



Årsredovisning och hållbarhetsrapport 2022



Lagstadgad hållbarhetsrapport

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

Innehåll

Styrelseordförandes ord	4
Vd-ord	6
GotlandsHem i korthet	8

Hållbarhetsrapport

Verksamhet och affärsidé	10
Ekonomisk hållbarhet	17
Social hållbarhet	21
Ekologisk hållbarhet	33
Hållbarhet i siffror	38
Definitioner	47

Årsredovisning

Förvaltningsberättelse	54
Flerårsöversikt	58
Resultaträkning	60
Balansräkning - tillgångar	62
Balansräkning - eget kapital och skulder	64
Kassaflödesanalys	66
Förändringar i eget kapital	67
Noter	68

Övrigt

Styrelse, vd och revisorer	88
Underskrifter	90
Fastighetsbestånd	92
Revisionsberättelse	100

Långsiktiga mål för hyresrättens framtid

År 2022 kastade Rysslands anfallskrig mot Ukraina stora skuggor över såväl Gotland som resten av Sverige. Det var också året då restriktionerna från pandemin avvecklades och vi kunde leva lite friare.

Sveriges Nato-ansökan, under förutsättning att den till slut godkänns av Turkiet, kommer också att få vittgående konsekvenser för hela Sverige men inte minst för Gotland. Den militära närvaron på ön kommer att öka vilket ställer ännu större krav på exempelvis bostäder och transporter.

En annan faktor som har påverkat GotlandsHem, liksom övriga samhället, är den höga inflationen. Inflationen uppgick under slutet av 2022 till tvåsiffriga procenttal, högt över Riksbankens mål på två procent. Riksbanken har därför höjt räntan kraftigt vilket naturligtvis har varit kännbart för alla hushåll med lån men även för företag, inte minst de företag som verkar i fastighetssektorn.

Styrelsearbetet under året har fokuserat på långsiktiga mål. Detta arbete startade redan 2021 och under 2022 resulterade arbetet i en ny affärsplan för åren 2022 – 2031. Arbetet med affärsplanen har gått som en röd tråd genom alla styrelsemöten under året, med ett stort engagemang från alla inblandade.

Styrelsen har också genomgått en internutbildning som syftat till att höja

den allmänna kompetensen. Styrelsemötena har därför förlängts en timme där den sista timmen har använts till vidareutbildning. Att vara styrelseledamot innebär ett stort ansvar. Genom att höja den generella kompetensen skapas förutsättningar för bättre beslut vilket i nästa led betyder att bolaget kan utföra ett ännu bättre arbete till förmån för våra hyresgäster.

Jag själv har under året, tillsammans med styrelsens vice ordförande Bo Björkman, haft ett antal ägarmöten med representanter från Region Gotland, våra ägare. Mitt intryck är att relationen mellan GotlandsHems styrelse, ledning och våra ägare har förbättrats och att det numera finns en ökad förståelse för våra respektive roller.

GotlandsHems styrelse har även utfört en styrelseutvärdering. Utvärderingen visar att styrelsearbetet fungerar väl även om inget är så bra att det inte går att göra ännu bättre. En förbättringspotential är exempelvis att höja kompetensen hos ledamöterna än mer varför vi har för avsikt att fortsätta med vidareutbildning av ledamöterna under 2023.

Det är en stor ära att få verka som ordförande i GotlandsHem. Det är med såväl lust som engagemang jag utför detta viktiga arbete. Den kanske viktigaste uppgiften en ordförande och styrelse har är att se till att bolagsledningen får de förutsättningar som krävs för att utföra ett förtjänstfullt arbete. Min uppfattning är att under Joakim Martells ledning fungerar bolaget mycket väl.

Till slut vill jag passa på att tacka mina kollegor i GotlandsHems styrelse för året 2022. Jag ser fram emot ett fortsatt gott arbete under 2023.



Peter Norman
Styrelseordförande, GotlandsHem





För våra hyresgäster

Organisation och arbetssätt har anpassats för att kunna nå de mål som GotlandsHems styrelse satt upp för att möta ägarens styrning och behov på den gotländska bostadsmarknaden.

Arbetet för att få igång nyproduktionsprojekt har också varit i fokus för stora delar av verksamheten.

Kriser en del av vardagen

Året började intensivt redan den 2 januari, då värmepannan för Fårösunds fjärrvärme brann upp. Genom ett snabbt agerande av våra medarbetare kunde våra hyresgäster få värme och därefter också varmvatten. Den krishantering som vi tidigare övat kom här till användning i praktiken. Vi har behövt aktivera vår krisledning flera gånger under året, bland annat för att hantera kraftiga vindar med nedblåsta solpaneler och vid branden i kvarteret Kakelugnsmakaren.

Utöver kriser har vi också haft stort fokus på att utveckla såväl organisation som processer. Det är ett arbete som fortsätter under 2023.

Året har karaktäriserats av arbetet med en långsiktig affärsplan. För mig har det varit ett viktigt verktyg för att kunna leverera det som efterfrågats av styrelse och ägare. Det har varit minst lika viktigt för att kunna tydliggöra arbetet så att alla medarbetare blir involverade, förstår och kan bidra till att vi når målen.

Medarbetarna är viktiga

Tydliga mål och ett omfattande arbete med utbildning, dialog och workshops

har varit en viktig del i arbetet med att förbättra arbetsmiljön. Genom mätningar och utvärderingar kan vi visa en tydligt positiv förflyttning mot en god arbetsmiljö, men mycket kvarstår. En viktig pusselbit i arbetsmiljöarbetet är flytten av kontoret till Visborg. En bra fysisk arbetsmiljö ska inte underskattas, och bra samarbetsytor leder till bättre resultat och ökad effektivitet.

GotlandsHem ska leverera mer de kommande tio åren än vad som levererats de senaste femtio! Att bygga 1 500 nya bostäder samtidigt som nästan 4 000 bostäder helrenoveras kommer kräva en omfattande arbetsinsats. En grov uppskattning är att detta årligen kräver cirka 30 000 till 50 000 timmar mer av internt arbete jämfört med tidigare. Men, det räcker inte med att vi blir fler, det krävs också ökad effektivitet. Det kostar alltså att göra jobbet för att nå målen.

Parallellt med att vi får igång nyproduktion och underhåll har vi påbörjat arbetet med att förbättra vårt driftnetto, det vill säga vad en fastighet kostar att driva och sköta om.

Kommunikativa utmaningar

Under året har vi också haft ett antal kommunikativa utmaningar. Ett exempel är hyresförhandlingen för vår senaste nyproduktion, Signallottan, med 62 bostäder där vi investerat cirka 160 miljoner kronor. Efter en utdragen förhandling, där vi var tvungna att överväga olika alternativ som försäljning av hela fastigheten eller att helt avbryta projektet, lyckades vi tillsammans med hyresgästföreningen komma fram till en presumtionshyra som är acceptabel för alla parter. Det här kommer vara en av de mest energieffektiva fastigheterna på Gotland, vilket blir bra för alla i det långa loppet. Trots skenande byggpriser har vi kunnat hålla nere kostnadsökningen till cirka 5 procent vilket till stor del beror på tydliga specifikationer i upphandlingen och stort ansvarstagande från vår entreprenör och från byggbranschen på Gotland.

En annan kommunikativ utmaning har varit processen kring kvarteren Riggan och Myran i Visby. Underhållet av de cirka 150 bostäderna visade sig vara ohållbart och skulle leda till fortsatt stora problem med fukt och kyla från grunden, problem med hållfasthet i konstruktionen samt en mycket dålig energieffektivitet. Efter en omfattande dialog med de boende i området fick vi en bra bild av hur de upplever sin boendemiljö. Genom att riva och bygga nytt kan vi också tillföra ytterligare runt 130 bostäder i de två kvarteren samtidigt som vi förbättrar boendemiljön för hyresgästerna. Vi hoppas att det på sikt kommer innebära fler nöjda hyresgäster samtidigt som vi kan bidra till bättre ekologisk hållbarhet.

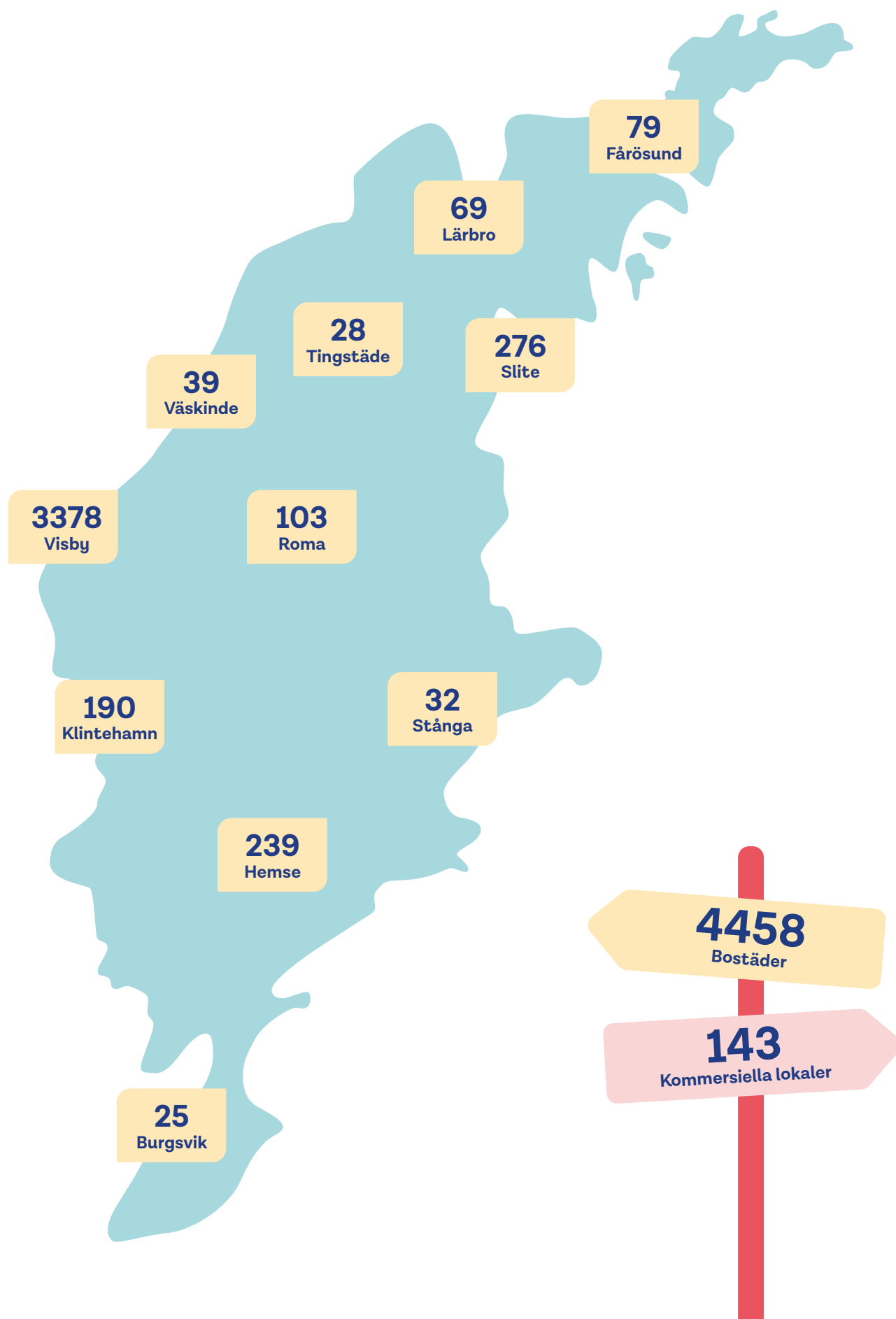
Vi har också under året insett att många hyresgäster tror att de har betalat för framtida underhåll genom hyran, vilket ju är själva grundtanken. Tyvärr är det inte så. Konsekvensen av hyresförhandlingarna sedan 70-talet är att parterna oftast har kommit överens om en lägre hyreshöjning än vad som är nödvändigt för att räcka till de avsättningar som behövs för underhållet. Om hyreshöjningarna är för låga något enstaka år är en sak, men är de för låga i femtio år så saknas miljardbelopp, och det är den enkla förklaringen till GotlandsHems underhållsskuld. Många uppfattar det också som att vi inte genomför något underhåll alls, när vi i själva verket utför uppemot tvåtusen renoveringsarbeten årligen i våra hyresgästers bostäder.

