visar en översikt över de väsentliga hållbarhetsfrågor som framkommit i den dubbla väsentlighetsanalysen, inklusive identifierad negativ och positiv påverkan samt tillhörande risker och möjligheter.



Mål

- Bidra till klimatinitiativets mål om att halvera utsläppen av växthusgaser från allmännyttan från 2025 till 2035.
- Sänka vår energiförbrukning med 30 procent mellan 2010 och 2030.

Resterande mål finns med i listan under rubriken klimatomställningsplan.

Hänvisning till policies och riktlinjer

- Energi- och Klimatstrategin
- Riktlinje Ekologisk Hållbarhet
- Riktlinje Energi

Klimat och energi

Vi påverkas i hög grad av bygg- och fastighetsbranschens stora klimatutmaningar genom våra nyproduktioner och renoveringar. Med en energi- och klimatstrategi, tydligare mål och en klimatomställningsplan skapar vi en struktur för att stegvis minska klimatpåverkan och använda resurser mer effektivt.

Påverkan på människa och miljö

Bygg- och fastighetssektorn står för över 20 procent av Sveriges totala utsläpp av växthusgaser. Sektorn bidrar dessutom till stora utsläpp utomlands genom importvaror. En stor del av utsläppen uppstår redan i byggskedet, framför allt genom råvaruutvinning och tillverkning av byggmaterial men även vid transporter. Betydande utsläpp genereras även under byggnadens användningsfas, främst kopplat till energiförbrukning för uppvärmning och drift.

På Gotlandshem har vi ett ansvar att minska vår klimatpåverkan, särskilt inom de områden

där vi har störst påverkan. Den största andelen av våra egna utsläpp uppstår vid nybyggnation och omfattande renoveringar. Val av material, omfattningen av ingrepp och hanteringen av byggavfall har direkt påverkan på klimatet och miljön.

Även i vår löpande verksamhet är klimatpåverkan en viktig fråga, där står energiförbrukningen för den största delen av utsläppen. Genom att arbeta strategiskt med både byggprocesser och energianvändning kan vi bidra till att minska vår totala klimatpåverkan.

Finansiella risker och möjligheter

Gotlandshems fastighetsbestånd består till stor del av äldre byggnader med omfattande behov av renovering. Under perioden 2022–2031 planerar vi att renovera cirka 3 000 lägenheter, samtidigt som planen är att vi ska tillföra 1 500 nya lägenheter under samma period.

Riskerna med att förvalta ett äldre bestånd består bland annat av stigande energipriser, ökade kostnader för ineffektiva system och framtida krav på utsläppsminskningar.

Fastigheter med hög energianvändning eller låg klimatprestanda kan bli mindre attraktiva och mer kostsamma att förvalta.

Samtidigt finns goda möjligheter att både sänka driftkostnader och öka fastigheternas värde genom exempelvis tilläggsisolering, investeringar i energieffektiv teknik, förnybara energilösningar och smart styrning. Den typen av åtgärder kan dessutom öppna upp för grön finansiering och bidra till långsiktig ekonomisk och miljömässig hållbarhet.

Renoveringarna möjliggör högre energieffektivitet och boendekvalitet. De innebär också en utmaning med att balansera klimatpåverkan från renoveringsarbetet med långsiktiga hållbarhetsmål. Genom att göra medvetna materialval, utvärdera återbruk och optimera energilösningar har vi en möjlighet att minska utsläppen och samtidigt stärka fastigheternas värde och funktion.

EU:s gröna giv pekar tydligt mot ett framtida byggande där klimatpåverkan ska minska kraftigt, både genom materialval och energilösningar. Det är viktigt att börja arbeta med dessa typer av lösningar redan nu då det kommer att behövas kompetens för att möta framtida krav. Som en del av Sveriges allmännytta har vi en stark plattform att utgå ifrån.

Genom gemensam kunskapsutveckling, samverkan och erfarenhetsutbyte har vi större kraft att driva förändring och testa nya lösningar som kan bidra till ett mer klimatneutralt byggande.



Hur vi skapar värde genom att hantera påverkan, risker och möjligheter

Gotlandshem har tidigare haft målsättningar om att minska klimatutsläppen, men saknade länge en konkret färdplan för hur detta skulle genomföras. Fokus har inte heller legat på de största utsläppskällorna vilka är nyproduktion och större renoveringar, utan främst på den egna verksamheten, med särskild betoning på att sänka energiförbrukningen.

Genom Allmännyttans klimatinitiativ har vi nu tagit fram en färdplan som ska fungera som ett praktiskt verktyg för att minska våra utsläpp, samtidigt som vi fortsätter arbetet med energieffektivisering.

Klimatinitiativet

Under 2025 har Sveriges Allmännyttas uppdaterat sitt klimatinitiativ med ett omfattande antal åtaganden för att minska klimatpåverkan inom den allmännyttiga bostadssektorn. Gotlandshem är anslutet till Klimatinitiativet. Det innebär att vi aktivt arbetar för att halvera våra utsläpp av växthusgaser mellan 2025 och 2035 samt att minska energiförbrukningen med 30 procent under perioden 2010–2030.

Målet om utsläppsreduktioner fram till 2035 är vetenskapligt baserat och har tagits fram enligt metoden Science Based Targets initiative (SBTi), för att säkerställa att vi är i linje med Parisavtalets mål att hålla den globala uppvärmningen långt under 2 °C och sträva efter att begränsa den till 1,5 °C.

Genom vårt engagemang i Klimatinitiativet stärker Gotlandshem sitt hållbarhetsarbete och tar aktivt ansvar för klimatomställningen i linje med Sveriges klimatmål. Sverige har som mål att senast 2045 nå nettonollutsläpp av växthusgaser, medan Region Gotland siktar på klimatneutralitet redan 2040. En målsättning som också är Gotlandshems ambition.

Målen i Klimatinitiativet

- Ha fossilbränslefri driftenergi och fordonsflotta
- Minska mängderna restavfall som går till förbränning
- Bygga- och renovera med låg klimatpåverkan
- Minska energiförbrukningen

Gotlandshem har redan uppnått en fossilfri driftsenergi och under 2025 fasat ut de sista fossildrivna fordonen. Därför är detta inte längre ett prioriterat område i vårt hållbarhetsarbete, även om vi fortsatt har interna mål om att minska vår totala energianvändning och även fasa ut våra fossildrivna arbetsmaskiner.

Vi har tillsammans med våra hyresgäster redan uppnått Allmännyttans mål för restavfall till förbränning år 2035. Riktvärdet är 4 kg per hushåll och vecka och vi ligger redan 2025 på 3,25 kg per hushåll och vecka. Gotlandshem fortsätter att arbeta med frågan men det innebär att vi har goda förutsättningar att fokusera på andra delar av klimatomställningen, där potentialen till förbättring är större.

Klimatomställningsplan

För att nå målen inom Klimatinitiativet har Gotlandshem inlett arbetet med att ta fram en klimatomställningsplan. Planen bygger på ett initiativ från Sveriges Allmännyttas och IVL Svenska miljöinstitutet, som syftar till att underlätta och strukturera arbetet med att minska klimatutsläppen.

Klimatomställningsplanen fungerar som ett strategiskt verktyg för att minska vår klimatpåverkan under perioden 2025–2035.

Vi ser klimatomställningsplanen som ett övergripande ramverk som samlar flera viktiga delar. I ett första steg har vi tagit fram en Energi- och Klimatstrategi som fokuserar på utsläppsminskningar i hela verksamheten. Nästa steg blir att bredda planen till att även omfatta områden som biologisk mångfald och klimatanpassning.

Vår Energi- och Klimatstrategi omfattar sju centrala fokusområden, listade i tabellen nedan. Strategin tydliggör vår vision och våra mål för ett långsiktigt och hållbart arbete inom energi och klimat. Den är förankrad i styrelsen och kommer att implementeras i organisationen under år 2026.

Strategin visar hur vår verksamhet påverkar klimatet idag och visar även hur vi planerar att nå våra energi- och klimatmål framåt. Strategin skapar struktur för att engagera hela organisationen.

Fokusområden i Gotlandshems Energi- och Klimatstrategi

Fokusområde	Beskrivning	Mål
Egen energiproduktion med möjlighet till energidelning, lagring och hög grad av självförsörjning	Fokusområdet syftar till att öka Gotlandshems självförsörjning av energi genom lokal energiproduktion.	2035: Använd el har mindre än 2% fossilt ursprung. Övriga mål tas fram i fokusgruppen under 2026.
Nyproduktion med lågt energibehov, låg klimatpåverkan & cirkulära lösningar	Fokusområdet handlar om att säkerställa att Gotlandshems nyproduktion har låg energi-användning, minimal klimatpåverkan och integrerar cirkulära lösningar.	2030: Högst 190 kg CO ₂ e/kvm BTA vid byggstart för nyproduktion. 2035: Högst 140 kg CO ₂ e/kvm BTA vid byggstart för nyproduktion. 2025: Energiförbrukning: I nivå med energikraven i Miljöbyggnad Nivå Guld.
Varsam renovering och ombyggnation, inget rivs i onödan	Fokusområdet syftar till att Gotlandshems renoveringar och ombyggnationer genomförs varsamt, där rivning alltid är ett sistahandsalternativ. Genom att bevara och renovera befintliga bygghälsor minskar klimatutsläppen och resurser används mer effektivt.	2025: Basår. 2030: Minskning av klimatutsläpp från renovering med 18 % från basår. 2035: Minskning av klimatutsläpp från renovering med 35% från basår.
Minska uppvärmningsbehov i befintligt byggnadsbestånd	Fokusområdet syftar till att minska uppvärmningsbehovet i Gotlandshems befintliga byggnader genom varsam energieffektivisering.	2010–2030: Energiförbrukningen i fastighetsbeståndet ska vara 30 % lägre.
Minska effekt- och energibehov i befintligt byggnadsbestånd	Fokusområdet syftar till att minska elbehovet och undvika effektoppar i våra byggnader genom åtgärder som smart styrning, behovsanpassning och effektivisering.	Mål tas fram under 2026.
Inköp av material och produkter med lågt klimatavtryck ur ett livscykelperspektiv	Fokusområdet syftar till att minska utsläpp genom att välja material och produkter med lågt klimatavtryck ur ett livscykelperspektiv. Särskild vikt läggs vid inköp av produkter med stor klimatpåverkan.	2025: Basår. 2030: Minskning av klimatutsläpp från inköp av material och produkter med 18 % från basår. 2035: Minskning av klimatutsläpp från inköp av material och produkter med 35 % från basår.
Hyresgästers energi- och klimatavtryck: Minskad förbrukning av vatten, hushållsel, avfall och bilkörning	Fokusområdet syftar till att minska klimatpåverkan från boendes vardagliga konsumtion av energi, vatten, avfall och bilresor. Genom information och stöd vill vi underlätta hållbara val i vardagen.	2025–2026: Mäta hyresgästernas klimatutsläpp och sätta mål till 2030 samt 2035.

Tabellen visar de sju fokusområdena i Gotlandshems Energi- och Klimatstrategi. Den visar även mål för respektive område.

Riktlinjer Ekologisk hållbarhet

För att aktivt kunna arbeta med Energi- och Klimatstrategin i bygg- och förvaltningsprocesser har Gotlandshem även en riktlinje för Ekologisk Hållbarhet. Riktlinjen är ett internt styrande dokument som används vid nybyggnation, större renoveringar och ombyggnationer samt vid löpande underhåll och kontorsverksamhet.

I nyproduktion har vi även riktlinjen Hållbar Nyproduktion. Riktlinjen inkluderas tidigt i projekteringen och hjälper oss att prioritera insatser utifrån projektets förutsättningar, affärsmässighet och långsiktigt fastighetsägande. Riktlinjerna kompletterar myndighetskrav och branschregler och syftar till att uppfylla de mål vi har i vår Energi- och Klimatstrategi.

Framåtblick

Under 2026 kommer vi att fortsätta implementeringen och förankringen av Energi- och Klimatstrategin i hela verksamheten. Strategin ska omsättas i konkreta mål och aktiviteter inom samtliga fokusområden, och för varje område kommer relevanta mätvärden att tas fram. Detta är avgörande för att kunna följa upp utvecklingen, utvärdera effekter och styra insatser mot långsiktig klimatnytta och energieffektivisering.

Under 2025 inledde vi nyttjandet av vårt första beviljade gröna lån kopplat till nyproduktionsprojektet Nötskrikan i Hemse samt energieffektiviseringsprojektet Concordia i Slite. Under 2026 kommer vi fortsätta att prioritera grön finansiering.



Nyckeltal klimat och energi

Bostadsbolagets klimat påverkan - nettoutsläpp av växthusgaser, enligt GHG Protocol	2025	2024⁴	2023	2022
Utsläpp totalt (Market-based ¹⁾²)	693 ton CO ₂ (eq)	857 ton CO ₂ (eq)	618 ton CO ₂ (eq)	684 ton CO ₂ (eq)
Andel utsläpp från Scope 1 (Market based)	5,6%	3,0%	4,5%	4,2%
Andel utsläpp från Scope 2 (Market based)	19,0%	14,4%	21,4%	26,1%
Andel utsläpp från Scope 3 (Market based)	75,4%	82,7%	74,1%	69,7%
Utsläpp totalt (Local-based ³)	938 ton CO ₂ (eq)	1251 ton CO ₂ (eq)	898 ton CO ₂ (eq)	963 ton CO ₂ (eq)
Andel utsläpp från Scope 1 (Location-based)	4,2%	2,0%	3,1%	3,0%
Andel utsläpp från Scope 2 (Location-based)	37,8%	36,6%	43,7%	45,5%
Andel utsläpp från Scope 3 (Location-based)	58,0%	61,4%	53,2%	51,6%

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 siljer sig åt mot tidigare års rapport.

Fastighetsbeståndets miljöpåverkan	2025	2024	2023⁶	2022
Total använd energi för uppvärmning (normalårskorrigerade värden) samt fastighetsel	117 kwh/m ² , A _{temp}	121 kwh/m ² , A _{temp}	128 kwh/m ² , A _{temp}	129 kwh/m ² , A _{temp}
Andel energi till uppvärmning från fjärrvärme	82,8%	83,1%	82%	82,3%
Andel energi till uppvärmning och fastighetsel från el	10,4%	9,8%	9,6%	9,4%
Andel energi till uppvärmning från biobränsle ¹	6,8%	7,1%	8,3%	8,4%
Total mängd producerad energi genom solfångare	98 710 kwh	107 480 kwh	104 400 kwh	120 419 kwh
Total mängd producerad energi genom solceller	64 430 kwh	51 981 kwh	36 350 kwh	12 000 kwh
Total mängd växthusgaser från energianvändning (normalårskorrigerade värden) i fastighetsbeståndet	1,6 kg/m ² , A _{temp}	1,5 kg/m ² , A _{temp}	1,6 kg/m ² , A _{temp}	1,8 kg/m ² , A _{temp}
Andel växthusgas från uppvärmning och fastighetsel (market-based ²) genom fjärrvärme	84,0%	82,1%	85,9%	86,1%
Andel växthusgas från uppvärmning och fastighetsdel (market-based) genom el	6,4%	6,8%	1,5%	1,3%
Andel växthusgas från uppvärmning och fastighetsdel (market-based) genom biobränsle	9,6%	11,1%	12,6%	12,6%
Minskning av växthusgasutsläpp sedan basår 2017 ³	25,4%	1%	29%	23%
Minskning av växthusgasutsläpp jämfört med föregående år ^{3,4}	25,0%	Ökning med 38,7%	9,7%	27,7%
Andel förnyelsebar energi som bolaget använder ⁵	100%	100%	100%	99,8%
Total mängd växthusgas från nyproduktion	Inget färdigställt projekt	247,6 ton CO ₂ (eq)	Ej uppmätt	Inget färdigställt projekt

¹ Kvalitetssäkring av uppgifter för 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 Fjärrvärmeförbrukningen samt förbrukningen av fastighetsel för december månad var inte medräknat i 2023 års siffror. Det är åtgärdat varpå siffrorna för 2023 siljer sig åt mot tidigare års rapport.



Miljöpåverkan av företagets förvaltning	2025	2024	2023	2022
Totalt utsläpp av växthusgaser från bolagets fordon och arbetsmaskiner (exklusiva eldrivna områdesfordon)	48,6 ton CO ₂ (eq)/år	31,7 ton CO ₂ (eq)/år	28 ton CO ₂ (eq)/år	33 ton CO ₂ (eq)/år
Medel per kilometer från bolagets fordon och arbetsmaskiner (exklusive eldrivna områdesfordon)	215 g CO ₂ (eq)/km	153 g CO ₂ (eq)/km	101 g CO ₂ (eq)/km	120 g CO ₂ (eq)/km
Utsläpp av växthusgaser från bolagets eldrivna områdesfordon (Market-based ¹)	138 kg CO ₂ (eq)	65 kg CO ₂ (eq)	17 kg CO ₂ (eq)	18 kg CO ₂ (eq)
Utsläpp av växthusgaser från bolagets eldrivna områdesfordon (Location-based ²)	941 kg CO ₂ (eq)	693 kg CO ₂ (eq)	532 kg CO ₂ (eq)	566 kg CO ₂ (eq)
Totalt utsläpp av växthusgaser från tjänsteresor	7,7 ton CO ₂ (eq)	8,9 ton CO ₂ (eq)	3,6 ton CO ₂ (eq)	2,0 ton CO ₂ (eq)
Utsläpp av växthusgaser från tjänsteresor med flyg	2,2 ton CO ₂ (eq)	3 ton CO ₂ (eq)	2,2 ton CO ₂ (eq)	1,3 ton CO ₂ (eq)
Utsläpp av växthusgaser från tjänsteresor med båt	3,8 ton CO ₂ (eq)	3,6 ton CO ₂ (eq)	0,1 ton CO ₂ (eq)	0,1 ton CO ₂ (eq)
Utsläpp av växthusgaser från tjänsteresor - övrigt ³	1,7 ton CO ₂ (eq)	2,3 ton CO ₂ (eq)	1,4 ton CO ₂ (eq)	0,7 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.