Med de orden vill jag passa på att tacka styrelsen för förtroendet och stödet under året, och alla medarbetare för ert engagemang. Sist men inte minst vill jag tacka alla hyresgäster för ert engagemang – fortsatt vara engagerade, det gör oss bättre!



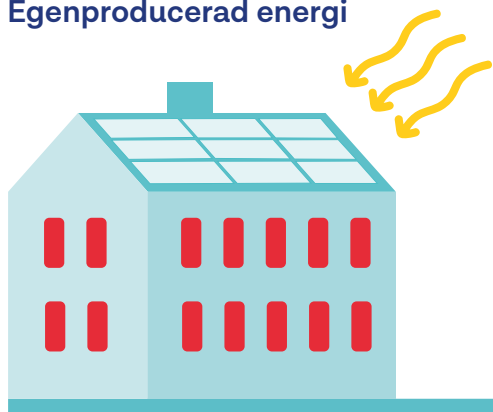
Joakim Martell
Vd, GotlandsHem

GotlandsHem i korthet



59Förmedlade
förturer**278**Ingångna
hyresavtal**204**Sålda
bostäder**48 miljoner kronor i
reparation och underhåll****132 419 kWh**

Egenproducerad energi

**704**Fulladdade elbilar vid
våra laddstationer

Soliditet

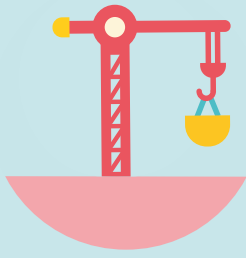
33,6%

Avkastning på totalt kapital

5,9%**39%**
Kvinnor**122**

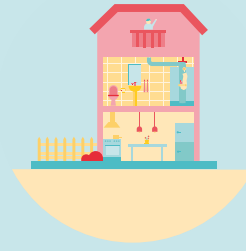
Anställda

61%
Män



Nyproduktion

Bygga 1 500 nya bostäder.



Underhåll

Arbeta bort underhållsskulden.

Hållbarhetsrapport

Sedan 1957 har GotlandsHem varit hela Gotlands allmännyttiga bostadsföretag och har verkat i sin nuvarande form sedan tidigt 70-tal. Vår affärsidé är att erbjuda ett brett utbud av bostäder för den som vill bo på Gotland.

Verksamhet

Bolaget har i dagsläget 4458 bostäder och 143 lokaler. Vi är den enskilt största hyresrättsaktören på den gotländska marknaden, med drygt 50 procent av Gotlands hyresrätter. Det gör oss till ett viktigt verktyg för vår ägare att uppfylla sitt bostadsförsörjningsansvar. AB GotlandsHem och dess dotterbolag GotlandsHem Värme AB, är av Region Gotland helägda bolag och styrs genom bolagsordning, ägardirektivet samt aktieägarpolicy.

Affärsidé

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

Den övergripande affärsidén delas in i fyra affärsområden:

- Äga och förvalta fastigheter. Genom god kunskap om fastighetsbeståndet och ett tydligt ägarperspektiv, långsiktig planering, bra beställarkompetens och tydliga rutiner är det hjärtat i GotlandsHems verksamhet.
- Förmedla prisvärda boenden till kunder med ett tydligt fokus på kundvård, trygghet, boinflytande samt service och bemötande.
- Effektiv drift och skötsel av fastigheterna. Uppdrag vi i stor utsträckning genomför i egen regi.
- Driva stora byggprojekt som utgörs av underhålls- och nyproduktionsprojekt.

Mål till 2031



Hållbar ekonomi

Avkastning om 4% och soliditet om 25%.



God arbetsmiljö

Ständigt utveckla arbetsmiljön.

GotlandsHems mål

Affärsplanen formulerar bolagets mål som gäller från 2022 till och med 2031 och syftar ytterst till att uppfylla ägardirektivets styrning. Ägardirektivet är i dagsläget fyraårigt och följer mandatperioderna. Fastigheters livslängd och tiden för att få fram byggbar mark med detaljplanering, bygglovsprocess och upphandling av entreprenörer kräver en långsiktig planering bortom ägardirektivets horisont. Den långsiktiga planeringen ger också möjlighet att beskriva konsekvenser när inriktning från ägaren förändras.

De kommande tio åren ska GotlandsHem bidra till en bostadsmarknad i balans genom att producera 1 500 nya bostäder, arbeta bort underhållsskulden, ha en hållbar ekonomi och en god arbetsmiljö.

Hållbarhet

I GotlandsHems affärsplan är bolagets utveckling strukturerad kring tre hållbarhetsperspektiv: ekonomisk, social och ekologisk hållbarhet. Flera perspektiv täcks ofta in i de aktiviteter som genomförs för att nå de övergripande målen. Hållbarhetsperspektiven är därför inte en uppdelning, utan just tre perspektiv som följer globala och lokala hållbarhetsmål

för samhällets utveckling. De flesta mål och aktiviteter berörs därför under flera olika hållbarhetsperspektiv men med olika innebörd.

GotlandsHem är ett aktiebolag som ska drivas på ett affärsmässigt sätt och i konkurrens med andra aktörer på marknaden. Ekonomisk hållbarhet är därför en förutsättning för perspektiven social och ekologisk hållbarhet.

Samtidigt är GotlandsHem ett kommunalägt allmännyttigt bostadsbolag och kommunallagens krav är liksom andra lagkrav viktiga, inte minst den så kallade Allbolagen. Att vara ett kommunalt ägt bolag kräver att konkurrens med andra aktörer sker på lika villkor, vilket framför allt konkurrenslagen och lagen om offentlig upphandling reglerar. Även offentlighetsprincipen ska efterlevas och anställdas långtgående rätt att yttra sig säkerställas.

Med en god finansiell stabilitet och planering skapas möjligheter att utveckla bolaget för att leva upp till de krav som ägaren och samhället i övrigt ställer.

Hyresgäster

Hyresgästernas förväntan på rimliga, transparenta och rättvisa hyror har belysts genom dialog och förhandling med Hyresgästföreningen. Under året

har GotlandsHem fortsatt haft en hel del direkt dialog med hyresgäster kopplat till infasningen av bruksvärdesmodellen, och då främst hyresgäster som efterhand ska ha en sänkt hyra. I förhandlingen med Hyresgästföreningen har vi återigen inte kommit överens och förhandlingen har slutat i Hyresmarknadskommittén. Konsekvensen blev att kostnadsökningarna för GotlandsHem inte kompenseras med höjd hyra, i detta fall var behovet drygt 5 procent och hyreshöjningen kompenserar för knappt 2 procent.

Medarbetare

Dialogen med våra medarbetare har under året varit intensiv efter de signaler på brister i psykosocial arbetsmiljö som framkom i slutet av 2020. Utöver ordinarie pulsade medarbetarenkäter har en utvärdering av arbetsmiljön gjorts genom en större medarbetarundersökning. Vd har haft tre möten med respektive arbetsgrupp där bolagets mål, fastighetsekonomi och driftekonomi varit på agendan. Den bild som framträder är att GotlandsHems mål nu upplevs som tydligare än innan samt att dialogen inom bolaget är bättre. Det kvarstår arbete med bland annat värderingar och psykologisk grundtrygghet.

Ägare

Under året har samarbetet mellan ledning, styrelse och ägare utvecklats och förbättrats. Vi har genomfört fyra formella ägarmöten, vilka kompletterats med samverkan på tjänstemannanivå. Tidigare års verksamhetsplanering och analys av underhållsbehov och ekonomisk hållbarhet har tillsammans med ägardialogen resulterat i att styrelsen beslutat om en långsiktig affärsplan. Den innehåller investeringar på cirka tre miljarder kronor för nyproduktion av 1 500 nya bostäder med olika upplåtelseformer och drygt två miljarder kronor i underhåll de kommande tio åren.

För att planen ska vara ekonomisk hållbar utvecklas en ny affärsmodell som innebär att en del av de nybyggda bostäderna säljs som bostadsrätter. Huvuddelen av bostäderna som GotlandsHem bygger kommer dock alltid att vara hyresrätter.

Risker

En riskanalys för de allvarligaste riskerna som kan påverka bolagets möjligheter att nå uppsatta mål är gjord och omvärderas kontinuerligt. Utifrån riskanalysen har särskilda fokusområden tagits fram.

Forum för dialog med GotlandsHems nyckelintressenter

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



De beskrivs i avsnitten om ekonomisk, social och ekologisk hållbarhet.

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

Riskhantering

GotlandsHem arbetar aktivt med riskhantering kopplat till bland annat affärsrisker, arbetsmiljörisker och omvärldshändelser. Affärs- och arbetsmiljörisker är en del av verksamhetsplanering samt ledning och styrning i vardagen, men händelser hanteras i huvudsak genom förberedelser i form av krisberedskap och krishanteringsövningar och utbildning. GotlandsHem kommer utveckla arbetet i riktning mot kontinuitetsplanering och hantering, i linje med ISO 31000 och ISO 22301.

Korruption och mänskliga rättigheter

Risker för korruption eller brott mot mänskliga rättigheter föreligger främst i

relationen till våra leverantörer då vi har en stor volym inköp av tjänster och varor varje år. Tidigare identifierade risker har påverkat utformningen och implementering av våra nya processer, där bland annat intern styrning och kontroll har utvecklats. Avseende mänskliga rättigheter har arbetet med efterlevnad av våra ledarlöften och medarbetarlöften fortsatt. Tillsammans ska dessa åtgärder skapa en miljö där egenkontroll stärks genom uppföljning och dialog. Ytterligare ett verktyg inom området korruption och mänskliga rättigheter är vår visselblåsarfunktion. Inga fall av korruption eller brott mot mänskliga rättigheter har konstaterats under året. Av den anledningen görs ingen mer detaljerad beskrivning av dessa risker i denna rapport.

Arbetsmiljörisker

Arbetsmiljörisker hanteras separat i det systematiska arbetsmiljöarbetet genom skyddsronder, arbetsplatsträffar och i arbetsmiljökommittén. Generellt har GotlandsHem få arbetsrelaterade olyckor eller sjukdomsfall. Under året har arbetet med den psykosociala arbetsmiljön visat på tydliga positiva resultat.

Den fysiska arbetsmiljön för personal vid kontoret har kraftigt förbättrats genom flytt till nytt kontor. Under slutet av året infördes ett digitalt systemstöd för registrering och hantering av arbetsmiljöfrågor.

Ansvar och styrning

Vd har det övergripande ansvaret för hållbarhetsarbetet och genom den årliga planeringen av verksamheten prioriteras och säkerställs att respektive affärsområde arbetar mot bolagets mål. I det dagliga arbetet är det respektive processägare som ansvarar för att driva arbetet inom sina verksamhetsområden. Till stöd finns en strategisk och en operativ ledningsgrupp samt en investerings- och

projektportföljgrupp där prioriteringar och avvägningar av målkonflikter görs. Resultatet från arbetet följs upp genom kvartalsvisa analyser och rapporteras i års- och hållbarhetsredovisningen.

Policyer och riktlinjer

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

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



Verksamhetsstyrning och samspel med intressenter

Ledningens jämställdhet	2022	2021	2020	2019
Andel kvinnor i styrelsen	43%	43%	43%	43%
Andel män i styrelsen	57%	57%	57%	57%
Andel kvinnor i strategiska ledningsgruppen	60%	50%	50%	63%
Andel män i strategiska ledningsgruppen	40%	50%	50%	37%

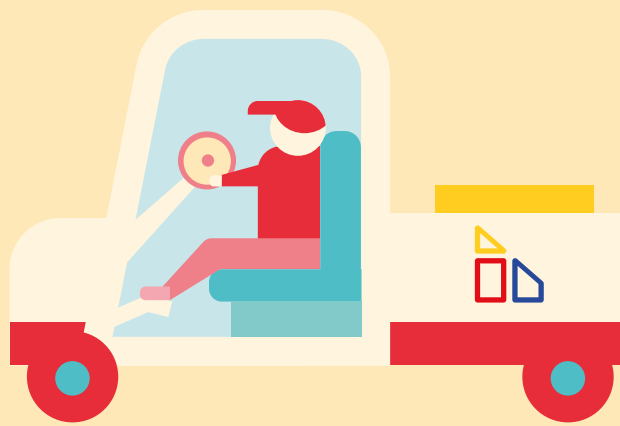
Relationer till intressenter och hänsyn till deras intressen	2022	2021	2020	2019
Andel av företagets hyresgäster som är nöjd med sitt boende enligt Nöjdhetsindex ¹	ingen mätning	82,1%	ingen mätning	ingen mätning
Andel av företagets hyresgäster som är nöjd med sitt boende enligt Produktindex ¹	ingen mätning	74,9%	ingen mätning	ingen mätning
Andel av företagets hyresgäster som är nöjd med sitt boende enligt Trivselseindex ¹	ingen mätning	90,6%	ingen mätning	ingen mätning
Företaget utvärderas av extern revisor	Ja	Ja	Ja	Ja
Företaget arbetar efter en dokumenterad etisk kod	Ja	Ja	Ja	Ja
Företagets CSR-arbete utvärderas av extern part	Nej	Nej	Nej	Nej
Företaget arbetar med boinflytande	Ja	Ja	Ja	Ja
Företaget arbetar enligt en extern certifiering av ledningssystem, ex ISO 14001	Nej	Nej	Nej	Nej
Företaget följer upprättad inköbspolicy innehållande hållbarhetskriterier	Ja	Ja	Ja	Ja

¹ Mätning genomförs normalt sett vartannat år. Undantaget 2019.

Korruption och mutor	2022	2021	2020	2019
Företaget har en policy för att förhindra korruption och mutor	Ja	Ja	Ja	Ja
Företaget har en visselblåsarfunktion	Ja	Ja	Nej	Nej

Riskhantering	2022	2021	2020	2019
Företaget har ett riskhanteringssystem som inkluderar hållbarhet (riskanalyser och åtgärder)	Ja	Ja	Ja	Ja

Mänskliga rättigheter	2022	2021	2020	2019
Företaget har en transparent hyrespolicy	Ja	Ja	Ja	Ja
Företaget har en transparent rekryteringsprocess	Ja	Ja	Ja	Ja



**För en bostads-
marknad i balans**

Ekonomisk hållbarhet

Den ekonomiska hållbarheten över tid är helt avgörande för GotlandsHems framtid. Finansierings- och intäktsmodeller behöver utvecklas där satsningar och investeringar måste ha en tydlig positiv påverkan på driftnettot.

Den tioåriga affärsplanen som styrelsen fastställde under hösten 2022 har ett tydligt mål om en hållbar ekonomi. Planen innefattar nyproduktion av 1 500 bostäder kombinerat med att underhåll ska göras i befintliga fastigheter. Det här kräver utöver finansieringslösningar, strategiska vägval och ett starkt kassaflöde i befintlig drift. Arbetet kommer därför att bedrivas både centralt på strategisk och långsiktig nivå samt löpande i vår dagliga drift och skötsel av fastigheterna.

En del av detta arbete är den strategiska fastighetsplaneringen som innehåller inriktningar för Ortsstrategier, underhåll, exploatering, alternativ för ägar- och förvaltningsformer samt olika former av kollektiva boenden. Den behöver även ta hänsyn till faktorer som driftsoptimering och kostnader som är beroende av ort och andra lokala förutsättningar. I detta arbete är målet att bidra till ett levande Gotland. Styrelsens inriktning för den sammantagna driftskostnaden är att den behöver minska utan att tappa effekt eller kvalitet i GotlandsHems

fastighetsbestånd. Finansierings- och intäktsmodellen behöver därför utvecklas för att optimera driftnettot.

Detta görs genom ett aktivt arbete med fastighetsportföljen, ett arbete som haft stort fokus under 2022 och kommer att fortsätta utvecklas under kommande år.

Affärsetik och korruption

Som allmännyttigt bostadsbolag har vi en lagstadgad skyldighet att bedriva en affärsmässig verksamhet. Vi tar också ett utökat ansvar för att bedriva vår verksamhet på ett affärsetiskt sätt. Vi avsäger oss gåvor från våra affärspartners, exempelvis genom att via julkhälsning till våra leverantörer påminna om det. Det som styr oss här är vår etikpolicy och våra riktlinjer för mutor och korruption. Båda är framtagna sedan tidigare och utvärderas löpande vid behov.

Inget som inträffat under 2022 har föranlett oss att uppdatera vår etikpolicy eller våra riktlinjer mot mutor och korruption.



Likviditet och finansiell stabilitet

GotlandsHems finansiella stabilitet delas in i tre områden: likviditet, tillgång till kapital och övergripande finansiell stabilitet.

Likviditeten är vid utgången av 2022 mycket stark efter genomförda fastighetsförsäljningar. Läget är i viss mån tillfälligt och i takt med att underhåll och reparationer ökar i omfattning kommer likviditeten att ansträngas. Detta ska hanteras genom ett stadigt och stabilt kassaflöde från vår löpande förvaltning. Vi har därför ett genomgående arbete med fokus på ökat driftnetto från vår fastighetsförvaltning. Något som i första hand behöver ske genom ökad kostnadseffektivitet i vår verksamhet.

Tillgång till kapital hanteras i bolagets 10-åriga investeringsplan. Utöver driftnetto och låneram kommer åtgärder att behöva vidtas för att finansiera våra investeringar. Detta planeras i huvudsak hanteras genom strategiska förändringar

i vår fastighetsportfölj kombinerat med produktion av bostadsrätter.

Vår övergripande finansiella stabilitet behöver utöver ovanstående även hantera ränterisker. Detta sker genom ett aktivt arbete med lån- och ränteportfölj där vi i dagsläget har stabila och relativt låga räntenivåer genom de swap-avtal som tecknats de senaste åren.



Fokusområden utifrån identifierade risker inom ekonomisk hållbarhet

GotlandsHem kommer 2023 att fortsätta arbeta med fokus på ökat driftnetto och god kostnadskontroll. Vi ser att de kommande årens fastighetsförvaltning kommer att fortsätta att präglas av ökade kostnader vilka kommer att behöva hanteras genom ökad effektivitet.

För fastighetsportföljen kommer fokus de närmaste 10 åren att vara större underhåll. I våra pågående underhållsprojekt kommer det vara prioriterat att säkra framdrift samt att balansera tillkommande projektstarter så att bolaget håller en hög men jämn takt i både underhållsprojekt och nyinvesteringar.

För att säkra att vi inte bygger upp en ny underhållsskuld kommer vi rikta stort fokus till den nuvarande hyresmodellen. Med den modell som funnits hittills har kostnadsökningar vida överstigit hyresökningarna vilket bidragit till un-

derfinansiering av underhåll. Det faktiska utfallet från de årliga hyresförhandlingarna har historiskt sett kompenserat för något mindre än hälften av de faktiska kostnadsökningarna över tid. GotlandsHem behöver aktivt arbeta för en förändring av hyresmodellen för att utfallet långsiktigt ska hantera framtida underhållsbehov.

Våra hyresintäkter behöver också under överskådlig tid kompletteras med olika åtgärder som bland annat produktion och försäljning av bostadsrätter samt försäljning av befintliga fastigheter. Intäkter som kommer krävas för att hantera underfinansieringen av underhåll. Andra strategiska satsningar som markförvärv, förtätning i eget bostadsområde och innovationer ses som framtida satsningar med potential att generera intäkter.





Trygghet i våra kvarter

Social hållbarhet

Som en del av samhället i stort berör GotlandsHem många människors liv och det sociala ansvar vi har och tar är betydande. Samtidigt är vi beroende av andra samhällsaktörer för att kunna leva upp till högt ställda förväntningar på oss.

En mycket viktig del i hyresgästernas trivsel och trygghet är skicket på bostaden, bostadshuset och bostadsområdet. Vi har fortfarande ett stort underhållsbehov framför oss och tillsammans med nyproduktion kommer underhåll kräva en stor del av verksamhetens fokus under lång tid.

Efter närmare två år med pandemi i vårt samhälle öppnades det upp igen under 2022. Men pandemin har satt spår, vilket märks genom ett ökat antal störningsärenden och fall med psykisk ohälsa som lett till svårigheter att ta hand om sig själv och/eller sin bostad.