Emmissionsfaktorer för beräkning av koldioxidutsläpp

Energibärare	Enhet	Emmissions- faktor (Scope1)	Emmissions- faktor (Scope2)	Emmissions- faktor (Scope3)	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		46	13	IVLs rapport, Emmissionsfaktorer för nordisk elmix år 2021-2023
Egenproducerad värme från pellets	kg CO ₂ /MWH	4		14	Fjärrvärmens lokala miljövärden 2024. Energiföretagens Värme- marknadskommitté.
HVO	kg CO ₂ /l			0,58	Uppgifter från leverantör 2024.
Biogas	kg CO ₂ /kg			1,1	Kundspecifik miljö- rapport leverantör.
Fjärrvärme, Visby	kg CO ₂ /MWH		3,5	6,5	Fjärrvärmens lokala miljövärden 2024. Energiföretagens Värme- marknadskommitté.
Fjärrvärme, Hemse	kg CO ₂ /MWH		4,7	25,2	Fjärrvärmens lokala miljövärden 2024. Energiföretagens Värme- marknadskommitté.
Fjärrvärme, Slite	kg CO ₂ /MWH		0,65	6,9	Fjärrvärmens lokala miljövärden 2024. Energiföretagens Värme- marknadskommitté.
Fjärrvärme, Klintehamn	kg CO ₂ /MWH		5,6	62,3	Fjärrvärmens lokala miljövärden 2024. Energiföretagens Värme- marknadskommitté.
Diesel, CircleK	kg CO ₂ /liter	2,37		0,81	Kundspecifik miljö- rapport leverantör.
Diesel, Preem	kg CO ₂ /liter	2,30		0,77	Kundspecifik miljö- rapport leverantör.
Diesel, OKQ8	kg CO ₂ /liter	2,14		0,59	Kundspecifik miljö- rapport leverantör.
Bensin, CircleK	kg CO ₂ /liter	1,98		0,56	Kundspecifik miljö- rapport leverantör.
Bensin, Preem	kg CO ₂ /liter	2,11		0,55	Kundspecifik miljö- rapport leverantör.
Bensin, OKQ8	kg CO ₂ /liter	2,14		0,59	Kundspecifik miljö- rapport leverantör.

**Mål**

- Utföra en Klimatrisk- och sårbarhetsanalys över Gotlandshems fastighetsbestånd under 2026.

Hänvisning till policier och riktlinjer

- Riktlinje Ekologisk Hållbarhet
- Riktlinje Hållbar Nyproduktion

Klimatförändringar

För oss innebär de pågående klimatförändringarna att vi behöver stärka vårt arbete inom området. Det gör vi genom att systematiskt kartlägga sårbarheter och utveckla robusta lösningar för att skapa bättre förutsättningar för långsiktig hållbarhet i vårt fastighetsbestånd.

Påverkan på människa och miljö

Klimatförändringarna påverkar samhället redan idag och effekterna väntas bli ännu mer påtagliga i framtiden. Forskningen visar att extremväder som värmeböljor, skyfall, översvämningar och torka har blivit vanligare, och i ett varmare klimat förväntas dessa händelser bli både kraftigare och mer frekventa. För Gotlandshem innebär detta ett större ansvar att planera och bygga för ett förändrat klimat, med fokus på att skydda både fastigheter och hyresgäster.

Finansiella risker och möjligheter

Klimatanpassning innebär både utmaningar och möjligheter ur ett finansiellt perspektiv. På risksidan kan ökade kostnader uppstå till följd av klimatrelaterade skador på byggnader, försämrad boendemiljö och störningar i försörjningssystemen.

Detta kan i sin tur leda till högre underhållskostnader, ökade försäkringspremier och i vissa fall värdeminskning av fastigheter i särskilt utsatta områden.

Utöver de direkta kostnaderna kan bristande klimatanpassning påverka Gotlandshems tillgång till finansiering. Banker och försäkringsbolag ställer i allt högre grad krav på att fastighetsägare hanterar klimatrelaterade risker på ett strukturerat och transparent sätt. För att behålla goda finansieringsvillkor behöver vi därför visa att vi arbetar proaktivt och långsiktigt med dessa frågor.

Samtidigt skapar klimatanpassning nya möjligheter. Genom att investera i robusta byggmaterial, effektiv dagvattenhantering och energieffektiva system kan vi minska framtida kostnader och öka fastigheternas långsiktiga värde.

Varje enskild klimatanpassningsåtgärd vi genomför bidrar inte bara till att skydda våra fastigheter, utan också till att minska belastningen på Gotlands gemensamma infrastruktur. Våra insatser spelar därmed en viktig roll för hela öns resiliens.

Klimatsmarta investeringar öppnar även dörren till gröna lån och andra hållbarhetsinriktade finansieringsformer, vilket stärker vår ekonomiska position. På längre sikt bidrar klimatanpassning till att Gotlandshem blir en mer attraktiv hyresvärd med tryggare boendemiljöer, lägre driftkostnader och ökad konkurrenskraft.

Hur vi skapar värde genom att hantera påverkan, risker och möjligheter

Vi samverkar med regionen och myndigheter för att följa riktlinjer och bidra till klimatsäker stadsutveckling. Vid nyproduktion arbetar vi för att säkerställa att våra byggnader är robusta och framtidssäkrade. Tekniska lösningar utforskas alltid i projekteringsfasen, till exempel genom dagvattenhantering genom regnbäddar och fördröjningsmagasin, höjdsättning av byggnader för att undvika översvämning, samt sol- och värmeskydd för att hantera ökade temperaturer.

Som en input i projekteringen har vi även en ambition om att bevara och anlägga grönområden, plantera träd för skuggning och temperaturreglering, samt främja biologisk mångfald genom ekosystemtjänster.

I vårt befintliga fastighetsbestånd ser vi att klimatanpassning hittills inte har fått tillräcklig prioritet. Arbetet har varit begränsat och vi behöver stärka både planering och åtgärder för att bättre möta de risker som ett förändrat klimat medför. För att säkerställa långsiktig hållbarhet krävs en mer systematisk kartläggning av sårbarheter, tydligare riktlinjer och konkreta insatser i drift och underhåll.

Framåtblick

Under 2026 kommer en klimatrisk- och sårbarhetsanalys att genomföras. Denna analys kommer dels att bygga på Region Gotlands klimatanpassningsplan. Syftet är att skapa en tydlig bild av hur våra byggnader och hyresgäster kan påverkas av klimatrelaterade risker såsom extrem nederbörd, värmeböljor, torka och stigande havsnivåer. Resultatet blir ett viktigt verktyg för att prioritera insatser inom underhåll, investeringar och klimatanpassade åtgärder.





Mål

- Sänka vår genomsnittliga vattenförbrukning till 750 liter per kvadratmeter Atemp och år till 2031.

Hänvisning till policier och riktlinjer

- Energi och Klimatstrategin
- Riktlinje Ekologisk Hållbarhet
- Riktlinje Hållbar Nyproduktion

Vatten

Som en av Sveriges mest vattenbegränsade regioner är vattenfrågan central både ur ett hållbarhets- och ett riskperspektiv. Genom att minska förbrukningen, utveckla nya lösningar och stärka uppföljningen hanterar vi vattenbristen systematiskt och långsiktigt.

Påverkan på människa och miljö

Gotland har begränsad tillgång till grundvatten. Ön har tunna jordlager och en kalkberggrund med låg förmåga att hålla vatten vilket gör Gotland extra sårbart. De senaste åren har nederbörden legat under normalt vilket har lett till vattenbrist på ön. Vatten är en livsviktig resurs som påverkar våra boenden och det gotländska samhället i stort. Genom att minska vår vattenanvändning och främja återanvändning bidrar vi till att avlasta Gotlands gemensamma vattenförsörjning och skapar bättre förutsättningar för våra hyresgäster att leva resurseffektivt.

Finansiella risker och möjligheter

Vattenbrist kan leda till sämre boendekvalitet, ökade taxebundna kostnader och kan komma att påverka vår dagliga verksamhet. På sikt kan vattenbristen även påverka fastigheternas värde.

Samtidigt finns möjligheter att minska framtida risker genom vattenbesparande teknik och återanvändning av vatten.

Hur vi skapar värde genom att hantera påverkan, risker och möjligheter

Vattenbesparing är en viktig del av Gotlands hems hållbarhetsarbete och kommer att vara ett av fokusområdena i vår klimatomställningsplan. Redan idag ingår vattenbesparande åtgärder i Energi- och Klimatstrategin, där målet är att minska hyresgästernas resursförbrukning och nå en genomsnittlig vattenanvändning på högst 750 liter per kvadratmeter Atemp och år senast 2031.

För att nå dit har vi under de senaste åren genomfört praktiska åtgärder som att gräva ner regnvattentankar, bygga en tvättstuga som använder regnvatten, installera snålspolande installationer och stegvis införa individuell mätning och debitering av vatten.

Under sommaren används regntunnor och IBC-tankar för bevattning, samtidigt som vi informerar hyresgäster om vikten av att hushålla med resursen. Vi samverkar med andra aktörer på Gotland genom forum samordnade av Länsstyrelsen och kommunicerar löpande lägesbilder till våra hyresgäster. Dessutom samarbetar vi med forskningsinstitutet RISE för att analysera vattenflöden och identifiera kostnadseffektiva lösningar som kan minska förbrukningen i både befintliga och nya fastigheter.

Framåtblick

Hittills har fokus främst legat på att genomföra vattenbesparande åtgärder, medan mätning och uppföljning av dessa vattenbesparande åtgärder inte har varit prioriterat.

Under 2026 kommer vi att utveckla strukturer för uppföljning och ta fram relevanta indikatorer som gör det möjligt att styra insatserna mer effektivt.



Nyckeltal vatten

Miljöpåverkan från hyresgästers förbrukning	2025	2024	2023	2022
Total vattenförbrukning i beståndet ¹	933 liter, A _{temp}	1078 liter, A _{temp}	1038 liter, A _{temp}	1041 liter, A _{temp}

¹ Innan 2023 har avrundning i tiotal använts. Detta byttes ut under 2023 till heltalsavrundning vilket gör att värdena skiljer sig mot tidigare rapporter.



Mål

- Vi eftersträvar 3-30-300-regeln i Gotlandshems bestånd som helhet.
- Vi eftersträvar Grönnytefaktorn 0,6 vid nyproduktion och vid renovering.

Hänvisning till policier och riktlinjer

- Riktlinje Ekologisk Hållbarhet
- Riktlinje Hållbar Nyproduktion

Biologisk mångfald

Vi bidrar direkt och indirekt till påverkan på grundförutsättningarna för ett fungerande ekosystem, särskilt vid nybyggnation och renovering. Vid förvaltningen av våra utemiljöer kan vi stärka naturvärden och skapa bättre livsmiljöer vilket gör biologisk mångfald till en viktig del av vårt hållbarhetsarbete.

Påverkan på människa och miljö

Biologisk mångfald innebär variation inom arter, mellan arter och mellan olika ekosystem. Den är en grundförutsättning för naturprocesser som ger oss ren luft, rent vatten, mat och material, och den bidrar även med rekreations- och kulturvärden.

Som fastighetsbolag påverkar vi biologisk mångfald på flera sätt. Vid nybyggnation, renovering och underhåll krävs råmaterial som trä och sten, vars utvinning förändrar livsmiljöer och ofta påverkar arter och ekosystem negativt. Nybyggnation innebär dessutom att mark tas i anspråk, vilket kan leda till ytterligare påverkan på naturen.

Biologisk mångfald påverkas också av utsläpp av växthusgaser under byggnaders drift och i värdekedjan före och efter byggprocessen. Vid förvaltning kan vår påverkan vara både positiv och negativ, beroende på hur utemiljöer utformas och sköts.

Genom att aktivt minska vår negativa påverkan och skapa förutsättningar för

biologisk mångfald kan vi bidra till mer hållbara miljöer för både människor och natur.

Grönytor och naturinslag underlättar klimatanpassning, ger sociala värden och stärker ekosystemens motståndskraft.

Enligt Hyresgästföreningen anser hyresgästerna att biologisk mångfald bör prioriteras i högre grad. Genom cirkulära lösningar i utformning och förvaltning kan vi minska resursanvändningen och negativ påverkan på naturen.

Finansiella risker och möjligheter

World Economic Forum rankade i sin rapport 2024 förlust av biologisk mångfald som den tredje största risken för människans välfärd på tio års sikt. Samtidigt skärps regelverken successivt, vilket märks i CSRD, EU taxonomin och byggnadscertifieringar där biologisk mångfald allt oftare är ett kriterium.

Förväntningarna från hyresgäster, allmänhet, investerare och andra intressenter ökar också.

Hur vi skapar värde genom att hantera påverkan, risker och möjligheter

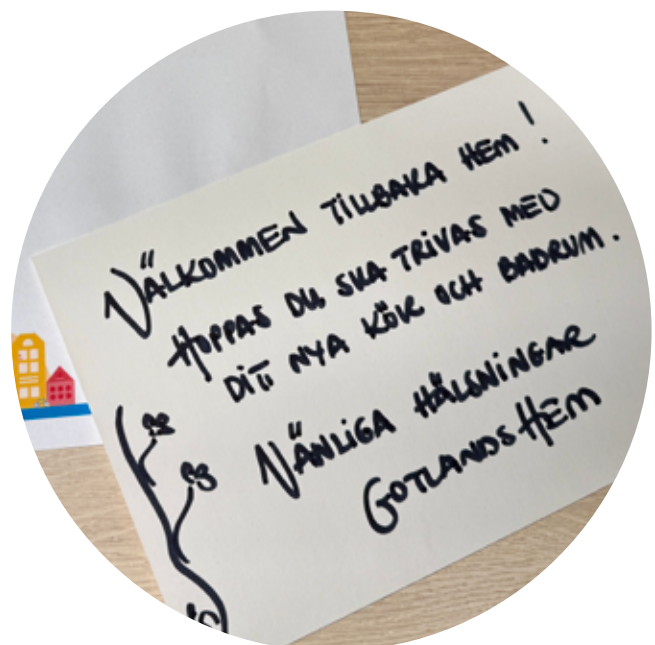
År 2020 presenterade EU kommissionen en strategi för biologisk mångfald till 2030. Den omfattar investeringar i skydd och återställande av naturen och har som mål att rättsligt skydda minst 30 procent av EU:s landyta och havsområden.

Biologisk mångfald kommer framöver att få alltmer fokus, även på Gotlandshem. Vi har idag riktlinjer som vägleder hur hänsyn ska tas vid nyproduktion, renovering samt drift och underhåll av våra fastigheter. Samtidigt ser vi att effekterna av dessa riktlinjer behöver mätas och följas upp mer systematiskt för att säkerställa verklig påverkan och långsiktig förbättring.

En målsättning är 3-30-300-regeln: varje person ska kunna se minst tre träd från sitt hem, varje kvarter ska ha minst 30 procent trädkronstäckning och alla ska ha högst 300 meter till ett grönområde. Detta eftersträvas i beståndet som helhet. Våra riktlinjer anger också att material och produkter ska vara accepterade i Byggvarubedömningen eller motsvarande, för att främja en giftfri miljö för hyresgäster, allmänhet och natur.

Vid nyproduktion är målet att grönytefaktorerna ska uppgå till minst 0,6, vilket stärker den biologiska mångfalden. Grönytefaktorn är ett verktyg som säkerställer att grönytor innehåller tillräckligt med växtlighet och vatten.

Under 2025 har vi dessutom deltagit i ett projekt med IVL Svenska Miljöinstitutet och andra bostadsbolag för att utveckla ett AI-baserat verktyg som stödjer fastighetsägare i arbetet med biologisk mångfald och klimatanpassning. Genom automatiserad kartläggning av hårdgjorda ytor och grönområden skapas en översikt över ekosystemtjänster, vilket gör det möjligt att sätta och följa upp mätbara mål för grönytor.



Framåtblick

Under 2026 blir biologisk mångfald ett fokusområde i vår klimatomställningsplan. Det innebär att vi kommer att sätta mätbara mål som följs upp kvartalsvis inom biologisk mångfald.



Mål

- Möjligheten att återanvända material i första hand och använda återvunnet material i andra hand ska utredas vid både nyproduktion och vid renovering.
- Vid nyproduktion ska vi sträva efter att designa byggnader för ökad flexibilitet samt för ökad materialåtervinning.

Hänvisning till policier och riktlinjer

- Energi- och Klimatstrategin
- Riktlinje Ekologisk Hållbarhet
- Riktlinje Hållbar Nyproduktion

Cirkulär ekonomi

Fastighetsbranschen använder stora mängder material och genererar betydande avfall. Det gör cirkulär ekonomi till en central fråga för Gotlandshem. Genom att stegvis öka återbruk, återvinning och resurseffektivitet vill vi minska miljöpåverkan och stärka långsiktiga hållbarhet.

Påverkan på människa och miljö

Fastighetsbranschen är starkt resursintensiv och påverkar både naturen och samhället genom stora materialflöden vid nyproduktion, renovering och underhåll. Eftersom Gotlandshem är i en fas där vi kommer att renovera en betydande del av vårt fastighetsbestånd samtidigt som vi bygger nytt är cirkularitet viktigt för oss.

Ett linjärt arbetssätt leder till högt resursuttag, stora mängder avfall och ökade utsläpp, vilket innebär betydande miljöpåverkan och kostnader.

Finansiella risker och möjligheter

Ökade regulatoriska krav från EU innebär att om vi inte ställer om i tid kan vi i framtiden riskera minskad tillgång till finansiering.

Även fastigheternas långsiktiga värde kan påverkas om de inte uppfyller framtida hållbarhetskrav, och förtroendet hos hyresgäster och investerare kan minska.

Genom att arbeta cirkulärt med återbruk, återvinning och resurseffektivitet kan vi som bostadsbolag minska klimatavtryck, bevara resurser och bidra till EU:s mål om en mer hållbar ekonomi.

Vi ser att cirkulär ekonomi öppnar för innovation och nya affärsmodeller, exempelvis återbrukshubbar eller delningstjänster. Ett systematiskt cirkulärt arbetssätt stärker bolagets varumärke, gör verksamheten mer attraktiv för hyresgäster och investerare samt ökar resiliensen mot prisfluktuationer och leveransstörningar.

Hur vi skapar värde genom att hantera påverkan, risker och möjligheter

GotlandHem har tagit viktiga steg mot en mer resurseffektiv verksamhet. I samtliga ROT-renoveringar genomförs inventeringar med fokus på att minimera ingrepp där det är ekonomiskt möjligt, vilket bidrar till effektivare resursanvändning och minskad miljöpåverkan. Vi samarbetar även med Ahlsell som tar emot en del av de vitvaror vi byter ut, och byggavfall sorteras för att möjliggöra återvinning. I nyproduktion arbetar vi för att minska materialåtgången och säkerställa att rätt material används på rätt plats.

Samtidigt är vi medvetna om att detta endast är början. Att bli cirkulära kräver ett omfattande och långsiktigt arbete där vi behöver utveckla nya lösningar, stärka

samarbeten och hitta fler vägar för återbruk och materialcirkulation. Vi ser detta som en pågående resa där varje steg framåt är viktigt, men där vi fortfarande har en lång väg kvar att gå.

Framåtblick

Gotlandshem arbetar steg för steg för att bli mer cirkulära. I våra ROT-projekt arbetar vi för att bli bättre på att bevara befintliga byggdelar och material. Material som inte kan bevaras men är i gott skick vill vi återanvända på andra platser eller ge nytt liv genom vidareförsäljning. Syftet är att minska klimatpåverkan, reducera byggavfall och öka resurseffektiviteten i linje med EU:s hållbarhetsmål.

Detta är områden som vi kommer att utforska vidare under 2026.

Nyckeltal cirkulär ekonomi

Hyresgästernas avfall	2025	2024	2023	2022
Mängd kompost som genereras i beståndet, exklusive grovavfall	55 kg/lägenhet	63 kg/lägenhet	67 kg/lägenhet	80 kg/lägenhet
Mängd restavfall som genereras i beståndet, exklusive grovavfall	169 kg/lägenhet	179 kg/lägenhet	196 kg/lägenhet	210 kg/lägenhet
Mängd återvinningsmaterial som genereras i beståndet, exklusive grovavfall	220 kg/lägenhet	218 kg/lägenhet	248 kg/lägenhet	248 kg/lägenhet

Projektens byggavfall	2025	2024	2023	2022
Mängd avfall till deponi	0,4kg/Atemp	Ingen mätning genomförd	Ingen mätning genomförd	Ingen mätning genomförd
Mängd avfall till förbränning	1,6kg/Atemp	Ingen mätning genomförd	Ingen mätning genomförd	Ingen mätning genomförd
Mängd återvinningsmaterial	1,5kg/Atemp	Ingen mätning genomförd	Ingen mätning genomförd	Ingen mätning genomförd



Mål

- Samtliga chefer ska gå kursen Utvecklande Ledarskap.
- Samtliga medarbetare ska gå kursen Utvecklande Medarbetarskap.

Hänvisning till policies och riktlinjer

- Arbetsmiljöpolicy
- Etikpolicy

Våra medarbetare

Arbetsvillkoren på Gotlandshem formar verksamhetens kvalitet och medarbetarnas vardag. Genom att stärka strukturer, dialog och ledarskap erbjuder vi en trygg och inkluderande arbetsplats där medarbetare utvecklas och mår bra.

Påverkan, risker och möjligheter

Gotlandshem påverkar samhället positivt genom att erbjuda trygga och hållbara arbetsvillkor. Genom kollektivavtal, social dialog och systematiskt arbetsmiljöarbete bidrar vi till goda arbetsförhållanden, hälsa och säkerhet samt inkludering och likabehandling. Samtidigt finns risker kopplade till stress och obalanserad arbetsbelastning som kan påverka medarbetare negativt.

Genom att fortsätta att arbeta systematiskt med arbetsmiljö och kompetensutveckling kan vi minska risken och i stället stärka vår attraktionskraft som arbetsgivare.

Hur vi skapar värde genom att hantera påverkan, risker och möjligheter

Arbetsvillkor

Gotlandshem strävar efter att erbjuda trygga arbetsvillkor för alla medarbetare.

Vi följer lagen om anställningsskydd och säkerställer att arbetstid och villkor regleras enligt arbetstidslagen och gällande kollektivavtal.

Löner förhandlas årligen tillsammans med arbetsgivarorganisationerna och följer kollektivavtal för att garantera skäliga och rättvisa villkor.

Dialog

På Gotlandshem finns det många kommunikationsvägar med medarbetarna. Som exempelvis medarbetarsamtal, arbetsplats-träffar, personalmöten och Puls-mätningar. Vi har även en väl etablerad social dialog genom kollektivavtal och samverkansavtal som styr facklig samverkan. Föreningsfrihet och arbetstagares rätt till information, samråd och deltagande är en självklarhet. Vi följer medbestämmandelagen och förtroendemannalagen och vid styrelsemöten närvarar arbetstagarrepresentanter.

Arbetsmiljö

Arbetsmiljö och säkerhet är prioriterade områden. Vi följer arbetsmiljölagen och har delegerat arbetsmiljöansvar till chefer. En arbetsmiljökommitté och skyddsombud finns på plats, och årliga skyddsronder genomförs för att identifiera och åtgärda risker. Dessa följs upp systematiskt.

För att skapa en trygg arbetsmiljö finns tydliga instruktioner vid ensamarbete samt vid risk för hot och våld. De ingår i vår introduktionsplan och hanteras vid avvikelser genom vårt rapportverktyg (IA). Vi arbetar också med friskfaktorer, som handlar om att skapa en arbetsmiljö där människor mår bra, utvecklas och känner engagemang.

Utöver detta har vi under året erbjudit gemensam friskvård under fyra tillfällen, vi utbildar samtliga medarbetare i HLR och brandskydd samt erbjuder TBE-vaccination.

Vårt trivselindex har en nedåtgående trend vilket det finns flera sannolika orsaker till. Det har genomförts flera omorganisationer och många arbetssätt är under förändring, vilket påverkar arbetet i vardagen. För att öka trivseln och återgå till tidigare högre nivå av trivselindex kommer vi fortsätta att aktivt arbeta med friskfaktorer, närvarande och utvecklande ledarskap samt etablering och förankring av nya arbetssätt.

Balansen mellan arbete och privatliv

Balans mellan arbete och privatliv följs upp systematiskt genom årliga enkäter, Pulsmätningar och medarbetarsamtal. Gotlandshem arbetar kontinuerligt för förbättring och har över tid uppvisat goda resultat i våra eNPS-mätningar.

För att främja hälsa och välbefinnande erbjuder vi friskvårdstid varje vecka, friskvårdsbidrag samt kollektivavtalade ersättningar vid exempelvis föräldraledighet och VAB-lön samt flextid för tjänstemän.

Kompetensutveckling

Kompetensutveckling är en viktig del av Gotlandshems arbete. Vi erbjuder introduktions- och medarbetarutbildningar samt tillämpar en kompetensbaserad rekryteringsmodell för att säkerställa rätt kompetens på rätt plats.

Under 2025 deltog medarbetare i verksamhetsspecifika utbildningar, studieresor och branschkonferenser. Samtliga medarbetare genomför en kurs i *Utvecklande Medarbetarskap* och samtliga chefer genomför en kurs i *Utvecklande ledarskap* för att stärka självledarskap och återkoppling. Lärande sker också genom samarbeten, projekt och intern rörlighet, där medarbetare tar med sig erfarenheter till nya roller.

Likabehandling och lika möjligheter för alla

På Gotlandshem är likabehandling, inkludering och mångfald grundläggande principer i vårt arbete. Vi har riktlinjer som säkerställer att alla medarbetare ges lika möjligheter, och dessa följs upp årligen genom medarbetarenkäter. Vi arbetar aktivt för att inkludera personer med funktionsnedsättning och anpassar arbetsplatsen utifrån individuella behov.

För att skapa en trygg och respektfull arbetsmiljö har vi tydliga rutiner och uppföljning, samt förebyggande insatser mot våld och trakasserier. Vi värnar om våra medarbetares integritet och säkerställer att hantering av personuppgifter sker i enlighet med Integritetsskyddsmyndighetens regelverk.

Nyckeltal våra medarbetare

Lika tillträde på arbetsmarknaden och arbetsvillkor	2025	2024	2023	2022
Personalomsättning	9,2%	9,9%	12,6%	18,4%
Andel heltidsanställda	98,7%	98,7%	99,3%	99,2%
Andel deltidanställda	1,3%	1,3%	0,7%	0,8%
Andel tillsvidareanställda	99,4%	98,7%	95,8%	99,2%
Andel visstidsanställda	0,6%	1,3%	4,2%	0,8%
Andel anställda kvinnor mellan 18-29 år	2%	3%	4%	4%
Andel anställda kvinnor mellan 30-44 år	20%	17%	18%	15%
Andel anställda kvinnor mellan 45-54 år	10%	11%	11%	11%
Andel anställda kvinnor över 55 år	8%	9%	9%	9%
Andel anställda män mellan 18-29 år	6%	8%	6%	6%
Andel anställda män mellan 30-44 år	23%	20%	19%	21%
Andel anställda män mellan 45-54 år	12%	14%	16%	17%
Andel anställda män över 55 år	19%	18%	17%	17%
Antal säsongsanställda (maj till oktober eller november till mars)	20	11	12	14
Snittlön ¹ per månad för kvinnliga tjänstepersoner (inklusive vd-lön)	42 011 kr/mån	41 387 kr/mån	40 185 kr/mån	38 880 kr/mån
Snittlön ¹ per månad för manliga tjänstepersoner (inklusive vd-lön)	48 750 kr/mån	47 170 kr/mån	45 147 kr/mån	43 014 kr/mån
Snittlön ¹ per månad för kollektivanställda kvinnor	32 091 kr/mån	30 967 kr/mån	29 438 kr/mån	28 314 kr/mån
Snittlön ¹ per månad för kollektivanställda män	33 225 kr/mån	32 596 kr/mån	31 501 kr/mån	30 484 kr/mån
Andel anställda som omfattas av kollektivavtal	100%	100%	100%	100%
Företaget har en transparent rekryteringsprocess	Ja	Ja	Ja	Ja
Kurs och utbildningskostnader för personal ²	10 729 kr/anställd	6 360 kr/anställd	8 485 kr/anställd	5 114 kr/anställd

¹ Grundlön inklusive tillägg kopplade till grundrollen, exklusive övriga tillägg. ² Inklusive kostnader för resor och logi.

Medarbetares hälsa och välbefinnande	2025	2024	2023	2022
Total frånvaro	5,58%	5,50%	7,16%	6,77
Andel av frånvaro beroende på olycksfall i arbetet	0,02%	0,07%	0,7%	0,0%
Andel medarbetare som är nöjda med sitt arbete enligt Trivselindex	66%	70%	71%	79%
Företaget har en arbetsmiljö- och/eller hälsofrämjande policy?	Ja	Ja	Ja	Ja

Människor i vår värdekedja

Vi har ett betydande ansvar för hur människor i vår värdekedja påverkas. Från de som arbetar i våra projekt till de som berörs av våra inköp och entreprenader. Ett strukturerat arbete med hållbara leverantörsled stärker kvalitet, förtroende och långsiktig ekonomisk stabilitet.





Påverkan på människa och miljö

Gotlandshem påverkar både människa och miljö genom de val vi gör i våra upphandlingar och i vår dagliga verksamhet. De krav vi ställer på entreprenörer och leverantörer syftar till att säkerställa schyssta arbetsvillkor, följa lagar och kollektivavtal samt minska negativ miljöpåverkan.

Bygg- och fastighetssektorn har en betydande klimatpåverkan och medför samtidigt stora risker kopplade till den fysiska arbetsmiljön, som måste hanteras systematiskt. I Sverige finns en omfattande miljö- och arbetsmiljölagstiftning som Gotlandshem följer. Den bidrar till att säkerställa en trygg arbetsmiljö och ett långsiktigt skydd för vår gemensamma miljö. Även med tydliga lagar och krav kvarstår utmaningar kring utsläpp, resursanvändning och sociala villkor högre upp i leverantörskedjan.

Finansiella risker och möjligheter

Ur ett finansiellt perspektiv kan brister i leverantörskedjan leda till ökade kostnader, förseningar i projekt och skadat förtroende hos hyresgäster och samhälle. Vi är skyldiga att följa Lagen om offentlig upphandling (LOU). Genom att ställa rätt krav vid upphandlingar och i hög utsträckning använda allmännyttans gemensamma upphandlingsfunktion, HBV och Adda, som är en nationell inköpscentral för kommuner, regioner och kommunala bolag, minskar vi dessa risker.

Detta gör oss mer attraktiva för investerare och stärker vår långsiktiga ekonomiska stabilitet.

Systematiskt arbete med hållbara leverantörskedjor

Gotlandshem följer LOU och ställer krav på leverantörer och entreprenörer för att säkerställa att verksamheten bedrivs enligt lagar, kollektivavtal och våra egna riktlinjer. Vi ställer miljömässiga obligatoriska krav samt börkrav och frivilliga krav som ger mervärden. Genom LOU säkerställer vi transparens, likabehandling, proportionalitet, rättvisa och trygghet i våra projekt.

Vid inköp av varor i vårt löpande arbete använder vi främst HBV. För leasing och inköp av exempelvis datorer och drivmedel använder vi Adda. Dessa upphandlingscentraler ger oss fördelar i form av högre kvalitetssäkring och tydliga hållbarhetskrav.

Vi arbetar även med uppföljning av våra leverantörer och genomför regelbundna möten för att främja god kommunikation och ett nära samarbete. Stickprov görs på utförande för att säkerställa att avtalade leveranser och krav kring kvalitet och miljö uppfylls. Inför större renoveringar och nybyggnationer begär vi in och granskar arbetsmiljöplaner, och vi gör löpande kontroller av arbeten som utförs i våra kvarter och bostäder.

Framåtblick

I större projekt kompletterar vi våra upphandlingskrav med tydliga riktlinjer och mål. Tillsammans med våra entreprenörer arbetar vi för att utveckla fastigheter som är hållbara både ekologiskt och socialt. Detta samarbete är något vi kommer att fortsätta utveckla under 2026.



Mål

- Attraktiva och trygga bostadsområden.
- Långsiktigt hållbar nyproduktion.
- Ekonomisk hållbarhet genom hyresmodell.
- Hållbara hem och social inkludering.

Hänvisning till policies och riktlinjer

- Uthyrningspolicy

Våra hyresgäster och det gotländska samhället

Vi har en viktig roll i det gotländska samhället, inte bara som bostadsbolag utan som aktör i utvecklingen av socialt hållbara livsmiljöer. Hur våra bostadsområden planeras och förvaltas påverkar möjligheterna till trygghet, inkludering och jämlika villkor.

Påverkan på människa och miljö

Gotlandshem bidrar till samhällsutvecklingen genom att främja jämlika och hållbara livsmiljöer, där arbete med integritet, social inkludering och trygghet är i fokus.

I dagsläget erbjuder inte alla bostadsområden den variation av bostäder som stärker social balans och motverkar segregation. Detta visar på vikten av fortsatt utveckling för att främja blandade boendeformer, vilket i sin tur kan bidra till ökad mångfald och social sammanhållning.

Hyresgästernas vardagliga beteenden påverkar även den ekologiska miljön, exempelvis genom energianvändning, bilkörning, avfallshantering och vattenförbrukning. Här har Gotlandshem ett ansvar att underlätta för hyresgästerna att göra mer hållbara val och därigenom minska den samlade miljöpåverkan.