GotlandsHem har fördjupat samarbetet med flera andra samhällsaktörer, bland annat Socialtjänsten och Polisen. Tillsammans sätter vi in hjälp tidigare och bättre än var aktör för sig. Vi kan då knyta ihop kontakterna med samhällets skyddsnät för rätt sorts stöd. GotlandsHem är ofta första part att upptäcka problem där omtänksamma grannar och våra bovärdar som reagerar på ett ändrat beteende som är viktiga delar i detta skyddsnät.

Balans på bostadsmarknaden

GotlandsHem har en lång bostadskö och det krävs oftast många års köande för att få tillgång till en ledig bostad. Vi har som målsättning att bidra till en bo-

stadsmarknad i balans genom att bygga nya bostäder, vilket kommer bidra till kortare tid i bostadskön.

Vi tror att ett bostadskvarter mår bra av så stor mångfald som möjligt och vill därför att våra kvarter ska spegla samhället i stort. Detta gör att vi arbetar aktivt för att skapa så varierande bostadsområden som möjligt. När vi bygger nytt mixar vi stora och små bostäder i husen, samt bygger olika typer av byggnader så som radhus och flerfamiljshus i samma kvarter. Genom att också erbjuda olika upplåtelseformer tillförs fler dimensioner av mångfald. När det är dags för inflyttning kan vi rikta vissa bostäder till utpekade grupper i vår bostadskö för att ytterligare medverka till ett kvarter med stor mångfald.

GotlandsHem har justerat hanteringen kring uthyrning av bostäder med kort tillträde, även benämnd som "snabb inflyttning". Den snabba inflyttningsprocessen är till för att minimera tiden en lägenhet står tom och tillämpas oftast i samband med att en lägenhet har renoverats. Vi erbjuder nu tillträdande hyresgäst att välja mellan snabb inflyttning eller en mer normal inflyttningsprocess som ligger cirka en till två månader framåt. Tidigare har vi sett att hyresgäster har kunnat få flera dubbla hyror vid bostadsbyte och därför

tvingats tacka nej till den erbjudna bostaden av ekonomiska skäl. Det var skälet till att vi ändrade processen för att hyresgästen ska få bättre förutsättningar att få den bostad de har möjlighet till. Förändringen har också skapat en lugnare rytm i bostadsförmedlingen.

Vi kommer arbeta vidare med "rätt hyresgäst i rätt bostad". Genom analyser och dialog kommer vi kunna erbjuda bästa möjliga bostad utifrån hyresgästernas förutsättningar. Om till exempel en familj där barnen flyttat hemifrån upplever att de har en för stor bostad kan de få hjälp att hitta något mindre. På så sätt skapas en rotation där vi sedan kan erbjuda den stora bostaden till någon annan.

Mjuk inkassohantering

GotlandsHem utgår från att alla vill göra rätt för sig. Därför har vi infört en mjukare inledning på vår inkassoprocess i de fall hyran inte betalats i tid. Det innebär att vi sänder ett SMS några dagar efter fakturans förfallodatum som en första påminnelse. En försenad hyresbetalning är grund för att hyresrätten ska ses som förverkad och avtalet kan sägas upp av GotlandsHem. Det är en situation som vi vill hjälpa våra hyresgäster undvika.

Systemet med påminnelser via SMS har bidragit till färre inkassokrav och under året har det nya arbetssättet minskat antal sända inkassokrav med närmare 30 procent.

Om hyran fortsätter att vara obetald, sänder vi ärendet till inkasso och därefter går det vidare till Kronofogdemyndig-

heten. Här försöker vi få till en så snabb ärendehantering som möjligt minska risken att hyresgästens skuld växer under utredningens gång.

Försäljning

Under året genomfördes en försäljning av de fastigheterna som var kategoribostäder för studenter, kvarteren Järnvägen 6, Järnvägen 7 och Rekylen 1. Det totala antalet bostäder i dessa tre fastigheter uppgick till 204.

Försäljningen frigjorde kapital som gör att GotlandsHem kan återinvestera i underhåll och utveckling av befintliga bostäder eller nyttja för nyproduktion av fler bostäder på Gotland.

Nyproduktionsprojekt

2021 startade arbetet med att bygga 62 nya bostäder i kvarteret Signallottan 2 i Visby. Projektet har under året genomförts enligt plan och inflyttning sker under första halvåret 2023. Bostäderna är GotlandsHems hittills mest energieffektiva bostäder.

Arbetet med att bygga 16 nya bostäder i kvarteret Nötskrikan 1 i Hemse löper på enligt plan och byggnationen har planerad start efter sommaren 2023.

GotlandsHem har inlett ett antal undersökningar som kommer att ligga till grund för den nya detaljplanen mellan kvarteren Bogen 2 och Lien i området Gråbo. Framtagandet sker genom Region Gotland. Förhoppningen är att kunna tillföra cirka 300 nya bostäder i området. Affärsplanen gör gällande att vi



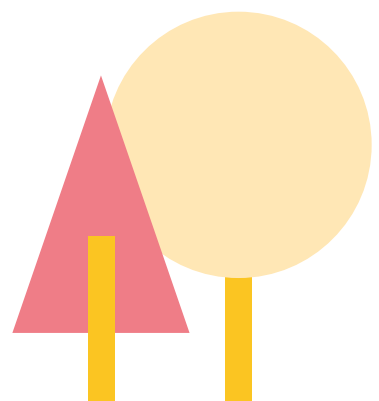
delvis ska bygga bostäder med den fria upplåtelseformen bostadsrätt för försäljning. Att delvis bygga bostäder som bostadsrätt skulle ge såväl ekonomiska som sociala fördelar. Detta då blandade upplåtelseformer skapar områden med ökad trygghet och mindre segregation.

Inom de två kvarteren Riggen och Myran har det tidigare funnits viss osäkerhet kring hur stort underhållsbehovet varit. Detta har nu utretts grundligt och en tydlig plan finns för att riva befintliga byggnader och ersätta dessa med nyproducerade. I arbetet ingår att skapa möjligheter till förtätning och på det sättet ytterligare tillföra drygt hundra bostäder till GotlandsHems bostadsbestånd. Projektet är omfattande och involverar alla delar i företaget. En mycket nära kontakt med hyresgästerna är avgörande varför täta informationsmöten, skriftlig information samt direkt kontakt med alla enskilda hyresgäster har genomförts sedan projektets början..

Tillsammans med Region Gotland har vi inlett planering för nybyggnation

i området Torslunden i norra Visby genom en avsiktsförklaring för markanvisningsavtal. Vi vill utveckla området Torslunden och angränsande områden i kvarteren Castor 1 och Väduren 7, som redan idag ägs av GotlandsHem. Detta kommer kunna ge nya bostäder och projektet kan komma att genomföras i samarbete med andra aktörer på bostadsmarknaden. Även här kan en mix av hyresrätter och bostadsrätter skapa ekonomisk bärkraft till företaget och social bärkraft i området.

Vi har påbörjat arbetet med att bygga om tre före detta affärslokaler på Terra Nova till bostäder. Det beräknas vara färdigt och redo för inflyttning under senare delen av 2023 och ger ytterligare fem bostäder i ett av våra mest attraktiva områden i Visby.





Renovering och underhåll

Fortsatt arbete har lagts på att förfina och komplettera GotlandsHems underhållsplan, där även en förbättrad struktur för komponentredovisning implementerats.

GotlandsHems befintliga fastighetsbestånd har generellt ett stort behov av underhåll. Arbetet med att utföra detta underhåll ska genomföras inom nuvarande tioårsplan. För att lyckas kommer prioriteringar och strategiska vägval att bli nödvändiga tillsammans med ett löpande arbete med uppdatering av underhållsplanen och den strategiska fastighetsplanen.

Ett beslut att påbörja en förstudie för ett omfattande underhållsprojekt i norra Visby togs under året. Projektet omfattar kvarteren Höken, Castor, Strömmingen och Laken. Förstudien kommer undersöka och beskriva underhållsbehovet, ett arbete som kommer pågå till utgången av det tredje kvartalet 2023, för att sedan fungera som underlag för vidare beslut. Genomförandet av projektet planeras sedan pågå under flera år framåt.

Kvarteret Concordia 6 i Slite som är GotlandsHems första större energieffektiviseringsprojekt har startat. Det kommer enligt beräkningarna att minska den totala energianvändning för fastigheten med 30 procent. De åtgärder som genomförs är byten av fönster, tilläggsisolering, byte av radiatortermostater och injustering av värmesystem.

Projektet på Concordia 6 har drabbats av förseningar och ökade kostnader för material. Boverket har beviljat projektet bidrag till investeringsmerkostnader för energi- och effektiviseringsåtgärder i flerbostadshus. Detta tillför affärsmässigt positiva aspekter för projektet.

Strategin och förfarandet för energieffektiviseringsprojekt är att det

genomförs inom ramen för de mer omfattande underhållsprojekten. De fortsätter därmed enligt de prioriteringar som tagits fram genom inventering och energikartläggning.

Ytterligare effektiviseringar i arbets sättet vid större renoveringar av bostäder som skadats av exempelvis nikotin eller djururin har införts. Det innebär en tydligare intern kravställning på utförande och uppföljning av resultatet. Under året har ett tjugotal bostäder med större renoveringsbehov färdigställts och sedan hyrts ut igen.

Arbetet med det inre underhållet av våra bostäder görs enligt vår plan för detta. Vi har utfört målning av 293 utrymmen, golvbyte i 95 utrymmen och byte av luckor i två kök. Vi har även genomfört oplanerade inre underhållsåtgärder för att rätta till besiktningsanmärkningar genom målning av 510 utrymmen, 264 golvbyten och 16 byten av köksluckor.

Rättvis uthyrning

GotlandsHems uthyrningspolicy syftar till att skapa en transparent och rättvis uthyrningsprocess. Den tydliggör vem som kan hyra en bostad eller lokal av oss och säkerställer samtidigt att alla har lika rätt att kunna söka bostad. Vi arbetar för att minska risken att människor helt stängs ute från bostadsmarknaden, och har under året fördjupat vårt samarbete med Region Gotland i just denna fråga.

Hyressättning

Tillsammans med Hyresgästföreningen har vi infört en ny hyressättningsmodell som bygger på systematisk hyressättning som baseras på en värdering av lägenhetens bruksvärde. På så sätt får vi en rättvis, tydlig och jämförbar hyra för varje lägenhet utifrån storlek, inredningsstandard och område samt kvarterets standard.

År 2021 var första året som vi började nyttja denna hyressättningsmodell. Då vi tidigare år haft en annan hyressättningsmodell gör vi en succesiv infasning av alla hyror till den nya modellen. Under år 2022 har vi kommit så långt i infasningen att 52 procent av bostäderna nu har en hyra enligt bruksvärdesmodellen. Själva infasningen görs i samband med den årliga hyresjusteringen eller i samband med nyinflyttning. Efter några års nyttjande av denna hyressättningsmodell ser vi att det finns ett antal möjliga förbättringsområden som skulle göra denna hyressättning rättvisare, tydligare och mer jämförbar.