Finansiella risker och möjligheter

Arbetet med trygghet, integritet och social inkludering är inte enbart en samhällsfråga, utan har även tydliga finansiella konsekvenser. Genom investeringar i ett varierat och trivsamt bostadsutbud, trygghetsfrämjande åtgärder och sociala insatser kan Gotlandshem skapa stabilare boendemiljöer, minska kostnader för störningsärenden och långsiktigt stärka kundnöjdheten. Till detta kommer finansiella incitament, såsom förbättrade försäkringspremier eller sociala lån med fördelaktiga räntor, som ytterligare kopplar samman socialt ansvarstagande med ekonomisk hållbarhet.

Som bostadsbolag bidrar Gotlandshem också till värdeskapande genom satsningar på hållbara livsmiljöer. Smarta tekniska lösningar, naturbaserade åtgärder mot klimatförändringar och insatser för ökad biologisk mångfald skapar mervärden både för hyresgästerna och för samhället i stort.

Hur vi skapar värde genom att hantera påverkan, risker och möjligheter

Social inkludering

Vår bostadsförmedling är tillgänglig, rättvis och inkluderande för alla, oavsett bakgrund, ålder, kön, etnicitet, funktionsvariation eller socioekonomisk situation. Våra tillträdeskrav är utformade för att motverka strukturell bostadslöshet genom att inte ställa krav på årsinkomst, vilket gör att ingen exkluderas från enskilda bostäder. Vi följer diskrimineringslagen och har interna rutiner för att motverka diskriminering i alla delar av förmedlingsprocessen.

Vi arbetar aktivt för att våra tjänster ska vara tillgängliga för alla, bland annat genom att utforma vår hemsida enligt WCAG:s riktlinjer. WCAG står för Web Content Accessibility Guidelines och är en global standard specifikt för tillgänglighet till webbinnehåll. Vi erbjuder även alltid mänsklig kontakt som alternativ till digitala lösningar. I samverkan med andra samhällsaktörer tar vi ansvar för att hyresrätter ska vara tillgängliga även för grupper som riskerar att hamna utanför bostadsmarknaden.

När vi utvecklar nya bostäder strävar vi efter att skapa varierade boendeformer som möter olika behov och livssituationer.

Trygghet

Trygghetsarbetet står i centrum av vår sociala hållbarhet. Vi har etablerade processer för att hantera trygghetsrelaterade ärenden, såsom störningar eller social oro, och dessa hanteras med stor varsamhet för att skydda individers integritet. I samarbete med polis och andra myndigheter använder vi konceptet Trygga trappan, som syftar till att stärka tryggheten i boendemiljön. Vi arbetar även med trygghetsvandringar, digitala passersystem i vissa fastigheter samt förbättrad belysning och

överblickbara ytor i utemiljöer. Dessa insatser bidrar till en positiv samhällseffekt, men vår senaste kundundersökning visar samtidigt att hyresgästernas upplevelse av trygghet och trivsel har minskat något under året. Samtidigt framgår det att våra områden generellt upplevs som tryggare än övriga Gotland. Detta understryker vikten av fortsatt utveckling och förstärkta insatser för att långsiktigt stärka både trivsel och trygghet.



Barns trygghet

Barns trygghet och välbefinnande är en självklar del av vårt samhällsansvar. Vi beaktar barns behov i vårt arbete och tar särskild hänsyn när boendemiljön riskerar att påverka skolgång eller psykisk hälsa. Under året har vi utvecklat arbetet med den fysiska boendemiljön och lagt särskild vikt vid barn och unga, bland annat genom aktiviteter som tipspromenader i mörker för att öka kunskap om säkerhet i bostadsområdet. Vi genomför skyddsinspektioner av lekplatser och har fortsatt utveckla Mötesplats sommar, där barn och ungdomar deltog i aktiviteter som främjade social inkludering och trygghet.

Vi samarbetar även med Ung Företagsamhet för att stödja ungas lärande kring entreprenörskap och social hållbarhet. Från 16 års ålder är det möjligt att registrera sig i vår bostadskö, men vi ingår inga hyresavtal med minderåriga. Vid misstanke om att barn far illa har våra medarbetare rutiner för att agera i enlighet med anmälningsskyldigheten, och vi samverkar med socialtjänst, skola och andra aktörer för att bidra till en trygg uppväxtmiljö.



Rätt till privatliv

Vi arbetar kontinuerligt för att säkerställa att våra hyresgäster känner trygghet och har möjlighet till inflytande i sin boendemiljö. En viktig del i detta arbete är att värna om integritet och dataskydd. All hantering av personuppgifter sker i enlighet med gällande lagstiftning, framför allt GDPR, och vi har rutiner som garanterar att information behandlas ansvarsfullt och säkert. All kommunikation via digitala kanaler är säkerhetsgranskad och följer våra interna säkerhetsrutiner.

Tillgång till information och dialog

Vi ser det som en självklar del av vårt uppdrag att säkerställa att både bostadsökande och hyresgäster har tillgång till tydlig, korrekt och relevant information. På vår hemsida och i vår boendeapp finns köregler och förmedlingsprocessen beskriven, liksom trivselregler och förhållningsregler som kompletterar hyreslagstiftningen. Syftet är att ge hyresgästerna förutsättningar att agera rätt i sin boendemiljö och undvika att omedvetet bryta mot lagar eller regler.

Under året har vi även implementerat en AI chattbot som är tillgänglig dygnet runt. Chattboten utvecklas kontinuerligt och lär sig mer efterhand, vilket successivt förbättrar kvaliteten i den service som erbjuds. Den besvarar vanliga frågor och ger snabb service, medan mer komplexa ärenden hänvisas vidare till handläggare för personlig kontakt. Våra mätningar visar att hyresgästerna upplever en förbättring i vår informationsgivning.

Hållbara livsmiljöer

Gotlandshem arbetar för att skapa hållbara livsmiljöer genom att integrera miljömässiga och sociala aspekter i både drift och utveckling. Hyresgästerna förväntar sig ett aktivt hållbarhetsarbete, och enligt hyresgästföreningen efterfrågas särskilt förbättringar inom avfallshantering, energieffektivitet, biologisk mångfald och trygghet i boendemiljön.

Hållbarhetsfrågor integreras tidigt i projektutveckling, med särskilt fokus på miljöhus, energilösningar och socialt värdeskapande. Framåt kommer även ett större fokus att läggas på biologisk mångfald och andra gröna värden som historiskt inte varit lika prioriterade.

Sociala initiativ

Gotlandshem driver flera sociala initiativ som syftar till att stärka gemenskap, trygghet och delaktighet i våra bostadsområden. Våra satsningar bidrar till att utveckla social hållbarhet såväl i våra områden som i det gotländska samhället.

Mötesplats sommar och höst

Projekt Mötesplats Sommar hölls under fyra veckor sommaren 2025 i kvarteret Vitkålen i Visby och blev en uppskattad satsning för barn och ungdomar i närområdet. Målet var att skapa kostnadsfria och inkluderande aktiviteter som gav unga en rolig, trygg och meningsfull sommar.

Samarbetet med biblioteket öppnade dörren till böcker och kultur. Barn och ungdomar kunde prova på teater, musik och konst, och ferieungdomar deltog som aktivitetsvärdar vilket gav både ansvar och möjlighet att påverka. Mötesplats Sommar blev ett exempel på hur samarbete kan skapa värde för hela bostadsområdet.

Efter sommarens framgång fortsatte konceptet med Mötesplats Höst, där barn och ungdomar bjöds in till en eftermiddag full av roliga aktiviteter. Dagen avslutades med en spännande mörkervandring där deltagarna fick vara med och tycka till om sitt område. Aktiviteterna hölls i Vitkålens hyresgästlokal och i Bingebyparken. Tillsammans med UF-företaget TryggTillsammans fick barn och unga utforska kvarteret och dela sina upplevelser av olika platser.

Genom Mötesplats Sommar och Höst har Gotlandshem tillsammans med lokala föreningar, civilsamhället och engagerade eldsjälar skapat meningsfulla mötesplatser som stärker gemenskapen, främjar inkludering och ger barn och unga möjlighet att påverka sin närmiljö.

Så arbetar vi med ung företagsamhet

Gotlandshem samarbetar med Ung Företagsamhet Gotland för att stärka ungas entreprenörskap och bidra till social hållbarhet i vårt lokalsamhälle. Partnerskapet ger gymnasieungdomar möjlighet att utveckla företagsidéer kopplade till verkliga utmaningar i bostadsområden. Dessa idéer kan främja gemenskap, trygghet och hållbara livsmiljöer.

Under försommaren var vi värdar för en casesdag där eleverna presenterade lösningar på frågan: *Vad behövs i ett bostadsområde för att grannar ska kunna mötas och skapa gemenskap som förebygger brott och ökar tryggheten?* Resultatet blev en rad kreativa och genomtänkta förslag som visade på både innovationskraft och framtidstro. Några av idéerna utvecklades vidare som UF-företag under hösten.

Vi deltar också i rådgivarträffen, där elever får möta yrkesverksamma och knyta kontakter inför sitt UF-år. Våra medarbetare bidrar som rådgivare och delar med sig av sin kompetens och erfarenhet för att stötta unga entreprenörer.

Genom samarbetet med Ung Företagsamhet vill vi skapa en plattform där unga vågar drömma stort och samtidigt får verktyg att omsätta sina idéer i praktiken. För oss är detta ett sätt att både inspirera framtidens arbetskraft och utveckla nya perspektiv på social hållbarhet i våra bostadsområden.

Samarbete med stadsmissionen

I december inledde Gotlandshem ett samarbete med Gotlands Stadsmission för att sänka trösklarna till ett eget hem för socialt utsatta personer. Genom avtalet kombineras Stadsmissionens erfarenhet av att stötta människor i utsatta livssituationer med vår möjlighet att tillhandahålla bostäder. Målet är att fler ska få en chans till ett tryggt boende och att ingen ska behöva vräkas. Under nästa år kommer samarbetet fördjupas genom gemensamt arbete med samsyn och behovsanalys, vilket lägger grunden för långsiktiga och hållbara lösningar.



Nyckeltal våra hyresgäster och det gotländska samhället

Relationer till intressenter och hänsyn till deras intressen	2025	2024	2023	2022
Andel av företagets hyresgäster som är nöjd med sitt boende enligt Nöjdhetsindex	79,9%	80,4%	Ingen mätning genomförd	Ingen mätning genomförd
Andel av företagets hyresgäster som är nöjd med sitt boende enligt Produktindex	76,0%	75,3%	Ingen mätning genomförd	Ingen mätning genomförd
Andel av företagets hyresgäster som är nöjd med sitt boende enligt Trivselindex	87,6%	88,7%	Ingen mätning genomförd	Ingen mätning genomförd
Företaget arbetar med boinflytande	Ja	Ja	Ja	Ja
Företaget har en transparent hyrespolicy	Ja	Ja	Ja	Ja

Ansvarstagande för den lokala bostadsförsörjningen och anpassningar i boendemiljön	2025	2024	2023	2022
Förändringar i fastighetsbeståndet (endast hyresrätter)	-0,1%	-1,3%	1,4%	0,4%
Förändringar i fastighetsbeståndet (inklusive kategoribostäder)	-0,1%	-0,9%	1,4%	-4%
Nyproduktion av hyresrätter (antal bostäder) ¹	0	16	67	0
Fastighetsförvärv (antal bostäder)	2	0	0	0
Avyttringar (antal bostäder)	0	0	0	204
Andel bostäder som är tillgängliga för äldre och funktionshindrade ²	15,3%	14,4%	13,5%	12,8%

¹ Inklusive ombyggnation av lokaler till hyresrätter. ² Inkluderar ej kategoribostäder.

Socialt ansvar som fastighetsägare avseende boendes behov och förväntningar	2025	2024	2023	2022
Hyresnivå (kostnad per kvadratmeter)	1 371 kr/m ²	1 316 kr/m ²	1 239 kr/m ²	1 175 kr/m ²
Hyresutveckling (kostnad per kvadratmeter)	56 kr/m ²	77 kr/m ²	64 kr/m ²	9 kr/m ²
Hyresutveckling i procent	4,3%	6,2%	5,4%	0,8%
Driftkostnad per kvadratmeter	981 kr/m ²	979 kr/m ²	821 kr/m ²	664 kr/m ²
Driftkostnadsutveckling per kvadratmeter	2 kr/m ²	158 kr/m ²	157 kr/m ²	82 kr/m ²
Driftkostnadsutveckling i procent	0,2%	19%	24%	14%
Extern omflyttning i fastighetsbeståndet ¹	7,1%	5,6%	8,1%	4,7%
Intern omflyttning i fastighetsbeståndet ¹	3,3%	2,8%	1,7%	1,6%
Inflyttade hyresgäster utan eget permanent boende	3	3	29	46
Inflyttade hyresgäster ungdom	26	11	Ingen mätning genomförd	Ingen mätning genomförd
Totalt antal omflyttningar	516	436	Ingen mätning genomförd	Ingen mätning genomförd
Totalt förmedlade via bostadskön	382	292	Ingen mätning genomförd	Ingen mätning genomförd
Antal förmedlade lägenheter via bostadssocial förtur	24	51	34	59
Andel förmedlade lägenheter via bostadssocial förtur av totalt förmedlade lägenheter ¹	4,7%	19,5%	7,7%	21,2%
Avhysningar på grund av ekonomiska skäl	3	1	1	1
Avhysningar på grund av störningar och avtalsbrott	0	0	0	2

¹ Antal förmedlade lägenheter justerad 2025 för 2024 och framåt.

Socialt ansvarstagande för integration och stadsdelsutveckling	2025	2024	2023	2022
Andel boende som upplever att de är trygga i sin boendemiljö	77,2%	77,7%	Ingen mätning genomförd	Ingen mätning genomförd
Kontrakt innehåller sociala krav (sociala kriterier ingår i upphandlingen)	Delvis	Delvis	Nej	Nej
Projektkostnader för att engagera unga under 25 år ¹	1,9 mkr	2,3 mkr	1,8 mkr	1,8 mkr
Kostnader för antisocialt beteende (skadegörelse och säkerhet), i miljontals kronor ²	0,70 mkr	0,57 mkr	0,51 mkr	0,67 mkr
Revision/utvärdering av entreprenörer, definierar lagkrav eller avtal med facket	Nej	Nej	Nej	Nej

¹ Omfattar sponsoravtal och sponsoraktiviteter, samt kostnader för utomhusbad. ² Inklusivt klottersanering.

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



Hänvisning till policier och riktlinjer

- Riktlinjer mot mutor och korruption
- Riktlinjer för representation, uppvaktning och gåvor.
- Riktlinjer mot jäv och intressekonflikter
- Riktlinje för visseblåsning
- Etikpolicy
- Arbetsmiljöpolicy

Ansvarsfullt företagande

Ansvarsfullt företagande för Gotlandshem innebär att arbeta etiskt, transparent och med tydliga processer för att hantera risker i inköp, affärsrelationer och styrning. Genom en stark företagskultur bygger vi långsiktigt förtroende och stabilitet.

Påverkan på människa och miljö

Gotlandshems arbete med långsiktighet och ansvarstagande bidrar positivt till både miljö och samhälle. Genom en god företagskultur och sunda leverantörsrelationer kan vi främja socialt ansvar, resurseffektivitet och en mer stabil bostadsförsörjning.

Samtidigt finns potentiella risker för negativ påverkan. Inköp varor och tjänster kan innebära risk för bristande efterlevnad av miljömässiga, sociala och arbetsrättsliga krav hos leverantörer speciellt högre upp i värdekedjan. Verksamheten kan också utsättas för risker kopplade till korruption och mutor, vilket kräver tydliga riktlinjer och förebyggande arbete.

Finansiella risker och möjligheter

Gotlandshem verkar i en miljö där finansiella risker främst är kopplade till leverantörsrelationer, kostnadsutveckling och potentiella korruptionsrisker.

Förseningar i projekt eller bristande regel efterlevnad kan leda till ökade kostnader och påverka bolagets anseende.

Samtidigt skapar vår företagskultur möjligheter till långsiktig ekonomisk stabilitet. Genom systematiska uppföljningar och rättvis betalningspraxis stärks relationerna med leverantörer, vilket bidrar till både kostnadseffektivitet och förtroendekapital.

Företagskultur och affärsetik

Vår företagskultur bygger på ett utvecklande ledarskap och medarbetarskap, där öppen kommunikation både internt och externt är centralt. Vi är medvetna om risken för ryktesspridning kopplat till tidigare utmaningar med företagskulturen, men arbetar systematiskt för att bygga förtroende genom transparens, dialog och kontinuerlig förbättring.

I flera av våra större projekt använder vi strategisk partnering som samarbetsform med entreprenörer, vilket innebär ömsesidig riskhantering och en mer transparent kostnadsbild.

Vi arbetar även 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.

Korruption och mutor

Gotlandshem har en tydlig nolltolerans mot korruption och mutor. Våra processer för upphandling bygger på öppenhet och jämförbarhet och vi arbetar kontinuerligt för att säkerställa att alla affärsrelationer

präglas av integritet och saklighet. Risker för korruption eller brott mot mänskliga rättigheter föreligger främst i relationen till våra leverantörer, då vi har en stor volym inköp av varor och tjänster. 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 styrelse, Vd och personer inom delegationsordningen finns dessutom särskilda riktlinjer för närståenderapportering. Vid misstanke om brott mot korruption eller mänskliga rättigheter kan både interna och externa parter använda vår visselblåsarfunktion, vilket stärker transparensen och förtroendet för vår verksamhet. Alla rapporter omfattas av lagstadgat skydd mot represalier för personer i arbetsrelaterade sammanhang.