Trepartsmodellen

Den årliga hyresförhandling som påbörjades hösten 2022 för de hyror som ska gälla för 2023 bygger på en överenskommelse mellan Hyresgästföreningen, Fastighetsägarna Sverige och Sveriges Allmännytta och är en rikstäckande modell. Överenskommelsen är tänkt som en grund i de årliga hyresförhandlingarna och innefattar fem olika faktorer: taxebundna avgifter och förvaltnings- och underhållskostnader på lokal nivå samt räntor, bruttonationalprodukt (BNP per capita och BNP) samt konsumentprisindex med fast ränta (KPIF-H) på nationell nivå. Modellen tar hänsyn till dessa faktors utveckling under de senaste tre åren, vilket gör att snabba förändringar, i form av toppar respektive dalar, jämnas ut vilket ger mjukare hyresförändringar för våra hyresgäster.

Trygghet

Då vi upplever en förändrad hälsonivå i samhället och därmed också bland våra

hyresgäster har vi förändrat vår organisation för trygghetsarbete. Vi har ökat antalet trygghetsvårdar, det vill säga de personer som hanterar uppkomna störningar och har förebyggande dialoger med hyresgästerna.

Vi har även samordnare för social hållbarhet som fokuserar på GotlandsHems dialog med externa parter, så som Region Gotland och Polisen, samt identifierar förebyggande åtgärder för att undvika störningar för våra hyresgäster.

Ett arbete för att identifiera byggnationer och installationer som hyresgäster gjort utan tillåtelse har inletts. Det kan till exempel handla om hemmabygga trappor från balkongen ner till markplan, förråd, elinstallation i garage och mycket annat. Dessa byggnader och installationer följer varken bygglag eller de riktlinjer vi har för trygghet i våra kvarter och kommer tas bort. I framtiden kommer vi följa upp att det inte finns otillåtna byggnationer i vårt bostadsbestånd.

Boinflytande

Under 2021 genomfördes en kundundersökning där alla hyresgäster fick svara på frågor om sitt boende och om hur de trivs. I denna undersökning framkom tips och förslag på förbättringar som vi har arbetat med att realisera under 2022. Exempel på åtgärd som genomförts som ett resultat av kundundersökningen är att det fanns ett missnöje med trappstädningen, vilket ledde till byte av leverantör och med det en bättre utförd tjänst.

Under flera somrar har vi erbjudit våra hyresgäster möjligheten att odla i pallkragar med jord som vi tillhandahåller.



Intresset för odlande har ökat och i vissa kvarter har det utvecklats till en fin gemenskap med fikastunder och byte av växer mellan dem som odlar.

Vid fem tillfällen under sommaren genomförde GotlandsHem tillsammans med RF-Sisu och Bilda sportaktiviteter som avslutades med korvgrillning. Ett uppskattat inslag vilket gett möjlighet för våra hyresgäster att testa aktiviteter som de kanske annars inte kommer i kontakt med, samt möjlighet till trevliga pratstunder under såväl sportaktiviteten som vid korvgrillningen.

Under sommaren bjöd vi på barnteater i Visby, Hemse och Slite genom Romateaterns Teatervagn. Detta var en föreställning som riktade sig till barn och familjer. Föreställningen byggde på Shakespeares Stormen och sågs av närmare 40 till 60 åskådare per tillfälle.

Etik och likabehandling

Eftersom vi arbetar där andra bor har vi ett särskilt ansvar. GotlandsHem har en övergripande etikpolicy och en policy för förhållande till kund.

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

Vi har ett visselblåsansystem för att möjliggöra för medarbetare, hyresgäster, leverantörer och andra att rapportera oegentligheter. Under året har inga ärenden inkommit som indikerar missförhållanden eller brister i förhållande till etik och likabehandling.



Sociala krav på leverantörer

GotlandsHem kräver att alla leverantörer ska acceptera och godkänna Fastighetsägarnas uppförandekod för leverantörer, vilken i korthet ställer krav på miljö, arbetsmiljö, likabehandling, mänskliga rättigheter, affärsetik med mera.

Vi ställer även tydliga krav och begär in och granskar arbetsmiljöplaner som tas fram inför alla större om- eller nybyggnationer. Dessa regler ska även omfatta de underentreprenörer som våra leverantörer anlitar.

GotlandsHem har en digital entreprenörshandbok som beskriver regler och riktlinjer för entreprenörers arbete som vi beställer hos dem. Detta tillsammans med formulär där entreprenörerna försäkrar att deras medarbetare kommer följa våra regler ska garantera god kvalitet inom området.

Medarbetare

Återgången till "det nya normala" efter pandemin har som på många andra arbetsplatser varit en fråga som fått hanteras i realtid. Positiva delar med att jobba hemifrån ska balanseras mot sociala arbetsmiljöaspekter som samarbete, trivsel och att lära känna nya kollegor och chefer. Då det nya kontoret

erbjuder en bättre arbetsmiljö och bjuder in till mer samarbete och samverkan är det fler medarbetare som dagligen väljer att arbeta därifrån. Kontoret har också blivit en naturlig mötesplats för gemensamt arbete mellan våra olika yrkeskategorier och mötesrummen används flitigt.

Ett nytt introduktionsprogram för medarbetare har skapats och implementerats. Där får nya medarbetare tillfälle att lära känna organisationen, våra arbetssätt, chefer och kollegor både genom en egen introduktionsplan och vid särskilda introduktionsdagar.

Det lokala samverkansavtalet har reviderats i samarbete med representanter för arbetstagarorganisationerna vilket underlättat samarbete och förståelse för roller och mandat.

Efter flera års uppehåll har det återigen varit möjligt att samla alla medarbetare under mer lättsamma former. Under försommaren genomfördes en personaldag som inkluderade tipsrunda på cykel, grillning och umgänge. Dagen avslutades med gemensam middag där flera trotjänare som gått i pension efter upp till 50 års anställning avtackades. I oktober genomfördes en halvdagsaktivitet där alla medarbetare samlades

på olika ställen i våra bostadsområden och hjälptes åt med skötsel av våra fastigheter. I december kunde vi också träffas för att avnjuta julbord vilket var uppskattat.

Arbetsmiljö

Det systematiska arbetsmiljöarbetet som ska genomsyra hela verksamheten har varit en punkt som återkommit i såväl företagsgemensamma personalmöten, arbetsplatsträffar som i samverkansforum.

Under första halvåret genomfördes två arbetsmiljöenkäter i syfte att följa upp resultatet av den handlingsplan för arbetsmiljö som togs fram 2021. Resultatet var förbättrat inom de flesta områden som tidigare inte var tillfredsställande. Intresset för arbetsmiljön, i synnerhet den sociala och organisatoriska, har vuxit och flera medarbetare har anmält intresse och visar engagemang. Dialogen utvecklas ständigt och den sker i positiv anda.

I arbetsmiljökommittén har länge diskuterats hur tröskeln för att rapportera avvikelser skulle kunna sänkas och i december månad introducerades ett digitalt verktyg, IA (Informationssystem för arbetsmiljö), som AFA-försäkringar tillhandahåller. Under årets sista månad rapporterades en mängd iakttagelser, risker och förbättringsförslag, vilket indikerar att engagemanget och viljan att bidra till förbättring är stor.

Kompetensutveckling

Satsningen på att utbilda GotlandsHems medarbetare i första hjälpen till psykisk hälsa (MHFA) har fortsatt och vid årets slut hade ytterligare 27 medarbetare blivit "guldhjärnor".

En utbildningsomgång har genomförts i Utvecklande Medarbetarskap, där ett

tiotal medarbetare utbildats i ökat personligt ansvarstagande och stärkts i det självledarskap som alla behöver utveckla i dagens arbetsliv.

För chefsgruppen har särskilda kompetenssatsningar gjorts med temat psykologisk trygghet, återkoppling på prestation, lön- och lönebildning samt förändringsledning. Drygt tio personer med ansvar för utpekade funktioner och områden har fått mediaträning.

Samtliga medarbetare har utbildats i brandsläckning och alla har också genomgått en digital utbildning i data- och IT-säkerhet.

Kompetensförsörjning

Behovet att knyta till oss fler medarbetare med rätt kompetens har varit påtagligt och vi har resursförstärkt för att säkerställa att arbetsbelastning och krav, såväl nuvarande som framtida, ska stå i balans. Vissa yrkeskategorier är emellertid svåra att rekrytera, vilket är ett stort problem. Byggprojektledare, juridisk kompetens, elektriker och VVS-reparatörer är kompetenser där det fortsätter att vara stor brist på arbetsmarknaden, vilket ställer till problem då det är ett stort behov av dessa kompetenser även framöver.

Nya kontorsplatser på Visborg

Medarbetarna som utgår från våra kontorslokaler spenderar en omfattande del av tiden i våra bostadsområden, på byggarbetsplatser eller i möten med hyresgäster. Behoven i vår arbetsmiljö har förändrats över tid, så i samband med att tidigare hyreskontrakt för våra kontorslokaler gick ut passade vi på att flytta till andra mer ändamålsenliga lokaler. I december gick flytten och vi har nu en arbetsplats som tillgodoser våra behov på en god arbetsmiljö.



Fokusområden utifrån identifierade risker inom social hållbarhet

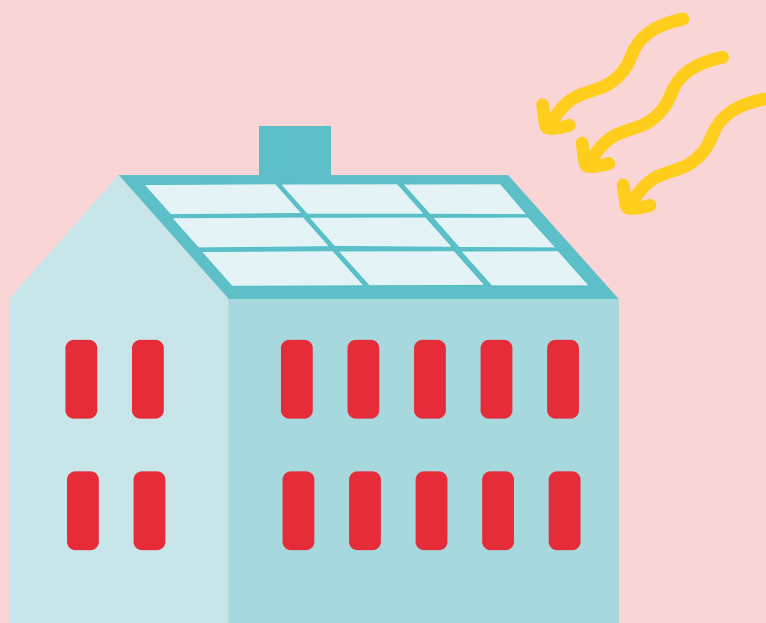
Tillgång till byggbar mark är en avgörande faktor för att kunna bygga nya bostäder i Visby och på Gotland. Denna mark kan GotlandsHem skaffa genom strategiska markköp. Den bör fungera för större produktioner eller ligga i nära anslutning till befintligt bostadsbestånd för att säkerställa optimerad drift och skötsel.