Nyckeltal ansvarsfullt företagande

Relation till intressenter och hänsyn till deras intressen	2025	2024	2023	2022
Företaget arbetar efter en dokumenterad etisk kod	Ja	Ja	Ja	Ja
Företagets CSR-arbete utvärderas av extern part	Nej	Nej	Nej	Nej
Företaget följer upprättad inköbspolicy innehållande hållbarhetskriterier	Ja	Ja	Ja	Ja

Riskhantering	2025	2024	2023	2022
Företaget har ett riskhanteringssystem som inkluderar hållbarhet (riskanalyser och åtgärder)	Ja	Ja	Ja	Ja

Korruption och mutor	2025	2024	2023	2022
Företaget har en policy för att förhindra korruption och mutor	Ja	Ja	Ja	Ja
Företaget har en visselblåsarfunktion	Ja	Ja	Ja	Ja

Ledningens jämställdhet	2025	2024	2023	2022
Andel kvinnor i styrelsen	43%	36%	36%	43%
Andel män i styrelsen	57%	64%	64%	57%
Andel kvinnor i strategiska ledningsgruppen	20%	50%	50%	60%
Andel män i strategiska ledningsgruppen	80%	50%	50%	40%

Ekonomiskt ansvar och förbättring av fastighetsbeståndet	2025	2024	2023	2022
Årlig investering, underhålls- och reparationskostnad som påverkar resultaträkningen, i miljontals kronor ¹	34,7 mkr	54,6 mkr	51,5 mkr	47,3 mkr
Årlig investering, underhålls- och reparationskostnad som andel av den totala omsättningen ¹	8%	13%	13%	12%
Årlig investering, underhålls- och reparationskostnad per bostad, i tusentals kronor ¹	7 754 tsek/ bostad	12 185 tsek/ bostad	11 348 tsek/ bostad	10 602 tsek/ bostad
Företagets totala investeringar i nyproduktion som tagits i bruk, i miljontals kronor ²	0 mkr	50,7 mkr	54 mkr	120 mkr
Företagets investeringar i nyproduktion som andel av omsättning ²	0%	12%	13%	31%
Företagets totala investeringar i förvärv, i miljontals kronor	34,9 mkr	0 mkr	0 mkr	0 mkr
Företagets investeringar i förvärv som andel av omsättning	8%	0%	0%	0%
Företagets ekonomiska uthyrningsgrad (bostäder)	98,5%	98,5%	98,2%	98,5%
Företagets ekonomiska uthyrningsgrad (lokaler)	88,5%	87,0%	85,5%	87,2%

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	2025	2024	2023	2022
Medarbetare	113 mkr	102 mkr	93 mkr	80 mkr
Leverantörer	446 mkr	265 mkr	315 mkr	347 mkr
Myndigheter (skatt)	22 mkr	21 mkr	19 mkr	17 mkr
Bank (räntekostnader)	24 mkr	23 mkr	17 mkr	22 mkr
Aktieägare	7 mkr	4 mkr	4 mkr	4 mkr

Nya hem och förbättrade boenden

Vi planerar och genomför just nu flera större projekt inom nyproduktion och renovering. Arbetet spänner från att ersätta uttjänta byggnader med nya bostäder till att modernisera befintliga fastigheter. I projekten integreras också olika hållbarhetsaspekter.

Riggen

Kvarteret Riggen har varit hem för många i nästan 50 år, men byggnaderna nådde slutet av sin tekniska livslängd och rivning blev nödvändig. Hyresgästerna involverades tidigt och omflyttningen har skett med fokus på trygghet och löpande information.

Under 2025 har merparten av husen rivits och återuppbyggnaden påbörjats. De första byggnaderna är på plats och planen omfattar cirka 100 nya bostäder i två etapper, med möjlighet till ytterligare 40 vid detaljplaneändring.

Flera hållbarhetsåtgärder har integrerats i projektets utformning. Återbruk och återvinning har varit en del av upphandlingen och följts upp i nära samarbete med entreprenören. Förrådsdörrar och lekutrustning har fått nytt liv på andra platser, och en lokal loppmarknad arrangerades för att minska avfall.

Resterande material sorteras noggrant för högsta möjliga återvinning. Byggnaderna ska ha energiprestanda under 50 kWh/m², solceller planeras, regnvatten återbrukas och återvunna schaktmassor används för att minska klimatpåverkan.





Gläntan

Gläntan är Gotlandshems största nyproduktionsprojekt i närtid. Projektet ligger i utkanten av Gråbo, i ett område som idag består av parkmark. Den gröna karaktären ska fortsatt vara ett tydligt inslag när bostadsområdet står klart.

Projektet har från början haft hållbarhetsambitioner inom flera områden. Vid upphandling ställdes krav på att byggnaderna ska kunna certifieras enligt Miljöbyggnad Silver, vara energieffektiva och ha ett lågt klimatavtryck. Vi har även lyft sociala aspekter som trygghet, trivsel och boendekvalitet i planeringen.

Vi bygger för långsiktig förvaltning, med målet att skapa ett område där både boende och besökare trivs. Den byggda miljön påverkar människors hälsa och välbefinnande, och vi har därför lagt stor vikt vid god gestaltning, funktionella utemiljöer och kvalitativa bostäder. Som en del av arbetet får våra entreprenörer tidigt tillgång till Gotlandshems riktlinjer för Hållbar Nyproduktion. Dessa fungerar som ett gemensamt ramverk för att säkerställa att hållbarhetsmålen beaktas och följs upp genom hela projektet.

Castor

Under hösten inleddes renoveringen av fastigheterna i Castor i Visby. I Castor finns det 18 byggnader och 228 lägenheter. Projektet genomförs i samverkan med Byggconstruct och flera gotländska underentreprenörer, och förväntas vara färdigställt 2028.

I Castor uppgraderas ventilationssystemen och taken renoveras. Inne i bostäderna genomförs stambyte samt att kök och badrum totalrenoveras. Elsystemen moderniseras och nya säkerhetsdörrar installeras för ökad trygghet.

Som en del av energi- och klimatstrategin har solceller utretts på samtliga byggnader. På grund av begränsad solinstrålning och militära restriktioner installeras de endast på två hus där förutsättningarna är bäst. Ur ett hållbarhetsperspektiv har projektet både positiva inslag och identifierade förbättringsområden. Med hjälp av Ahlsell som återförsäljare har vi kunnat lämna vidare en del av områdets vitvaror för återanvändning. För att öka resurseffektiviteten har vi även valt att bevara befintliga tegeltak, som visade sig vara av god kvalitet, istället för att ersätta dem med nytt material som ursprungligen planerades.



Däremot har vi inte arbetat med bevarande och återbruk i den omfattning som vore möjlig. Det är ett område där vi ser utvecklingspotential och där vi behöver stärka vår kompetens och våra processer framöver.

Under renoveringsperioden bor de flesta av hyresgästerna i tillfälliga moduler i direkt anslutning till området, vilket möjliggör fortsatt koppling till närområdet och minimerar påverkan på vardagslivet.

Drift och förvaltning

Under året har Gotlandshem genomfört flera åtgärder för att minska klimatpåverkan och öka resurseffektiviteten i den dagliga driften. Ett viktigt steg har varit att fasa ut de sista fossildrivna fordonen. Vi använder nu enbart elfordon eller fordon som ska drivas med HVO100, vilket minskar utsläppen från fordonsflottan. I samband med detta har vi köpt in 12 eldrivna servicefordon, vilket skapar förutsättningar att framöver använda egenproducerad el i driften. Vid investeringar i maskiner och verktyg bedöms eldrivna alternativ löpande.

För att främja vattenbesparing har vi under sommaren placerat ut 45 regntunnor och 11 IBC tankar i utvalda områden. Syftet är att använda regnvatten till odling i stället för dricksvatten. Utvändiga vattenutkastare har stängts av och hyresgästerna har informerats om bakgrunden och vikten av att hushålla med vattenresurser.

Vi har även tagit initiativ för att gynna biologisk mångfald. På flera platser, bland annat Väskinde och kvarteren Höken, Castor, Melonen, Sjölijan, Vitkålen, Roma, Tallundskviar och Bogen 2, har gräsytor fått växa under delar av säsongen. Det skapar bättre förutsättningar för pollinerande insekter och bidrar till ett mer varierat växtliv.

Inom våra underhållsprojekt arbetar vi med cirkulära principer. Vitvaror och andra produkter som bedöms vara funktionsdugliga tas om hand i stället för att kasseras, vilket minskar resursförbrukningen och kan sänka kostnader över tid.

För att minska mängden hushållsavfall arbetar vi aktivt med ordningen i våra miljörum, där rondering sker två gånger per vecka.

Definitioner

Här redovisas metoden som används för beräkning och redovisning av Gotlandshems klimatutsläpp. Samt övriga definitioner.



Atemp

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.

BTA-Bruttototalarea

Den är summan av alla våningsplans area och mäts från byggnadsdelarnas utsida.

Byggvarubedömningen

Granskar byggprodukter utifrån kemiskt innehåll, livscykelpåverkan och resurshushållning ger sedan produkterna en av tre klassningar: Rekommenderas, Accepteras eller Undviks.

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. I så hög utsträckning

som möjligt används aktivitetsdata insamlad direkt från verksamheten eller dess leverantörer. Leverantörsspecifika emissionsfaktorer har använts i största möjliga mån. Vid avsaknad av dessa har emissionsfaktorer från myndigheter eller branschorganisationer använts.

Förnybar energi

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

Grönytefaktorn

Grönytefaktorn (GYF) är ett verktyg som används i stadsplanering för att säkerställa tillräckligt med grönska och ekosystemtjänster i nya eller ombyggda områden. Det fungerar som ett poängsystem där olika gröna inslag ger olika värden.

Icke-förnybar energi

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

Miljöbyggnad

Bedömer byggnader utifrån mätbara och verifierbara indikatorer. Fokuserar på låga energibehov, god luftkvalitet, bra dagsljus, sunda material och trygg ljudmiljö. Ger betyg i nivåerna Guld, Silver eller Brons.

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.

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

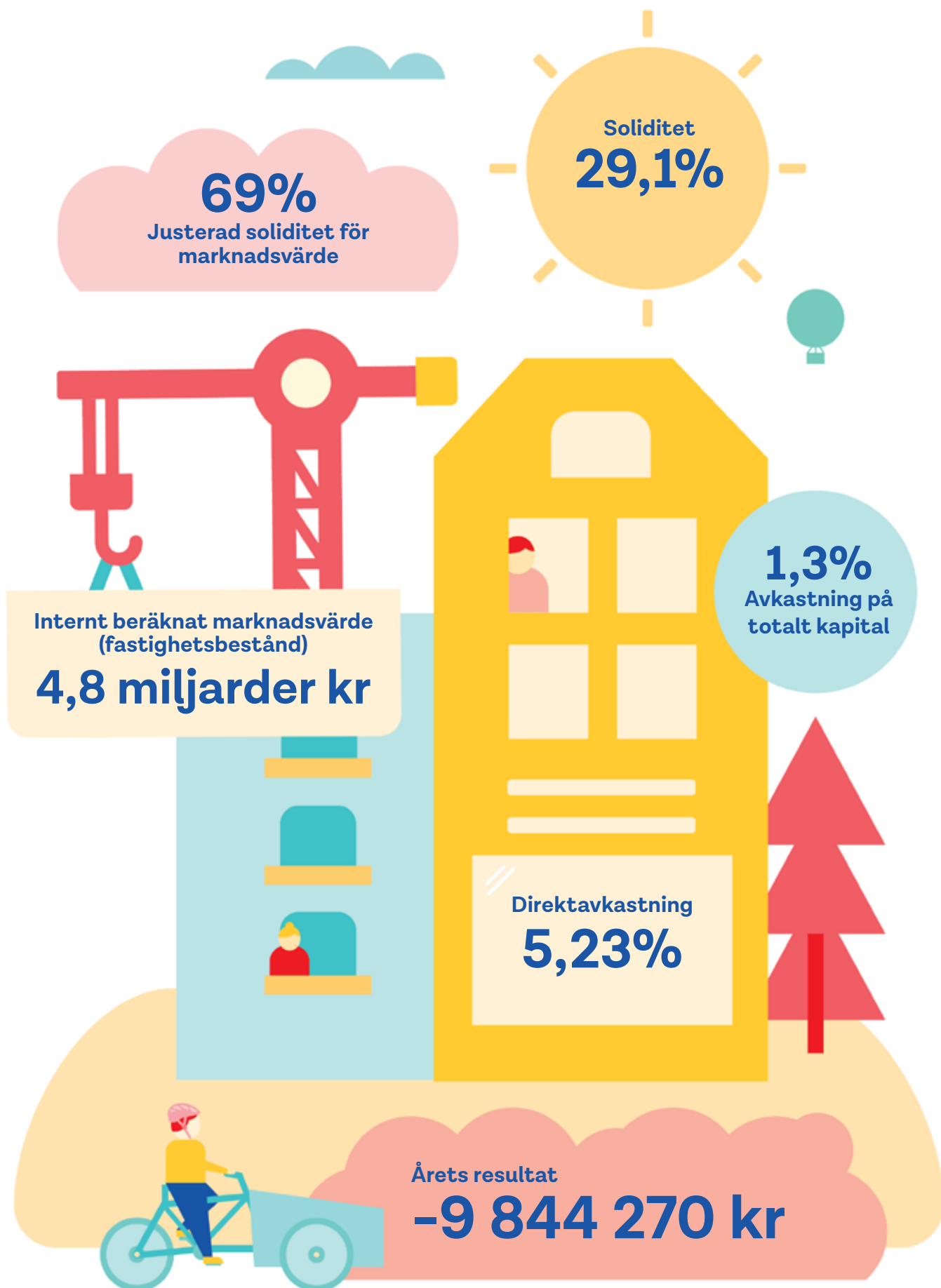
Indirekta utsläpp av växthusgaser från produktion av inköpt elektricitet, ånga, värme och kylning.

Scope 3

Övriga indirekta utsläpp av växthusgaser som sker uppströms och nedströms i bolagets värdekedja. Exempelvis från byggmaterial och transporter vid nyproduktion, större renoveringar, affärsresor eller vid hantering av avfall.

Sjukfrånvaro

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



Årsredovisning

Finansiella rapporter 2025

Styrelsen och verkställande direktören för Gotlandshem AB, 556066-0523,
får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2025.

Förvaltningsberättelse

Vår verksamhet

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

Koncernstruktur

Koncernen bestod större delen av 2025 av Gotlandshem AB och det helägda dotterbolaget Gotlandshem Energi AB. Gotlandshem Energi levererar för moderbolagets räkning fjärrvärme primärt till moderbolagets fastigheter. I oktober köptes bolaget Ö Invest AB in med fastigheten Othem Ejdern 4. Bolaget är ett helägt dotterbolag till Gotlandshem. I december bildades även dotterbolagen Gotlandshem Boendeservice AB, Gotlandshem Fastighetsservice AB och Gotlandshem Fastighetsutveckling AB med verksamhetsstart 1 januari 2026.

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

- Hyresmarknadskommittén beslutade om hyreshöjning för Gotlandshem med 5,3% från första januari 2025.
- Rivning och återuppbyggnad i området Rigger i Visby fortlöpte enligt plan. Förväntad inflyttning i etapp 1 beräknas ske under fjärde kvartalet 2026.
- Underhållsprojektet i området Castor i Visby påbörjades. Samverkansentreprenadsamarbetet har börjat positivt där planering och projektering redan bidragit till något lägre prognoser avseende nedskrivningar.
- De evakueringsmoduler som köptes in under 2024 etablerades i kvarteret Castor i Visby hyrdes under sommaren ut till Region Gotland. De var därmed ett bra resurstillskott i form av tillgängliga bostäder för sommarpersonal för samhällsviktiga funktioner. Evakueringsmodulernas huvudsakliga syfte är att används som boende för hyresgäster vid omfattande renoveringar.
- Detaljplanen för Gläntan i området Gråbo vann laga kraft. Entreprenör är upphandlad inom ramen för partnering och arbetet inom projektet kan därmed fortsätta som planerat. Detta innebär att bygglov planeras att sökas under 2026. Projektet förväntas ge runt 250 bostäder.