Höga byggkostnader för både nyproduktion och renoveringar är ett stort bekymmer inom byggsektorn. Det kan delvis hanteras genom större produktioner samt detaljplaner som är tillåtande, då antal våningar är en avgörande faktor för just produktionskostnad per bostad. En annan viktig del är finansiering genom att sälja vissa delar av nyproduktion företrädesvis i form av bostadsrätt eller annan fri upplåtelseform.

Det eftersatta underhållet i flera av våra områden kommer under den kommande 10-årsperioden vara ett högt prioriterat område som kommer kräva mycket och nyttja många resurser. Arbetet är helt nödvändigt för att säkerställa ett kvalitativt fastighetsbestånd.

Vi har under det gångna året identifierat en ökad ohälsa i våra områden som vi relaterar till pandemin. Den måste tas på största allvar och följas upp på flera sätt. Här ser vi behov av fortsatt arbete med att så tidigt som möjligt upptäcka ohälsa och stötta via vårt trygghetsarbete samt fortsätta arbetet med ett nära samarbete med övriga sociala insatser som finns på Gotland.





**Sol, vind och vatten
till våra fastigheter**

Ekologisk hållbarhet

”Hållbar utveckling är en utveckling som tillfredsställer dagens behov utan att äventyra kommande generationers möjligheter att tillfredsställa sina behov.” Så definierades begreppet hållbar utveckling 1987 på FN:s världskommission för miljö och utveckling och definitionen står sig ännu.

Arbetet med ekologisk hållbarhet är bara ett av de tre hållbarhetsperspektiven men kanske det som för de flesta förknippas allra mest med hållbarhet. GotlandsHem har fortsatt sitt arbete kring ekologisk hållbarhet inom flera områden. Förändringarna sker ofta över lång tid och vissa år kan utvecklingen tyckas gå åt fel håll men då måste det enskilda året sättas i ett större perspektiv. Att systematiskt och enträget jobba mot långsiktiga mål blir också viktigare i en värld där vår sammankoppling globalt påverkar oss i en mycket hög utsträckning. Extra tydligt har detta blivit under 2022 med anledning av kriget i Ukraina som resulterat i stigande priser och inflation.

El och vatten

Just dessa anledningar har fått oss på GotlandsHem att intensifiera arbetet med minskad förbrukning av både el och vatten. Att satsa på elproduktion med hjälp av solenergi och återvinna vatten är inte längre ovanligt utan ses snarare som självklart.

Alla påbörjade projekt inkluderar från och med 2022 att vi utreder och pro-

jekterar för egen produktion av el samt återvinning av vatten, både i form av bevattningsvatten och i tvättstugor. Nya innovativa lösningar växer fram och vi försöker genom omvärldsbevakning följa utvecklingen. Allt i syfte att minska vår förbrukning av köpt el och dricksvatten. Mängden köpt dricksvatten har minskat med ytterligare drygt 8 miljoner liter jämfört med året innan, vilket är glädjande med tanke på den begränsade tillgången till grundvatten som är på Gotland.

Fossilmfria fordon

Transporter står för en stor del av utsläppen av växthusgaser och inom områdena mobilitet, fordonspooler och delningsekonomi finns stora möjligheter att hjälpa våra hyresgäster att göra mer miljövänliga val.

När det kommer till intresse för laddning av elbilar kan man se att det ökat ordentligt. De laddstolpar som finns i GotlandsHems kvarter laddade under 2020 cirka 8 000 kWh. 2021 var den siffran 20 000 kWh och under det gångna året har det laddats drygt 35 000 kWh. För att möta det ökade



behovet har utvecklingen av parkeringsplatser med möjlighet till elbilsladdning börjat ta form som en möjlig tjänst i vårt samlade tjänsteutbud.

Möjligheter för fler att utnyttja våra fordonspooler har skapats genom att öppna upp kvarteret Bläckfiskens fordonspool för alla. Elbilarna i fordonspoolen har under 2022 varit bokade 1325 timmar i jämförelse med 1172 timmar 2021.

Klimatutsläpp

Utsläppen har minskat avsevärt och vi har haft 23 procent lägre utsläpp i jämförelse med basåret 2017. En stor anledning till denna minskning är att det under 2022 inte eldats någon olja samt att andelen bränsle med förnyelsebart ursprung i fjärrvärmeproduktionen uppgått till hela 99,8 procent.

Utsläppen från företagets egna fordon har minskat från 140 till 120 g/km. Minskningen beror främst på att våra bensindrivna fordon successivt fasas ut och att diesel och bensin som drivmedel ersatts av främst HVO och el.

Energibesparingar

Inom detta område har framför allt förberedelser för att starta flera projekt som kommer resultera i minskad, alternativt mycket låg energiförbrukning genomförts under året. Det kommande renoveringsprojektet i norra Visby, energisparprojektet i kvarteret Concordia

6 i Slite, samt projektet för områdena Riggen och Myran kommer resultera i markant minskad energiförbrukning.

Det är bara några exempel på hur uthållighet ger resultat. Det är först när dessa projekt är färdiga om ett antal år som energivinsterna kan börja räknas hem i både kilowattimmar och kronor.

Förnyelsebar energi

Våra solceller har genererat cirka 12 000 kWh och våra solfångare cirka 120 000 kWh. Under 2023 kommer fler anläggningar tas i bruk vilket gör att mängden förnyelsebar energi förväntas öka under kommande år.

Hyresgästernas miljöpåverkan

Genom information i olika kanaler försöker vi hjälpa till att göra skillnad när det kommer till förbrukning samt återvinning.

Möjligheter till alternativa transportmedel utöver egen bil har ökats genom utökat erbjudande och avtal med samarbetspartner för mobilitetstjänster.

Tillgång till regnvatten för att vattna blommor och trädgårdar finns i flera av våra bostadsområden.

Våra hyresgäster har också samlat in cirka 80 kilo kompost per bostad vilket är en siffra i paritet med 2021. Inom området avfall finns stora möjligheter till utveckling och förbättringar under kommande år.

Så sparar vi vatten

Vattenförbrukningen har minskat ytterligare under året och är nu nere i 1040 liter/Atemp och år. Det krävs ytterligare 25 procents minskning för att nå det uppsatta målet på 750 liter, men det går åt rätt håll.

Projektet kring individuell mätning och debitering, IMD, i hela beståndet har under 2022 varit pausat med målet inställt på att återuppta det under 2023. IMD ses som en viktig del för att nå målet inom vattenförbrukning vilket visar sig när vi mäter förbrukningen i två motsvarande byggnader där den ena byggnaden har IMD och den andra inte. Förbrukning är



cirka 30 procent mindre där individuell mätning och debitering genomförs. Då tekniken införs i all nyproduktion samt vid större renoveringar sker infasning av metoden delvis utanför projektet och vi ser att målet att minska vattenförbrukningen med ytterligare 25 procent är realistiskt att nå.

Miljörisker

Miljöriskerna från GotlandsHems egna utsläpp i verksamheten är relativt lätta att överblicka och därmed också att påverka. Anpassning till miljövänliga

drivmedel och effektiviserad skötsel är exempel på detta. Stora nyproduktions- och underhållsprojekt har en avsevärt större komplexitet och måste hanteras med grundliga livscykelanalyser, livscykelkalkyler och noggranna val av både material och metoder. Med anledning av Gotlands vattensituation är det också av största vikt att fortsätta med ett fokuserat arbete kring just vattenfrågan. Här krävs ett intensifierat arbete, bland annat för att möta klimatförändringar med längre perioder av värme och torka.



Fokusområden utifrån identifierade risker inom ekologisk hållbarhet

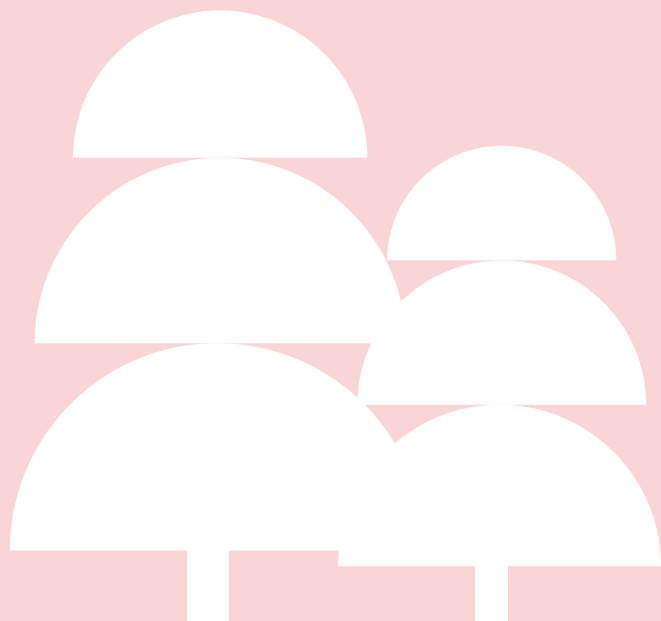
GotlandsHem är en viktig aktör på den gotländska bostadsmarknaden och de förändringar vi inför påverkar samhället. Vi är dock delvis beroende av nationella och internationella satsningar och där påverkar det allmänna världsläget i stor utsträckning GotlandsHems förutsättningar. GotlandsHem som företag måste våga ligga långt fram men inte ta sig an uppgifter eller sätta mål som äventyrar uppdragen att hålla rimliga hyresnivåer samt att ha en långsiktig ekonomisk hållbarhet inom företaget.

Affärsplanens mål att "Fortsätta utveckla energieffektivitet i nyproduktions- och underhållsprojekt samt minska klimatpåverkan genom effektivisering av drift och driftsekonomi" är i sig ett positivt ekologiskt mål. Svårigheten med detta mål ligger i de utsläpp dessa

projekt innebär. Både nyproduktion och stora renoveringar genererar stora utsläpp när de genomförs men har på lång sikt betydande positiva ekologiska effekter.

Vidare finns företagets mål ur ett hyresgästperspektiv. Att uppnå målet att skapa förutsättningar för många individer att tillsammans bidra till Region Gotlands, Sveriges och i förlängningen de globala hållbarhetsmålen ser vi delvis kan ske genom satsningar på bland annat avfallsfrågan utöver de redan initierade områdena energi och vatten.

Vidare är områdena mobilitet och delningstjänster viktiga pusselbitar för att nå våra klimatmål.



Hållbarhet i siffror

God arbetsmiljö

Lika tillträde på arbetsmarknaden och arbetsvillkor	2022	2021	2020	2019
Personalomsättning	18,4%	11,3%	14,5%	15,8%
Andel heltidsanställda	99,2%	99,2%	97,5%	98,2%
Andel deltidsanställda	0,8%	0,8%	2,5%	1,8%
Andel tillsvidareanställda	99,2%	96,6%	94,1%	95,0%
Andel visstidsanställda	0,8%	3,4%	5,9%	5,0%
Andel anställda kvinnor mellan 18-29 år	4%	4%	4%	6%
Andel anställda kvinnor mellan 30-44 år	15%	13%	14%	12%
Andel anställda kvinnor mellan 45-54 år	11%	10%	7%	10%
Andel anställda kvinnor mellan 55-64 år	9%	9%	10%	10%
Andel anställda kvinnor över 65 år	0%	0%	0%	0%
Andel anställda män mellan 18-29 år	6%	8%	6%	6%
Andel anställda män mellan 30-44 år	21%	17%	17%	16%
Andel anställda män mellan 45-54 år	17%	16%	22%	22%
Andel anställda män mellan 55-64 år	17%	21%	19%	18%
Andel anställda män över 65 år	0%	2%	0%	0%
Antal säsongsanställda (maj-oktober eller november-mars)	14	10	7	8
Snittlön ¹ per månad för manliga tjänstepersoner (exklusive VD-lön)	43 014 kr/mån	40 008 kr/mån	40 286 kr/mån	39 688 kr/mån
Snittlön ¹ per månad för kvinnliga tjänstepersoner (exklusive VD-lön)	38 880 kr/mån	36 340 kr/mån	36 923 kr/mån	36 989 kr/mån
Snittlön ¹ per månad för kollektivanställda män	28 314 kr/mån	29 585 kr/mån	29 303 kr/mån	28 930 kr/mån
Snittlön ¹ per månad för kollektivanställda kvinnor	30 484 kr/mån	27 606 kr/mån	26 885 kr/mån	26 888 kr/mån
Andel anställda som omfattas av kollektivavtal	100%	100%	100%	100%

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

Anställningsbarhet och karriärutveckling	2022	2021	2020	2019
Kurs och utbildningskostnader för personal ¹	5 114 kr/anställd	5 494 kr/anställd	7 758 kr/anställd	22 093 kr/anställd
Utbildningstimmar för personal	Ingen uppgift	Ingen uppgift	Ingen uppgift	Ingen uppgift

¹ Inklusive kostnader för resor och logi.

Medarbetares hälsa och välbefinnande	2022	2021	2020	2019
Total frånvaro	6,77%	5,23%	6,36%	4,97%
Andel av frånvaro beroende på olycksfall i arbetet	0,00%	0,00%	1,62%	1,37%
Andel medarbetare som är nöjda med sitt arbete enligt Trivsindex ¹	79,0%	75,0%	65,0%	69,0%
Företaget har en arbetsmiljö- och/eller hälsofrämjande policy?	Ja	Ja	Ja	Ja

¹ Ny mätmetod från och med 2021. Motsvarande resultat år 2020 var 72%.

Miljöansvar

Begränsning av fastighetsbolagets klimatpåverkan - Nettoutsläpp av väx- tushusgaser, enligt GHG protocol	2022	2021	2020 ¹	2019
Utsläpp totalt	714 ton CO _{2(eq)}	946 ton CO _{2(eq)}	906 ton CO _{2(eq)}	780 ton CO _{2(eq)}
Andel utsläpp från Scope 1	4,0%	6,4%	7,5%	11,5%
Andel utsläpp (Market-based ²) från Scope 2	30,8%	45,3%	46,4%	31,9%
Andel utsläpp (Market-based) från Scope 3	65,2%	48,3%	46,1%	56,6%
Utsläpp totalt	963 ton CO _{2(eq)}	1 206 ton CO _{2(eq)}	1 203 ton CO _{2(eq)}	1 081 ton CO _{2(eq)}
Andel utsläpp från Scope 1	3,0%	5,0%	5,6%	8,3%
Andel utsläpp (Location-based ³) från Scope 2	45,5%	54,3%	57,2%	48,6%
Andel utsläpp (Location-based) från Scope 3	51,6%	40,7%	36,8%	43,1%

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

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

³ Location-based: Beräkning av växthusgasutsläpp utifrån emissionsfaktorer baserat på nordisk elmix.



Begränsning av fastighetsbeståndets miljöpåverkan	2022	2021	2020 ¹	2019
Totalt använd energi för uppvärmning (normalårskorrigerade värden) samt fastighetsel ²	129 kWh/m ² , A _{temp}	126 kWh/m ² , A _{temp}	133 kWh/m ² , A _{temp}	131 kWh/m ² , A _{temp}
Andel energi till uppvärmning och fastighetsel från fjärrvärme	82%	81%	82%	83%
Andel energi till uppvärmning och fastighetsel från el	9%	10%	11%	11%
Andel energi till uppvärmning och fastighetsel från olja	0,4%	0,7%	0,1%	0,1%
Andel energi till uppvärmning och fastighetsel från biobränsle	8,0%	8,3%	6,5%	6,0%
Total mängd producerad energi genom solfångare	120 419 kWh	Ingen uppgift	Ingen uppgift	Ingen uppgift
Total mängd växthusgas från energianvändning (normalårskorrigerade värden) i fastighetsbeståndet.	1,8 kg/m ² , A _{temp}	2,4 kg/m ² , A _{temp}	2,5 kg/m ² , A _{temp}	1,9 kg/m ² , A _{temp}
Andel växthusgas från uppvärmning och fastighetsel (market-based ³) genom fjärrvärme	81%	82%	85%	82%
Andel växthusgas från uppvärmning och fastighetsel (market-based) genom el	7%	6%	7%	9%
Andel växthusgas från uppvärmning och fastighetsel (market-based) genom olja	0%	2%	2%	1%
Andel växthusgas från uppvärmning och fastighetsel (market-based) genom biobränsle	12%	9%	6%	8%
Minskning av växthusgasutsläpp sedan basår 2017	23%	4%	4%	14%
Årlig minskning av växthusgasutsläpp	20%	0%	Ökning med 11 %	15%
Andel förnyelsebar energi som bolaget använder	99,8%	96,1%	96,8%	98,4%

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

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

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

Begränsning av miljöeffekterna vid företagets förvaltning	2022	2021	2020	2019
Totalt utsläpp av växthusgaser från bolagets fordon och arbetsmaskiner (exklusive eldrivna områdesfordon)	33 ton CO _{2(eq)} /år	33 ton CO _{2(eq)} /år	59 ton CO _{2(eq)} /år	90 ton CO _{2(eq)} /år
Medel per kilometer från bolagets fordon och arbetsmaskiner (exklusive eldrivna områdesfordon)	120 g CO _{2(eq)} /km	140 g CO _{2(eq)} /km	208 g CO _{2(eq)} /km	321 g CO _{2(eq)} /km
Utsläpp av växthusgaser från bolagets eldrivna områdesfordon (Market-based ¹)	100 kg CO _{2(eq)}	95 kg CO _{2(eq)}	106 kg CO _{2(eq)}	108 kg CO _{2(eq)}
Utsläpp av växthusgaser från bolagets eldrivna områdesfordon (Location-based ²)	566 kg CO _{2(eq)}	536 kg CO _{2(eq)}	600 kg CO _{2(eq)}	609 kg CO _{2(eq)}
Totalt utsläpp av växthusgaser från tjänsteresor	2 ton CO _{2(eq)}	1,5 ton CO _{2(eq)}	4 ton CO _{2(eq)}	13 ton CO _{2(eq)}
Utsläpp av växthusgaser från tjänsteresor med flyg	1,3 ton CO _{2(eq)}	0 ton CO _{2(eq)}	3 ton CO _{2(eq)}	11,8 ton CO _{2(eq)}
Utsläpp av växthusgaser från tjänsteresor med båt	0,1 ton CO _{2(eq)}	0 ton CO _{2(eq)}	0 ton CO _{2(eq)}	0,1 ton CO _{2(eq)}
Utsläpp av växthusgaser från tjänsteresor - övrigt ³	0,7 ton CO _{2(eq)}	1,5 ton CO _{2(eq)}	1 ton CO _{2(eq)}	1,2 ton CO _{2(eq)}
Avtal som innehåller miljökrav (kriterier i upphandlingen) ⁴	Cirka 95 %	Cirka 95 %	Cirka 95 %	Cirka 95 %
Miljökrav på material och produkter i byggkontrakt	Ja	Ja	Ja	Ja

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

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

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

⁴ Uppskattad andel, samtliga gällande avtal.

Begränsning av miljöpåverkan vid boendes förbrukning	2022	2021	2020	2019
Total vattenförbrukning i beståndet	1 040 liter/ A _{temp}	1 070 liter/ A _{temp}	1 120 liter/ A _{temp}	1 110 liter/ A _{temp}
Andel varmvatten av den totala förbrukningen	Ingen data	Ingen data	Ingen data	Ingen data
Andel kallvatten av den totala förbrukningen	Ingen data	Ingen data	Ingen data	Ingen data
Mängd kompost som produceras i beståndet, exklusive grovsopor	80 kg/ lägenhet	81 kg/ lägenhet	75 kg/ lägenhet	76 kg/ lägenhet
Mängd restavfall som produceras i beståndet, exklusive grovsopor	210 kg/ lägenhet	196 kg/ lägenhet	186 kg/ lägenhet	172 kg/ lägenhet
Mängd återvinningsmaterial som produceras i beståndet, exklusive grovsopor	248 kg/ lägenhet	244 kg/ lägenhet	242 kg/ lägenhet	249 kg/ lägenhet

Ekonomisk hållbarhet

Ekonomiskt ansvar och förbättring av fastighetsbeståndet	2022	2021	2020	2019
Totala årliga investeringar och underhållskostnader som påverkar resultaträkningen, i miljontals kronor	8 mkr	11 mkr	91 mkr	82 mkr
Årliga investeringar och underhållskostnader som andel av den totala omsättningen	3%	3%	25%	23%
Företagets investeringar i underhåll i tusentals kronor per lägenhet	2 tsek/ lägenhet	2 tsek/ lägenhet	19 tsek/ lägenhet	18 tsek/ lägenhet
Företagets totala investeringar i nyproduktion som tagits i bruk, i miljontals kronor	0 mkr	6,3 mkr	31,5 mkr	137,8 mkr
Företagets investeringar i nyproduktion som andel av omsättning	0%	2%	9%	39%
Företagets totala investeringar i förvärv, i miljontals kronor	0 mkr	0 mkr	0 mkr	0 mkr
Företagets investeringar i förvärv som andel av omsättning	0%	0%	0%	0%
Företagets ekonomiska uthyrningsgrad (bostäder)	98,5%	98,0%	98,2%	98,6%
Företagets ekonomiska uthyrningsgrad (lokaler)	87,2%	87,9%	90,6%	90,4%

Bidrag till ansvarsfull och hållbar ekonomisk utveckling - utgifternas fördelning per typ av intressent	2022	2021	2020	2019
Medarbetare	80 mkr	77 mkr	71 mkr	66 mkr
Leverantörer	347 mkr	243 mkr	320 mkr	384 mkr
Myndigheter (skatt)	17 mkr	18 mkr	17 mkr	18 mkr
Bank (räntekostnader)	22 mkr	12 mkr	13 mkr	12 mkr
Aktieägare	4 mkr	4 mkr	4 mkr	4 mkr

Socialt ansvar

Ansvarstagande för den lokala bostadsförsörjningen och anpassningar i boendemiljön	2022	2021	2020	2019
Förändringar i fastighetsbeståndet (endast hyresrätter)	0,4%	-0,4%	0,9%	1,7%
Förändringar i fastighetsbeståndet (inklusive kategoribostäder)	-4%	-0,4%	0,8%	1,6%
Nyproduktion av hyresrätter (antal bostäder) ¹	0	0	39	72
Fastighetsförvärv (antal bostäder)	0	0	0	0
Avyttringar (antal bostäder)	204	19	0	0
Andel bostäder som är tillgängliga för äldre och funktionshindrade ²	12,8%	11,9%	11,6%	10,3%

¹ Inklusive ombyggnation av lokaler till hyresrätter.