- Två fastigheter köptes utanför Visby. Förvärven är strategiska och syftar till att möta våra långsiktiga mål och kraven i ägardirektivet avseende produktion av bostäder utanför Visby, samt för att bidra till den gröna omställningen. En av fastigheterna införskaffades via ett bolag, fastigheten heter Othem Ejdern 4 och bolaget hette vid förvärvet Ö Invest AB. Den andra fastigheten är Gotland Visby Stora Hästnäs 1:16 som förvärvades som ett sedvanligt fastighetsköp.
- Gotlandshem tog sitt första gröna lån. Nya bostäder och renoveringar i Hemse, samt energieffektivisering i Slite har lett till att Gotlandshem uppfyller krav som bidrar till att nå Sveriges och EU:s klimatmål. Det gröna lånet är på 40 miljoner kronor med en fördelaktig ränta.
- Regionfullmäktige beslutade att godkänna att Gotlandshem la ut fem fastigheter med totalt 224 bostäder på marknaden för försäljning. Fastigheterna finns i Fårösund, Tingstäde och Visby. Syftet är att skapa utvecklingsmöjligheter där försäljningarna bidrar till att hantera nedskrivningar vid både underhåll och nyproduktion. Fastigheterna lades ut till försäljning i juli och försäljningarna förväntas gå igenom under 2026.
- Regionfullmäktige beslutade att godkänna en ny koncernstruktur för Region Gotlands bolag. För Gotlandshem innebär det att verksamheten delas upp i olika bolag vilket väntas ge bättre möjligheter för att uppnå bolagets långsiktiga mål. Den nya koncernstrukturen väntas även ge samordningseffekter för koncernen som helhet. Bolagen Gotlandshem Fastighetservice AB, Gotlandshem Boendeservice AB och Gotlandshem Fastighetsutveckling AB bildades under slutet av 2025. Verksamhetsövergångarna gäller från 1 januari 2026.
- 29 december registrerades nya bolagsnamn, även dessa beslutade av Regionfullmäktige Gotland. Gotlandshem AB hette tidigare Aktiebolaget GotlandsHem och Gotlandshem Energi AB hette tidigare GotlandsHem Värme Aktiebolag.
- Hyresmarknadskommittén beslutade om hyresjusteringen för 2026 med en ökning om 3,45 procent från och med januari 2026.

Årets resultat och finansiella ställning koncernen

Koncernens resultat för 2025 visar en tydlig och positiv vändning jämfört med föregående år. Hyresintäkterna ökade till 435 Mkr (414 Mkr föregående år), vilket speglar en stabil utveckling i kärnverksamheten. Samtidigt minskade rörelsekostnaderna markant, främst på grund av återföring av tidigare års nedskrivningar. Detta bidrog till att rörelseresultatet förbättrades kraftigt, från en förlust på -52,8 Mkr till en vinst på 27,5 Mkr.

Trots förbättrad operativ lönsamhet tyngs resultatet efter finansiella poster av kraftigt ökade räntekostnader, som nästan fördubblades under året. Detta är en följd av både högre räntenivåer och ökad låneskuld. Resultatet efter finansiella poster uppgick därför till -1,9 Mkr, vilket dock är en betydande förbättring från -75,1 Mkr året innan. Årets resultat landade på -10,7 Mkr, jämfört med -57,9 Mkr föregående år.

Den finansiella ställningen präglas av fortsatt starka balansräkningar med betydande investeringar i fastigheter och pågående projekt. Visar på omfattande kapitalbindning och framåtblickande utvecklingsprojekt. Samtidigt minskade likvida medel kraftigt, från 177,2 Mkr till 73,6 Mkr, vilket dämpar koncernens kortsiktiga betalningsförmåga. Soliditeten ligger kvar på en relativt stabil nivå, 29 procent (31 procent föregående år), även om ökningen av långfristiga skulder – från 900 Mkr till 941 Mkr – innebär en högre finansiell risk.

Sammanfattningsvis har koncernen under 2025 stärkt den operativa prestationen avsevärt, med tydligt förbättrad underliggande lönsamhet. Den finansiella ställningen är fortsatt robust, men utvecklingen präglas av ökad skuldsättning och minskad likviditet, vilket gör att koncernen är mer känslig för ränteförändringar och kapitalbehov.

Investeringarna under året skapar dock goda förutsättningar för framtida intjäning och långsiktig värdetillväxt.

Årets resultat och finansiella ställning moderbolaget

Moderbolagets resultat för 2025 visar en tydlig förbättring i den operativa verksamheten, även om årets nettoresultat slutligen landar på -9,8 Mkr, jämfört med -57,1 Mkr föregående år. Nettoomsättningen ökade till 435 Mkr (414 Mkr föregående år), vilket speglar en stabil utveckling i hyresintäkter och fastighetsrelaterade intäkter. Rörelseresultatet förbättrades kraftigt – från en förlust på -51,7 Mkr under 2024 till en vinst på 31,1 Mkr under 2025 – främst till följd av återföring av nedskrivningar samt minskade externa kostnader. Desutom har vi förändrat vårt synsätt på aktivering av komponentsutbyten vilket resulterat i 20 mkr högre aktiveringar än tidigare år vilket i sin tur leder till en positiv effekt på resultatet.

Oaktat dessa förändringar indikerar det förbättrade rörelseresultatet ett starkt underliggande driftresultat och en återgång till lönsamhet i kärnverksamheten.

Finansiella poster påverkar resultatet negativt även i moderbolaget. Resultatet efter finansiella poster uppgick till 1,7 Mkr (-74 Mkr föregående år), en förbättring med drygt 75 Mkr. Efter bokslutsdispositioner, främst avsättningar inom koncernen, blev resultat före skatt -0,8 Mkr.

Anläggningstillgångarna ökade från 1 894,7 Mkr till 2 087,3 Mkr, vilket speglar betydande investeringar i fastigheter och pågående nyanläggningar. Moderbolaget har, likt koncernen, förstärkt sin materiella tillgångs sida genom långsiktiga investeringar som förväntas bidra till framtida intjäning. Samtidigt minskade omsättningstillgångarna kraftigt, från 194,984 Mkr till 67,761 Mkr, främst till följd av minskad kassa.

Skuldsättningen ökade även här. Detta innebär en högre finansiell exponering, även om soliditeten fortfarande ligger på cirka 29 procent och därmed är på en acceptabel nivå för ett fastighetsintensivt bolag. Likviditeten är dock betydligt svagare jämfört med föregående år, vilket minskar moderbolagets kortsiktiga finansiella handlingsutrymme.

Sammanfattande bedömning av årets resultat och finansiella ställning

Moderbolaget uppvisar en betydande resultatförbättring och en starkare operativ prestation under 2025. Den finansiella ställningen är robust, men präglas av minskad likviditet och ökad skuldsättning, vilket ökar bolagets känslighet för ränteförändringar. Investeringarna under året lägger dock en stabil grund för framtida intjäning och långsiktig värdeutveckling, vilket gör att moderbolaget står väl positionerat inför kommande perioder.

Förväntad framtida utveckling

Gotlandshem ser fortsatt att hyresintäkterna inte kommer öka i den takt som behövs, samt att kostnadsökningarna fortsatt kommer vara höga kommande år. Hyresmarknadskommittén har beslutat om en hyresjustering om 3,45 procent för 2026.

Gotlandshem har i dagsläget en god ränteportfölj men har under 2025 börjat öka belåningen och kommer fortsatt succesivt behöva öka belåningen ytterligare för att finansiera kommande nyproduktion samt underhållsprojekt. Det kommer att innebära betydligt högre räntekostnader för Gotlandshem framåt.

För att nå målen i ägardirektivet behövs en tillräcklig grad av självfinansiering, bland annat för att hantera underhåll och nyproduktion samt de nedskrivningar som blir en följd av dessa. Gotlandshem kommer därför

behöva sälja delar av fastighetsbeståndet. Beslut har tagits i regionfullmäktige och fem fastigheter lades ut till försäljning under 2025 med förhoppningen att försäljningarna ska genomföras under 2026. Bakgrunden till beslutet är att genom nytt kapital kunna fullfölja planen med tillräcklig finansiell stabilitet samtidigt som det blir fler och bättre bostäder till gotlänningarna.

Arbetet med ny koncernstruktur, som genomförts tillsammans med regionledningen, i syfte att nå såväl långsiktiga mål som ägarens krav fortsätter. Den nya koncernstrukturen förväntas skapa förutsättningar att arbeta mer kostnadseffektivt, ge möjlighet att erbjuda nya tjänster till våra hyresgäster och potentiellt även möjlighet att i viss omfattning erbjuda tjänster till externa kunder.

Arbetet i den nya koncernstrukturen där verksamhetsdelar flyttats till dotterbolag löper på enligt plan och effekterna av arbetet kommer börja synas inom kort. Förväntade effekter på den finansiella rapporten avser främst en flytt av personalkostnader till direkta kostnader eller projektkostnader som direkt belastar anskaffningsvärdet. Detta då personal kommer arbeta i andra bolag och sälja sin tid till Gotlandshem. Det kommer bli tydligare vilka kostnader Gotlandshem har per kostnadsslag jämfört med nuvarande redovisning där till exempel alla personalkostnader redovisas tillsammans. Strukturellt kommer Gotlandshem äga dotterbolagen som således redovisas som finansiella anläggningstillgångar.

Detta ger enligt budget för 2026 ett positivt utfall i rätt riktning, där förväntat resultat är bättre än 2025. Med tiden bör den nya koncernstrukturen bidra med effektiviseringar, ökade intäkter och ett bättre resultat på totalen, bland annat genom en ökad kostnadskontroll.



Hållbarhetsupplysning

I enlighet med Årsredovisningslagen 6 kap 1 § har Gotlandshem upprättat en hållbarhetsupplysning enligt nedan. För ytterligare information om Gotlandshems hållbarhetsarbete har Gotlandshem upprättat en fristående hållbarhetsredovisning som inte är en del av årsredovisningen.

Gotlandshem har identifierat nio väsentliga hållbarhetsfrågor som har förankrats i både ledningsgruppen och styrelsen. En väsentlig hållbarhetsfråga är en fråga som har stor betydelse både för verksamhetens påverkan på omvärlden och för intressenternas förväntningar. Dessa utgör grunden för Gotlandshems fortsatta hållbarhetsredovisning och strategiska prioriteringar. De väsentliga frågorna är indelade i tre områden: Miljö, Socialt ansvar och Ansvarsfullt företagande.

Miljö

Inom miljöområdet har Gotlandshem identifierat följande väsentliga hållbarhetsfrågor: klimat och energi, klimatförändringar, vatten, biologisk mångfald och cirkulär ekonomi.

För att nå målen inom dessa områden har arbetet med att ta fram en klimatomställningsplan påbörjats. Planen fungerar som ett övergripande ramverk som samlar flera centrala delar av omställningen. Som första steg har en Energi- och klimatstrategi tagits

fram, med fokus på att minska utsläppen i hela verksamheten under perioden 2025–2035. Nästa steg är att bredda klimatomställningsplanen till att även omfatta biologisk mångfald och klimatanpassning.

Socialt ansvar

Inom området socialt ansvar omfattar de väsentliga hållbarhetsfrågorna medarbetare, människor i värdekedjan, hyresgäster och det gotländska samhället.

För Gotlandshem är det avgörande att medarbetare har trygga och rättvisa anställningar, en god arbetsmiljö samt att mångfald och likabehandling främjas. När det gäller byggtreprenörer ställs höga krav på arbetsmiljö och säkerhet för att bidra till en tryggare bransch. I det dagliga arbetet strävar Gotlandshem efter att hyresgäster ska känna sig trygga, ha rätt till privatliv och uppleva social inkludering.

Ansvarsfullt företagande

Ansvarsfullt företagande är en av Gotlandshems väsentliga hållbarhetsfrågor. Vår verksamhet präglas av en ansvarstagande företagskultur som främjar självledarskap och ett etiskt arbetssätt. Vi bedriver ett strukturerat och förebyggande arbete mot korruption och mutor, vilket stärker förtroendet i värdekedjan och bidrar till sund konkurrens.



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 räntedalår.

Under 2025 har marknadsräntorna gått ner på nivåer i linje med Gotlandshems snittportfölj och kommer sannolikt kortsiktigt understiga Gotlandshems snittränta. Detta är förväntat och en del av vår strategi då vi på sikt ser en ökad räntenivå. Med hänsyn till det fortsätter räntesäkringar av hela låneportföljen för en lång tid framöver. Detta kommer vara en stabil grund vid nyupplåning för pågående och kommande projekt.

Likviditetsrisk

Bolaget är beroende av ytterligare likviditet för att kunna genomföra både återinvesteringar och nyinvesteringar enligt plan. Under 2025 har den tidigare uppbyggda likviditeten använts till dessa ändamål. För att säkerställa finansiering av planerade investeringar ingår fortsatt upplåning samt fastighetsavyttringar i bolagets långsiktiga strategi.

Styrelsens uttalande om verksamhetens förenlighet med bolagsordning

Styrelsen bedömer att bolagets verksamhet under året har bedrivits i enlighet med bolagsordningen och det kommunala ändamålet. Bolagets arbete med att äga, förvärva, förvalta och förädla fastigheter har främjat bostadsförsörjningen i Region Gotland och skett med iakttagande av lokaliserings- och likställighetsprinciperna. Verksamheten har bedrivits enligt affärsmässiga principer med möjlighet till boendeinflytande för hyresgästerna. Styrelsen konstaterar därmed att verksamheten varit förenlig med både bolagsordningen och det kommunala ändamålet.

Flerårsöversikt

Definitioner och nyckeltal finns presenterade i not 36. Siffror som redovisas i årsredovisningen presenteras i tusentals kronor om inget annat anges.

Moderbolaget	2025	2024	2023	2022
Resultaträkning				
Hysesintäkter	435 037	413 788	392 581	377 665
Reparation och underhåll av fastigheter	34 573	55 583	51 077	47 535
Resultat efter finansiella poster	1 745	-74 037	7 782	93 436
Årets resultat	-9 844	-57 080	10 988	50 872
Balansräkning				
Investeringar i fastigheter	242 482	107 755	79 045	119 975
Fastighetslån	1 358 370	1 320 000	1 210 000	1 210 000
Balansomslutning	2 158 193	2 089 702	2 062 662	2 038 880
Nyckeltal				
Soliditet	29,1%	30,5%	33,7%	33,6%
Avkastning på eget kapital	-1,3%	-11,6%	1,1%	13,7%
Avkastning på totalt kapital	1,3%	-2,3%	1,4%	5,5%
Genomsnittlig skuldränta	2,3%	1,3%	1,1%	1,4%
Riskbuffert	-1,2%	-3,6%	0,3%	4,1%

Koncernen	2025	2024	2023	2022
Resultaträkning				
Hysesintäkter	434 963	413 718	392 511	377 595
Reparation och underhåll av fastigheter	34 573	55 583	51 077	47 535
Resultat efter finansiella poster	-1 895	-75 122	6 676	93 114
Årets resultat	-10 704	-57 941	10 110	50 638
Balansräkning				
Investeringar i fastigheter	242 482	107 755	79 045	119 975
Fastighetslån	1 361 495	1 320 000	1 210 000	1 210 000
Balansomslutning	2 165 208	2 094 462	2 067 913	2 044 772
Nyckeltal				
Soliditet	29,1%	30,6%	33,8%	33,7%
Avkastning på eget kapital	-2,2%	-11,7%	1,0%	13,5%
Avkastning på totalt kapital	1,3%	-2,3%	1,3%	5,4%
Genomsnittlig skuldränta	2,3%	1,3%	1,1%	0,9%
Riskbuffert	-1,1%	-3,6%	0,2%	4,5%

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel	2025
Från föregående år balanserad vinst	600 294
Årets förlust	-9 844
Vinstmedel till förfogande	590 450
Styrelsens förslag till disposition	
Balanseras i ny räkning	590 450
Summa	590 450

Resultaträkning

Rörelsens intäkter m.m.	Not 1	Koncernen 2025	Koncernen 2024	Moderbolaget 2025	Moderbolaget 2024
Hysesintäkter	2	434 963	413 718	435 037	413 788
Övriga rörelseintäkter	3	9 559	7 971	9 455	7 392
Summa rörelsens intäkter		444 522	421 689	444 492	421 180
Rörelsens kostnader					
Fastighetsförvaltning	4	-177 869	-188 583	-178 260	-192 713
Övriga externa kostnader	5	-43 420	-49 168	-42 823	-44 207
Personalkostnader	6	-112 916	-101 948	-112 916	-101 948
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-74 906	-133 181	-74 023	-132 386
Övriga rörelsekostnader	8	-7 957	-1 640	-5 395	-1 640
Summa rörelsens kostnader		-417 068	-474 520	-413 417	-472 894
Rörelseresultat		27 454	-52 831	31 075	-51 714
Resultat från finansiella poster					
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	9	4	0	4	0
Ränteintäkter och liknande	10	2 132	3 904	2 108	3 872
Räntekostnader och liknande	11	-31 485	-26 195	-31 443	-26 195
Summa resultat från finansiella poster		-29 349	-22 291	-29 330	-22 323
Resultat efter finansiella poster		-1 895	-75 122	1 745	-74 037
Bokslutsdispositioner	12	-	-	-2 590	0
Resultat före skatt		-1 895	-75 122	-845	-74 037
Uppskjuten skatt	13	-8 810	17 181	-8 999	16 957
Årets resultat		-10 704	-57 941	-9 844	-57 080

Balansräkning

Tillgångar	Not 1	Koncernen 2025-12-31	Koncernen 2024-12-31	Moderbolaget 2025-12-31	Moderbolaget 2024-12-31
Anläggningstillgångar					
Materiella anläggningstillgångar					
Byggnader och mark	14	1 844 065	1 822 052	1 835 279	1 822 052
Inventarier, verktyg och installationer	15	23 823	23 253	18 944	17 688
Pågående nyanläggningar	16	202 513	56 455	202 286	54 439
Summa materiella anläggningstillgångar		2 070 401	1 901 760	2 056 509	1 894 179
Finansiella anläggningstillgångar					
Andelar i koncernföretag	17, 18, 19	-	-	30 707	500
Andelar i intresseföretag	20, 21	40	40	40	40
Summa finansiella anläggningstillgångar		40	40	30 747	540
Summa anläggningstillgångar		2 070 441	1 901 800	2 087 256	1 894 719
Omsättningstillgångar					
Varulager					
Råvaror och förnödenheter		2 969	3 069	2 511	2 510
Summa varulager		2 969	3 069	2 511	2 510
Kortfristiga fordringar					
Kundfordringar		1 510	867	1 408	741
Fordringar hos koncernbolag		-	-	3 423	3 726
Aktuell skattefordran		271	313	21	54
Övriga fordringar		5 862	4 724	5 716	4 622
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	10 378	6 513	9 390	6 154
Summa kortfristiga fordringar		18 021	12 417	19 958	15 297
Kortfristiga placeringar					
Övriga kortfristiga placeringar		184	0	-	-
Summa kortfristiga placeringar		184	0	-	-
Kassa och Bank					
Koncernkonto		73 593	177 176	48 468	177 176
Summa kassa och bank		73 593	177 176	48 468	177 176
Summa omsättningstillgångar		94 767	192 662	70 937	194 983
Summa tillgångar		2 165 208	2 094 462	2 158 193	2 089 702

Eget kapital och skulder	Not 1, 23	Koncernen 2025-12-31	Koncernen 2024-12-31	Moderbolaget 2025-12-31	Moderbolaget 2024-12-31
Bundet eget kapital					
Aktiekapital		-	-	16 900	16 900
Reservfond		-	-	21 100	21 100
Summa bundet eget kapital		-	-	38 000	38 000
Fritt eget kapital					
Balanserat resultat		-	-	600 294	657 374
Årets resultat		-	-	-9 844	-57 080
Summa fritt eget kapital		-	-	590 450	600 294
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare					
Aktiekapital		16 900	16 900	-	-
Annat eget kapital inklusive årets resultat		613 381	624 085	-	-
Summa eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		630 281	640 985	-	-
Summa eget kapital		630 281	640 985	628 450	638 294
Avsättningar					
Uppskjuten skatteskuld	24	54 087	45 276	53 742	44 743
Summa avsättningar		54 087	45 276	53 742	44 743
Långfristiga skulder					
	25				
Skulder till kreditinstitut		941 435	900 000	938 370	900 000
Summa långfristiga skulder		941 435	900 000	938 370	900 000
Kortfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut ¹		420 060	420 000	420 000	420 000
Leverantörsskulder		61 681	33 070	60 422	32 592
Övriga skulder		2 723	2 441	2 719	2 441
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	54 941	52 690	54 490	51 632
Summa kortfristiga skulder		539 405	508 201	537 631	506 665
Summa eget kapital och skulder		2 165 208	2 094 462	2 158 193	2 089 702

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

Kassaflödesanalys

Den löpande verksamheten	Not	Koncernen 2025	Koncernen 2024	Moderbolaget 2025	Moderbolaget 2024
Resultat efter finansiella poster		-1 895	-75 122	1 745	-74 037
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	27	82 606	134 812	79 149	133 837
Betald skatt		-42	0	-33	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		80 669	59 690	80 861	59 800
Förändringar av rörelsekapital					
Förändring av varulager		100	378	-1	327
Förändring av kundfordringar		-643	8	-667	141
Förändring av övriga kortfristiga fordringar		-5 860	-282	-4 027	-3 118
Förändring av leverantörsskulder		28 611	-3 979	27 830	-3 719
Förändring av övriga kortfristiga skulder		2 534	-4 350	3 138	-5 203
Summa förändring av rörelsekapital		24 742	-8 225	26 273	-11 572
Kassaflöde från den löpande verksamheten		105 411	51 465	107 134	48 228
Investeringsverksamheten					
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-242 493	-114 075	-241 750	-110 838
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		335	5	335	5
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	20	-5 082	0	-30 207	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-247 240	-114 070	-271 622	-110 833
Finansieringsverksamheten					
Upptagna lån		38 430	110 000	38 370	110 000
Förändring kortfristiga placeringar		-184	0	0	0
Erhållna/lämnade koncernbidrag		0	0	-2 590	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		38 246	110 000	35 780	110 000
Livida medel					
Årets kassaflöde/förändring av likvida medel		-103 583	47 395	-128 708	47 395
Likvida medel vid årets början		177 176	129 781	177 176	129 781
Likvida medel vid årets slut	28	73 593	177 176	48 468	177 176

Förändringar i eget kapital

Koncernen	Aktiekapital	Annat eget kapital inkl årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2024-01-01	16 900	682 026	698 926
Årets resultat		-57 941	-57 941
Summa totalresultat		-57 941	-57 941
Utgående eget kapital 2024-12-31	16 900	624 085	640 985
Årets resultat		-10 704	-10 704
Summa totalresultat		-10 704	-10 704
Utgående eget kapital 2025-12-31	16 900	613 381	630 281

Moderbolaget	Aktiekapital	Reservfond reserver	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2024-01-01	16 900	21 100	646 386	10 988	695 374
Omföring av föregående års resultat			10 988	-10 988	0
Årets resultat				-57 080	-57 080
Summa totalresultat			10 988	-68 068	-57 080
Utgående eget kapital 2024-12-31	16 900	21 100	657 374	-57 080	638 294
Omföring av föregående års resultat			-57 080	57 080	0
Årets resultat				-9 844	-9 844
Summa totalresultat			-57 080	47 235	-9 844
Utgående eget kapital 2025-12-31	16 900	21 100	600 294	-9 844	628 450

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 värde av moderföretagets andelar i koncernföretag elimineras genom att avräknas mot dotterföretagets egna kapital vid förvärvet.

Moderföretaget upprättar en förvärvsanalys per förvärvstidpunkten för att identifiera koncernens anskaffningsvärde, dels för andelarna, dels för dotterföretagets tillgångar, avsättningar och skulder. Rörelseförvärvet redovisas i koncernen från och med förvärvstidpunkten. Innehav i intresseföretag redovisas och värderas enligt kapitalandelsmetoden.

Transaktioner mellan koncernföretag

Koncerninterna fordringar och skulder samt transaktioner mellan koncernföretag liksom orealiserade vinster elimineras i sin helhet. Orealiserade förluster elimineras också såvida inte transaktionen motsvarar ett nedskrivningsbehov. Förändring av internvinst under räkenskapsåret har elimineras i koncernresultaträkningen.

Kassaflödesanalys

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.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Värderingsprinciper resultaträkningen

Intäkter

Koncernens intäkter uppkommer primärt från hyresverksamheten i moderbolaget och redovisas i posten Hyresintäkter. Hyresintäkter redovisas i den period uthyrningen avser. Intäkter från fjärrvärmeleverans redovisas i den period leveransen avser.

Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter avser intäkter från aktiviteter utanför koncernens huvudsakliga verksamhet.

Ränteintäkter

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

Låneutgifter

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

Värderingsprinciper balansräkningen

Materiella anläggningstillgångar

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

Korttidsinventarier och inventarier av mindre värde kostnadsförs löpande.



När en komponent i en anläggningstillgång byts ut utranteras eventuellt kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge företaget framtida 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.

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

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

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.

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

Inkomstskatter

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

Likvida medel

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

Ersättningar till anställda

Kortfristiga ersättningar

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

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



Uppskattningar och bedömningar

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

Betydande bedömningar

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

Uppskjutna skatter

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

Fastighetsvärdering

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

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

Värdering av aktier i dotterföretag

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

Bedömning av osäkra fordringar

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

Osäkerhet i uppskattningen

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

Nedskrivningar

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

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

Nyttjandeperioder för avskrivningsbara tillgångar

Per varje balansdag görs en genomgång av gällande bedömningar av nyttjandeperioder för avskrivningsbara tillgångar. Osäkerheten i dessa bedömningar beror på teknisk inkurans som kan förändra användningsperioden.

Not 2

Hyresintäkter	Koncernen 2025	Koncernen 2024	Moderbolaget 2025	Moderbolaget 2024
Bostäder	412 897	395 948	412 971	396 018
Lokaler	14 956	15 001	14 956	15 001
Övrigt	16 627	12 043	16 627	12 043
Summa hyresintäkter	444 480	422 992	444 554	423 062
Avgår outhyrda objekt				
Bostäder	-6 833	-6 687	-6 833	-6 687
Lokaler	-1 717	-1 951	-1 717	-1 951
Övrigt	-967	-636	-967	-636
Summa outhyrda objekt	-9 517	-9 274	-9 517	-9 274
Summa redovisade hyresintäkter	434 963	413 718	435 037	413 788

Not 3

Övriga rörelseintäkter	Koncernen 2025	Koncernen 2024	Moderbolaget 2025	Moderbolaget 2024
Aktiverat arbete för egen räkning	3 450	2 714	3 450	2 714
Värmeförsäljning	842	995	0	0
Rearesultat avyttring fastigheter	0	0	0	0
Reavinst försäljning fastigheter	0	0	0	0
Försäkringsersättning	38	347	0	347
Återbäring/Volymbonus	918	558	918	558
Övrigt	4 312	3 357	5 087	3 773
Summa övriga rörelseintäkter	9 560	7 971	9 455	7 392

Not 4

Fastighetsförvaltning	Koncernen 2025	Koncernen 2024	Moderbolaget 2025	Moderbolaget 2024
Fastighetsskötsel	15 811	16 405	15 811	16 405
Reparationer	15 305	40 290	15 305	40 290
Underhåll	19 268	15 293	19 268	15 293
Taxebundna avgifter och uppvärmning	109 880	99 622	110 272	103 752
Risikkostnader och avgälder	3 988	3 246	3 988	3 246
Fastighetsavgift	13 615	13 727	13 615	13 727
Summa fastighetsförvaltning	177 869	188 583	178 260	192 713

Not 5

Ersättning till revisor	Koncernen 2025	Koncernen 2024	Moderbolaget 2025	Moderbolaget 2024
Azets Revision & Rådgivning AB (KPMG)				
Revisionsuppdrag	426	560	414	540
Revisionsverksamhet utöver revision	21	150	21	150
Summa	447	710	434	690
PWC				
Skatterådgivning	714	0	714	0
Summa	714	0	714	0

Not 6

Anställda och personalkostnader	Koncernen 2025	Koncernen 2024	Moderbolaget 2025	Moderbolaget 2024
Medeltalet anställda				
Kvinnor	63	63	63	63
Män	91	89	91	89
Summa medelantal anställda	154	152	154	152
Löner och ersättningar				
Styrelse och verkställande direktör	1 645	1 574	1 645	1 574
Övriga anställda	72 180	67 001	72 180	67 001
Summa löner och ersättningar	73 825	68 575	73 825	68 575
Sociala kostnader				
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	359	388	359	388
Pensionskostnader övriga anställda	5 030	4 420	5 030	4 420
Övriga sociala kostnader	24 543	22 344	24 543	22 344
Summa sociala kostnader	29 931	27 152	29 931	27 152
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	103 756	95 727	103 756	95 727
Könsfördelning styrelse				
Kvinnor	3	2	3	2
Män	4	5	4	5
Könsfördelning företagsledning och VD				
Kvinnor	1	3	1	3
Män	6	3	5	3

Not 7

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Koncernen 2025	Koncernen 2024	Moderbolaget 2025	Moderbolaget 2024
Avskrivningar	81 446	70 681	80 563	69 886
Nedskrivningar	48 480	68 500	48 480	68 500
Återföring av nedskrivningar	-55 020	-6 000	-55 020	-6 000
Summa av- och nedskrivningar	74 906	133 181	74 023	132 386

Not 8

Övriga rörelsekostnader	Koncernen 2025	Koncernen 2024	Moderbolaget 2025	Moderbolaget 2024
Förlust utrangering komponenter i fastigheter	5 395	1 640	5 395	1 640
Förlust utrangering komponent	2 562	0	0	0
Summa övriga rörelsekostnader	7 957	1 640	5 395	1 640

Not 9

Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Koncernen 2025	Koncernen 2024	Moderbolaget 2025	Moderbolaget 2024
Erhållna utdelningar	4	0	4	0
Summa erhållna utdelningar	4	0	4	0

Not 10

Ränteintäkter och liknande	Koncernen 2025	Koncernen 2024	Moderbolaget 2025	Moderbolaget 2024
Ränteintäkter bankmedel	1 948	3 683	1 927	3 656
Övriga ränteintäkter	184	221	181	216
Summa ränteintäkter och liknande	2 132	3 904	2 108	3 872

Not 11

Räntekostnader och liknande	Koncernen 2025	Koncernen 2024	Moderbolaget 2025	Moderbolaget 2024
Ränteswappar intäkter	-30 322	-46 092	-30 322	-46 092
Ränteswappar kostnader	21 178	19 133	21 178	19 133
Räntekostnader lån	33 978	49 520	33 978	49 520
Borgensavgift Region Gotland	6 600	3 630	6 600	3 630
Övriga räntekostnader	9	4	9	4
Räntekostnader	42	0	0	0
Summa räntekostnader och liknande	31 485	26 195	31 443	26 195

Not 12

Bokslutsdispositioner	Moderbolaget 2025	Moderbolaget 2024
Lämnade koncernbidrag	-2 590	0
Summa lämnade koncernbidrag	-2 590	0



Not 13 - Aktuell och uppskjuten skatt

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 2025	Koncernen 2024	Moderbolaget 2025	Moderbolaget 2024
Aktuell skatt	0	0	0	0
Uppskjuten skatt	-8 810	17 181	-8 999	16 957
Totalt redovisad skatt	-8 810	17 181	-8 999	16 957
Redovisat resultat före skatt	-1 895	-75 122	-845	-74 037
Skatt enligt gällande svensk skattesats 20,6%	390	15 476	174	15 252
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-370	-503	-370	-503
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	15	63	14	63
Skatteeffekt av övriga skattemässiga justeringar	-1 119	-1 596	-774	-1 596
Korrigerig temporär skillnad fastigheter	-8 999	8 235	-8 999	8 235
Korrigerig uppskjuten skatt föregående år	0	249	0	249
Värdekorrigering uppskjuten skattefordran	1 273	-4 743	956	-4 743
Redovisad effektiv skatt	-8 810	17 181	-8 999	16 957



Not 14

Byggnader och mark	Koncernen 2025-12-31	Koncernen 2024-12-31	Moderbolaget 2025-12-31	Moderbolaget 2024-12-31
Ingående anskaffningsvärde	3 124 557	3 042 435	3 124 557	3 042 435
Årets aktiveringar	56 046	87 435	46 079	87 435
Försäljningar/utrangeringar	-27 504	-5 313	-27 504	-5 313
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 153 100	3 124 557	3 143 133	3 124 557
Ingående avskrivningar	-1 205 257	-1 141 897	-1 205 257	-1 141 897
Försäljningar/utrangeringar	24 319	3 244	24 319	3 244
Omklassificeringar	-1 105	0	0	0
Årets avskrivningar	-78 079	-66 604	-78 002	-66 604
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 260 122	-1 205 257	-1 258 940	-1 205 257
Ingående nedskrivningar	-97 248	-36 620	-97 248	-36 620
Återförda nedskrivningar	53 804	3 500	53 804	3 500
Årets nedskrivningar	-5 469	-68 500	-5 469	-68 500
Omklassificeringar	0	4 372	0	4 372
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-48 913	-97 248	-48 913	-97 248
Redovisat värde	1 844 065	1 822 052	1 835 279	1 822 052
Redovisat värde består av:	Koncernen 2025-12-31	Koncernen 2024-12-31	Moderbolaget 2025-12-31	Moderbolaget 2024-12-31
Byggnader	1 712 779	1 707 864	1 710 128	1 707 864
Markanläggningar	24 991	19 247	24 991	19 247
Mark	106 295	94 941	100 161	94 941
Redovisat värde	1 844 065	1 822 052	1 835 279	1 822 052
Internt beräknat marknadsvärde ¹	4 844 858	4 200 982	4 844 858	4 200 982

¹Internt beräknat marknadsvärde inkluderar även mark- och byggnadsinventarier som redovisas under not 14.

Not 15

Inventarier, verktyg och installationer	Koncernen 2025-12-31	Koncernen 2024-12-31	Moderbolaget 2025-12-31	Moderbolaget 2024-12-31
Ingående anskaffningsvärde	80 915	80 359	64 629	65 294
Inköp	3 827	4 872	2 719	3 651
Försäljningar/utrangeringar	-12 666	-4 316	-1 080	-4 316
Omklassificeringar	2 016	0	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	74 092	80 915	66 268	64 629
Ingående avskrivningar	-53 290	-53 390	-42 569	-43 464
Årets avskrivningar	-3 425	-4 445	-2 561	-3 650
Försäljningar/utrangeringar	9 633	4 545	993	4 545
Utgående ackumulerade avskrivningar	-47 082	-53 290	-44 137	-42 569
Ingående nedskrivningar	-4 372	0	-4 372	0
Återförda nedskrivningar	1 216	0	1 216	0
Årets nedskrivningar	-32	-4 372	-32	-4 372
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-3 187	-4 372	-3 187	-4 372
Redovisat värde	23 823	23 253	18 944	17 688

Not 16

Pågående nyanläggningar	Koncernen 2025-12-31	Koncernen 2024-12-31	Moderbolaget 2025-12-31	Moderbolaget 2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	56 454	34 119	54 439	34 119
Inköp/utbetalningar under året	235 331	110 962	235 104	108 946
Omklassificeringar	-46 292	-88 626	-44 277	-88 626
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	245 493	56 455	245 266	54 439
Ingående nedskrivningar	0	-2 500	0	-2 500
Återförda nedskrivningar	0	2 500	0	2 500
Årets nedskrivningar	-42 980	0	-42 980	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-42 980	0	-42 980	0
Redovisat värde	202 513	56 455	202 286	54 439

Not 17

Andelar i koncernföretag	Moderbolaget 2025-12-31	Moderbolaget 2024-12-31
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Inköp	30 207	0
Försäljningar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 707	500
Redovisat värde	30 707	500

Not 18

Under året förvärvades företaget Ö invest AB 556739-5867 till 100%.

Förvärv av dotterbolag	Koncernen 2025-12-31	Koncernen 2024-12-31	Moderbolaget 2025-12-31	Moderbolaget 2024-12-31
Värdet av förvärvade tillgångar och skulder var enligt förvärvsanalysen				
Materiella anläggningstillgångar	9 000	0	9 000	0
Likvida medel	125	0	125	0
Långfristiga skulder	-3 918	0	-3 918	0
Utbetald köpeskilling	5 207	0	5 207	0
Likvida medel i det förvärvade företaget	-125	0	-125	0
Påverkar på koncernens likvida medel	5 082	0	5 082	0

Bolaget har utöver ovan förvärv även nybildat tre dotterbolag: Gotlandshem Boendeservice AB, Gotlandshem Fastighetsservice AB, Gotlandshem Fastighetsutveckling AB.

Not 19

Andelar i koncernföretag	Org.nummer	Säte	Antal andelar	Kapitalandelar	Bokfört värde
Gotlandshem Energi AB	556807-3646	Gotland	1 000	100%	500
Gotlandshem Boendeservice AB	559548-0707	Gotland	10 000	100%	10 000
Gotlandshem Fastighetsservice AB	559548-0699	Gotland	10 000	100%	10 000
Gotlandshem Fastighetsutveckling AB	559548-0665	Gotland	5 000	100%	5 000
Ö Invest AB	556739-5867	Gotland	1 000	100%	5 207
Summa					30 707

Not 20

Andelar i intresseföretag	Koncernen 2025-12-31	Koncernen 2024-12-31	Moderbolaget 2025-12-31	Moderbolaget 2024-12-31
Ingående anskaffningsvärde	40	40	40	40
Försäljningar	0	0	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40	40	40	40
Redovisat värde	40	40	40	40

Not 21

Andelar i intresseföretag	Org.nummer	Säte	Antal andelar	Bokfört värde
Husbyggnadsvaror HBV Förening upa	702000-9226	Stockholm	4	40
Summa				40

Not 22

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Koncernen 2025-12-31	Koncernen 2024-12-31	Moderbolaget 2025-12-31	Moderbolaget 2024-12-31
Förutbetalda försäkringar	3 000	459	3 000	294
Förutbetald lokalhyra	1 048	838	801	838
Övriga förutbetalda kostnader	6 330	5 056	5 590	5 022
Upplupna intäkter	0	160	0	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10 378	6 513	9 390	6 154

Not 23

Aktiekapital	Moderbolaget 2025-12-31	Moderbolaget 2024-12-31
Antal aktier vid årets ingång	16 900	16 900
Antal aktier vid årets utgång	16 900	16 900

Not 24

Uppskjuten skatteskuld	Koncernen 2025-12-31	Koncernen 2024-12-31	Moderbolaget 2025-12-31	Moderbolaget 2024-12-31
Latent skatt temporära skillnader fastigheter	53 742	44 743	53 742	44 743
Latent skatt obeskattade reserver	345	533	0	0
Summa uppskjuten skatteskuld	54 087	45 276	53 742	44 743

Not 25

Långfristiga skulder	Koncernen 2025-12-31	Koncernen 2024-12-31	Moderbolaget 2025-12-31	Moderbolaget 2024-12-31
Förfallodagar inom 1 till 5 år	941 435	900 000	938 370	900 000
Förfallodagar efter 5 år	0	0	0	0
Summa långfristiga skulder	941 435	900 000	938 370	900 000
Marknadsvärde derivatinstrument ränteswappar	39 652	51 685	39 652	51 685

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 26

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Koncernen 2025-12-31	Koncernen 2024-12-31	Moderbolaget 2025-12-31	Moderbolaget 2024-12-31
Upplupna räntekostnader	3 103	4 615	3 103	4 615
Förutbetalda hyror	34 768	31 797	34 768	31 797
Upplupna personalkostnader	8 974	8 070	8 974	8 070
Upplupna el- och värmekostnader	7 561	5 245	7 561	5 245
Övriga upplupna kostnader	535	2 963	84	1 904
Summa upplupna kostnader	54 941	52 690	54 490	51 632

Not 27

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	Koncernen 2025-12-31	Koncernen 2024-12-31	Moderbolaget 2025-12-31	Moderbolaget 2024-12-31
Avskrivningar	81 446	70 681	80 563	69 886
Nedskrivningar	48 480	68 500	48 480	68 500
Återförda nedskrivningar	-55 020	-6 000	-55 020	-6 000
Utrangeringar komponentregister	7 957	1 640	5 395	1 640
Rearesultat försäljning anläggningstillgångar	-452	-5	-452	-5
Övriga justeringsposter	195	-4	183	-184
Summajusteringar	82 606	134 812	79 149	133 837

Not 28

Likvida medel	Koncernen 2025-12-31	Koncernen 2024-12-31	Moderbolaget 2025-12-31	Moderbolaget 2024-12-31
Banktillgodohavanden	73 593	177 176	48 468	177 176

Not 29 - Koncernuppgifter

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

Not 30 - Ställda säkerheter

Enligt styrelsen har bolaget inga ställda säkerheter.

Not 31

Eventualförpliktelser	Koncernen 2025-12-31	Koncernen 2024-12-31	Moderbolaget 2025-12-31	Moderbolaget 2024-12-31
Övriga ansvarsförbindelser	163	1 311	163	1 311
Summa eventualförpliktelser	163	1 311	163	1 311

Not 32 - Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser efter balansdagen är kända som till väsentliga delar skulle påverka den finansiella rapporten. Däremot har en väsentlig koncernstrukturförändring genomförts, se förtydligande i förvaltningsberättelsen.

Not 33 - Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att tillförfogande stående vinstmedel:

Fritt eget kapital	2025-12-31
Balanserad vinst	600 294
Årets förlust	-9 844
Summa fritt eget kapital	590 450
Disponeras så att i ny räkning överföres	590 450
Summa	590 450

Not 34

Försäljning till koncernföretag	2025-12-31	2024-12-31
Gotlandshem AB	-3 538	-4 130
Summa	-3 538	-4 130

Not 35

Inköp från koncernföretag	2025-12-31	2024-12-31
Gotlandshem AB	849	485
Summa	849	485



Not 36 - 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, fastighets-skatt, 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

Martin Nilsson

nominerad av Miljöpartiet

Till och med 29 april

Niklas Harlevi

nominerad av Centerpartiet

Från och med 29 april

Eva Nypelius

nominerad av Centerpartiet

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

Aino Friberg Hansson

nominerad av Socialdemokraterna

Verkställande direktör

Joakim Martell

Revisionsbolag

Azets Revision och Rådgivning AB

Huvudansvarig revisor

Niclas Bremström

auktoriserad revisor

Lekmannarevisor

Thomas Gustafson

Ersättare för lekmannarevisor

Lena Simonson

2024 års ordinarie bolagsstämma hölls 29 april 2025. Extra bolagsstämmor hölls 18 juni och 11 december 2025. Styrelsen har haft nio styrelsemöten, varav ett per capsulam, under 2025.

Gotlandshems styrelse



Mats Ågren Ordförande



Kristina Olsson Vice ordförande



Katrina Ansarfwe



Kjell Broander



Lars-Erik Benneck



Martin Nilsson



Eva Nypelius

Underskrifter

Årsredovisningen beslutades 2026-02-25
Den dag som framgår av elektronisk underskrift.

Mats Ågren Ordförande

Kristina Olsson Vice ordförande

Katrina Ansarfwe

Kjell Broander

Lars-Erik Benneck

Martin Nilsson

Eva Nypelius

Joakim Martell Verkställande direktor

Vår revisionsberättelse har avlämnats.
Den dag som framgår av
elektronisk underskrift.

Azets Revision och Rådgivning AB

Min granskningsrapport har avgivits.
Den dag som framgår av
elektronisk underskrift.

Niclas Bremström Auktoriserad revisor

Thomas Gustafson Lekmannarevisor



Fastighetsbestånd

Hyresrätter utanför Visby

Burgsvik	Byggår	Antal lägenheter	Bostadsyta	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5-6 rok	Antal lokaler ¹	Lokalyta (m ²)
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 lägenheter	Bostadsyta	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5-6 rok	Antal lokaler	Lokalyta (m ²)
Bunge Broungs 1:24	1982	20	1 295	0	15	5	0	0	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 lägenheter	Bostadsyta	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5-6 rok	Antal lokaler	Lokalyta (m ²)
Hemse Beckasinen 2	1977	50	3 416	12	12	20	6	0	1	54
Hemse Nötskrikan 1	1991	36	2 442	0	16	4	0	0	0	0
Hemse Siskan 6	1992	10	930	0	2	4	0	4	0	0
Hemse Talgoxen 8	1953	30	1 602	6	21	3	0	0	4	435
Hemse Tjädern 8	1966	52	3 178	8	32	12	0	0	1	90
Hemse Tjädern 9	1966	72	4 565	0	60	12	0	0	3	219
Summa		250	16 133	26	143	55	6	4	9	797

¹ tidigare årsredovisningar har antal lokaler även innefattat förråd. I årets redovisning innefattas endast antal kommersiella- och affärslokaler. Detta gäller för samtliga tabeller som redovisar vårt fastighetsbestånd.

Klintehamn	Byggår	Antal lägenheter	Bostadsyta	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5-6 rok	Antal lokaler	Lokalyta (m ²)
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	1968	12	621	4	8	0	0	0	0	0
Klinte Sicklings 1:119	1963	30	2 482	0	0	25	5	0	0	0
Klinte Sicklings 1:120	1964	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	1970	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 lägenheter	Bostadsyta	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5-6 rok	Antal lokaler	Lokalyta (m ²)
Lärbro Angelbos 1:77	1985	17	1 025	0	9	8	0	0	0	0
Lärbro Prästgården 1:10	1966	17	1 319	4	6	0	6	1	1	59
Lärbro Prästgården 1:34	1963	13	719	5	6	2	0	0	2	273
Lärbro Prästgården 1:46	1952	3	284	0	1	0	2	0	0	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 lägenheter	Bostadsyta	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5-6 rok	Antal lokaler	Lokalyta (m ²)
Roma kloster 1:185	1965*	6	350	0	6	0	0	0	0	0
Roma kloster 1:194	1971	64	4 864	0	32	32	0	0	5	159
Roma kloster 1:202	1968	14	507	14	0	0	0	0	0	0
Roma koster 1:22 & 1:49	1955	10	501	1	9	0	0	0	2	139
Roma kloster 1:41	1954	9	538	2	5	2	0	0	0	0
Summa		103	6 760	17	52	34	0	0	7	298



Slite	Byggår	Antal lägenheter	Bostadsyta	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5-6 rok	Antal lokaler	Lokalyta (m ²)
Othem Bofinken 1	1971,1979	83	5 479	31	15	27	10	0	2	177
Othem Concordia 2	1964	44	2 774	8	20	16	0	0	3	117
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	137
Othem Othello 1	1961	36	1 849	8	24	4	0	0	0	0
Othem Ejdern 4	1940	2	218	0	0	0	2	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
Speculationen 8	1956	14	858	3	3	6	2	0	2	131
Summa		278	17 236	80	100	84	14	0	11	666

Stånga	Byggår	Antal lägenheter	Bostadsyta	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5-6 rok	Antal lokaler	Lokalyta (m ²)
Stånga Härvide 1:25	1968	12	552	4	8	0	0	0	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

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

Väskinde	Byggår	Antal lägenheter	Bostadsyta	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5-6 rok	Antal lokaler	Lokalyta (m ²)
Väskinde Skäggs 1:10	1986	27	1 899	0	15	6	6	0	0	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 lägenheter	Bostadsyta	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5-6 rok	Antal lokaler	Lokalyta (m ²)
Visby Adjutanten 1	2018	60	3 744	10	20	22	8	0	0	0
Visby Adjutanten 3	2015	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	14	605	10	4	0	0	0	1	62
Visby Akacian 2	1952	35	2 337	3	6	21	2	3	2	165
Visby Apoteket 4, 5 och 6	1976*	9	737	0	3	4	0	2	1	153
Visby Baderskan 1	1983	0	0	0	0	0	0	0	1	91
Visby Bläckfisken 3	2020	36	1 983	9	18	3	6	0	0	0
Visby Bogen 2	1978	148	10 196	32	30	69	17	0	1	614
Visby Bokbindaren 1	1983	31	2 379	2	6	8	11	4	1	24
Visby Bokbindaren 2	1983	12	991	0	2	3	7	1	1	24
Visby Bokbindaren 3	1983	28	1 991	2	8	6	12	1	2	48
Visby Bryggaren 1	1983	17	1 089	2	9	5	1	0	1	807
Visby Buntmakaren 1	1984	79	5 836	4	28	16	21	10	5	186
Visby Bösspipan 6	1963	47	2 831	17	10	14	0	6	1	59
Visby Castor 1	1953	228	12 398	40	106	80	2	0	8	1 378
Visby Dillen 1	1968	163	14 599	12	45	0	5	101	1	95
Visby Fjällskivlingen 1	1982	115	8 153	0	60	44	11	0	3	298
Visby Fregatten 21	1970*	6	523	0	4	1	1	0	0	0
Visby Hytten 1	1977	108	5 567	63	45	0	0	0	4	901

Visby	Byggår	Antal lägenheter	Bostadsyta	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5-6 rok	Antal lokaler	Lokalyta (m ²)
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	1976	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	1969*	10	786	0	5	3	2	0	0	0
Visby Priorn 14	1986*	10	640	3	2	5	0	0	0	0
Visby Priorn 3	1987	10	672	2	3	4	1	0	0	0
Visby Rikken 1	1975	4	316	0	0	3	1	0	3	525
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 Signallottan 2	2023	62	3 931	8	22	22	6	4	0	0
Visby Sjöljiljan 1	2010	45	3 885	0	1	29	15	0	0	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 Strömningen 5 och 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 och 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		3 331	226 237	542	1 237	860	514	180	90	11 701

Kategoribostäder

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

Äldreboende/ gruppboende	Byggår	Antal lägenheter	Bostadsyta	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5-6 rok	Antal lokaler	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 Riggeren 1	1975	2	83	0	2	0	0	0	1	300
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		29	1 855	18	11	0	0	0	1	300

Summering

Bostäder	Antal lägenheter	Bostadsyta	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5-6 rok	Antal lokaler	Lokalyta (m ²)
Hyresbostäder utanför Visby	1 093	70 350	193	500	315	64	5	47	3 132
Hyresbostäder i Visby	3 331	226 237	542	1 237	860	514	180	90	11 701
Hyresbostäder totalt	4 424	296 587	735	1 737	1 175	578	185	137	14 832
Kategoribostäder	50	3 338	18	11	0	0	0	1	300
Samtliga bostäder	4 474	299 925	753	1 748	1 175	578	185	138	15 132

Lokaler	Antal lokaler	Lokalyta (m ²)
Kommersiella- och affärslokaler	137	14 832
Summa	137	14 832

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



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Gotlandshem AB Org.nr 556066-0523

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för moderbolaget och koncernen för år 2025.

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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 9 april 2025 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 2-55. 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 den 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 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 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 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 ensamma ansvarig 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 moderbolaget och koncernen för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions-sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisors-sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkes-etiska 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 verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets 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 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 revisionsbedömning 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 revisionsbedömning 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 räkenskaper. 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.

Karlskrona den dag som framgår av elektronisk underskrift

Niclas Bremström

Lekmannarevisorns granskningsrapport

Granskningsrapport för år 2025

Jag, av fullmäktige i Region Gotland utsedd lekmannarevisor, har granskat verksamheten i Gotlandshem AB. Granskningen har utförts med stöd av och tillsammans med sakkunniga som biträder lekmannarevisorerna.

Styrelsen och VD ansvarar för att verksamheten bedrivs enligt gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten.

Lekmannarevisorn ansvarar för att granska verksamhet och intern kontroll samt pröva om verksamheten bedrivits enligt fullmäktiges uppdrag och mål samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och kommunallagen, god revisionsred i kommunal verksamhet och kommunens revisionsreglemente samt utifrån bolagsordning och av bolagsstämman fastställda ägardirektiv. Samplanering har skett med bolagets auktoriserade revisor.

Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge en rimlig grund för bedömning och prövning.

Jag har i en fördjupad granskning följt upp bolagets arbete med underhåll av fastigheter. I min granskning kan jag konstatera att det finns en betydande underhållsskuld och att det krävs förbättring avseende systematik och kontroll i planering, genomförande och uppföljning av underhåll inom fastigheter

Jag bedömer, trots ovanstående, att bolagets verksamhet i allt väsentligt har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt.

Jag bedömer att bolagets interna kontroll under 2025 i allt väsentligt har varit tillräcklig. Jag kan dock se att det finns behov av fortsatt utveckling av uppföljningen av den interna kontrollen.

Thomas Gustafson

Av fullmäktige i Region Gotland
utsedd lekmannarevisor



Första spadtaget på
Silvergatan 6-8