² Inkluderar ej kategoribostäder.

Socialt ansvar som fastighets-ägare avseende boendes behov och förväntningar	2022	2021	2020	2019
Hyresnivå (kostnad per kvadratmeter) ¹	1 174 kr/m ²	1 156 kr/m ²	1 136 kr/m ²	1 100 kr/m ²
Hyresutveckling (kostnad per kvadratmeter) ¹	17 kr/m ²	21 kr/m ²	26 kr/m ²	21 kr/m ²
Hyresutveckling i procent ¹	1,5%	1,8%	2,3%	1,8%
Driftkostnad per kvadratmeter	664 kr/m ²	582 kr/m ²	535 kr/m ²	629 kr/m ²
Driftkostnadsutveckling per kvadratmeter	82 kr/m ²	47 kr/m ²	-94 kr/m ²	93 kr/m ²
Driftkostnadsutveckling i procent	14%	9%	-15%	17%
Extern omflyttning i fastighetsbeståndet (exklusive studenter)	4,7%	6,9%	10,0%	9,3%
Intern omflyttning i fastighetsbeståndet (exklusive studenter)	1,6%	1,6%	3,1%	2,4%
Inflyttade hyresgäster utan eget permanent boende	46	101	142	110
Antal förmedlade lägenheter via bostadssocial förtur	59	53	51	64
Andel förmedlade lägenheter via bostadssocial förtur av totalt förmedlade lägenheter	21,2%	14,2%	8,8%	12,4%
Avhysningar på grund av ekonomiska skäl	1	0	6	8
Avhysningar på grund av störningar och avtalsbrott	2	3	3	1

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



Socialt ansvarstagande för integration och stadsdelsutveckling	2022	2021	2020	2019
Andel boende som upplever att de är trygga i sin boendemiljö ¹	Ingen mätning	76,6%	Ingen mätning	Ingen mätning
Totala nedlagda kostnader och investerade medel i stadsutvecklingsprojekt avseende fastigheter byggda på sent 60- tidigt 70-tal, i miljontals kronor	8,8 mkr	9,1 mkr	60,1 mkr	35,7 mkr
Nedlagda kostnader och investerade medel i stadsutvecklingsprojekt avseende fastigheter byggda på sent 60- tidigt 70-tal, i tusentals kronor i snitt per lägenhet	4 tsek/lgh	4 tsek/lgh	27 tsek/lgh	24 tsek/lgh
Kontrakt innehåller sociala krav (sociala kriterier ingår i upphandlingen)	Nej	Nej	Nej	Nej
Projektkostnader för att engagera unga under 25 år ²	1,8 mkr	0,69 mkr	0,69 mkr	1,45 mkr
Kostnader för antisocialt beteende (skadegörelse och säkerhet) ³	0,67 mkr	0,67 mkr	0,69 mkr	0,49 mkr
Uppförandekod för entreprenörer ⁴	92%	58%	37%	69%
Revision/utvärdering av entreprenörer, definierar lagkrav eller avtal med facket	Nej	Nej	Nej	Nej
Köper vi rättvisemärkta produkter?	Nej	Nej	Nej	Nej

¹ Mätning genomförs normalt sett vartannat år. Undantaget 2019.

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

³ Omfattar sedan 2020 klottersanering.

⁴ Nedgången 2020 beror på att tidigare ej identifierade avtal utan uppförandekod har räknats med.

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



Definitioner

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

Förnybara energikällor är:



Solenergi

Solceller/solpaneler (omvandlar solenergi till elektricitet).

Solfångare (omvandlar solenergi till värme-solvärme, det vill säga varmvatten).



Vindkraft

Vindkraftverk, vindkraftpark (samling av flera vindkraftverk inom begränsat område)



Vattenkraft

Saltkraft, vågkraft, tidvattenkraft, havs-värmekraft.



Jordvärmekraft

Värmepump, markvärme, bergvärme, vattenvärme.



Bioenergi

Bränslepellets, biobränsle.

Arbetsvillkor

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

A_{temp}

Yta uppvärmd till 10°C eller mer.

Avhysningar

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

Bostäder tillgängliga för äldre

Enligt gällande nybyggnadskrav.

CO₂-beräkningsmodell

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

Scope 1:

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

Scope 2:

Indirekta utsläpp (utsläpp från köpt energi).

Scope 3:

Övriga indirekta utsläpp (omfattar utsläpp som hör till produktion av bränsle och tjänsteresor). För egenägda bilar används uppgifter i miljörapporter från leverantörer (well to wheel) för inköpt mängd drivmedel. För flygresor används uppgifter från leverantörer i den mån det har erhållits. I övrigt används ICAO

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

Driftkostnad

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

Driftnetto

Gotlandshem är ett kommunalt ägt aktiebolag. Våra intäkter kommer i dagsläget huvudsakligen från hyresintäkter. Utgifterna består av kostnader i samband med underhåll, administration och skatter, kostnader som behöver finansieras av hyresintäkter. När alla kostnader är dragna från intäkterna har vi vårt driftnetto - alltså vårt ekonomiska överskott.

Fastighetsförvärv

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

Förnybar energi

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

Andel förnyelsebar fjärrvärme enligt uppgifter från Energiföretagens värme-marknadskommitté om fjärrvärmens lokala miljövärden för 2021.



Förturer

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

Hållbarhetskriterier vid upphandling

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

Komponentredovisning

En byggnadsindelning av viktiga beståndsdelar, även kallat komponenter.

Miljöansvar

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

Miljöledningssystem

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

Månadslön

Månadslön samt eventuella tillägg som är kopplade till grundrollen.

Riskhantering i verksamhetssystem

Riskhanteringssystem som innehåller riskanalyser, åtgärder och kontroll.

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.

Socialt ansvarstagande

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



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

Energibärare	Enhet	Emissions- faktor (Scope 1)	Emissions- faktor (Scope 2)	Emissions- faktor (Scope 3)	Källa
El (Market based), vattenkraft	kg CO ₂ /MWh		8,6	1,9	EPD® of Electricity from Vat- tenfall's Nordic Hydropower
El (Location based), nordisk elmix	kg CO ₂ /MWh		53,46	5,94	IVL LCA Databas
Eldningsolja	kg CO ₂ /m ³	2687		213	SPBI.se samt fördelning mellan scope 1 och 3 enligt Järnkontorets miljöhandbok
Egenproducerad värme från pellets	kg CO ₂ /MWh	4		14	Fjärrvärmens lokala miljö- värden 2019. Energiföretagens Värmemarknadskommitté
HVO	kg CO ₂ /liter			0,48	Uppgift från leverantör
Biogas	kg CO ₂ /kg			1,1	Drivmedelsfakta 2015
Fjärrvärme, Visby	kg CO ₂ /MWh		4	7	Fjärrvärmens lokala miljö- värden 2021. Energiföretagens Värmemarknadskommitté
Fjärrvärme, Hemse	kg CO ₂ /MWh		9	13	Fjärrvärmens lokala miljö- värden 2021. Energiföretagens Värmemarknadskommitté
Fjärrvärme, Slite	kg CO ₂ /MWh		0	3	Fjärrvärmens lokala miljö- värden 2021. Energiföretagens Värmemarknadskommitté
Fjärrvärme, Klinte- hamn	kg CO ₂ /MWh		11	49	Fjärrvärmens lokala miljö- värden 2021. Energiföretagens Värmemarknadskommitté
Diesel, CircleK	kg CO ₂ /liter	2,44		0,73	Kundspecifik miljörapport från leverantör. Fördelning mellan scope 1 och 2 antas vara 77 respektive 23 procent.
Diesel, Preem	kg CO ₂ /liter	1,77		0,53	Kundspecifik miljörapport från leverantör. Fördelning mellan scope 1 och 2 enligt uppgift från leverantör.
Bensin, CircleK	kg CO ₂ /liter	2,09		0,63	Kundspecifik miljörapport från leverantör. Fördelning mellan scope 1 och 2 antas vara 77 respektive 23 procent.
Bensin, Preem	kg CO ₂ /liter	2,06		0,61	Kundspecifik miljörapport från leverantör. Fördelning mellan scope 1 och 2 enligt uppgift från leverantör.



Årsredovisning

Finansiella rapporter 2022

Styrelsen och verkställande direktören för AB GotlandsHem, 556066-0523,
får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2022.

Förvaltningsberättelse

Vår verksamhet

GotlandsHem är ett allmännyttigt bostadsbolag, med huvudfokus på hyresbostäder. Vid utgången av året förvaltade GotlandsHem 4458 bostäder och 143 lokaler och är med det den enskilt största hyresrättsaktören på den gotländska marknaden. GotlandsHem äger med det drygt 50 procent av Gotlands hyresrätter.

Koncernstruktur

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

Ägarens styrning

GotlandsHem ägs av Region Gotland som utövar sin styrning genom tillsatt styrelse tillsammans med direktiv för bolagets verksamhet. Nuvarande ägardirektiv gäller fram till och med 2023 och arbete med framtagande av nytt ägardirektiv påbörjades under 2022.

Under året har dialog och samarbete utvecklats och förbättrats mellan ledning, styrelse och ägare. Vi har genomfört fyra formella ägarmöten, vilka kompletterats med dialog på tjänstemannanivå.

Viktiga händelser

2022 års viktigaste händelser är:

- Under årets början inträffade ett antal akuta händelser där krisledningsgruppen aktiverades. En brand i värmepannan för Fårösunds fjärrvärme slog ut värme och varmvatten. Alternativa lösningar i

form av värmefläktar och portabla oljepannor driftsattes snabbt av GotlandsHem. Solpaneler från några av våra fastigheter på A7 området i Visby blåste av taket. Området säkrades snabbt och fastigheten samt några bilar reparerades. En brand utbröt i radhusen på Kakelugngatan i Terra Nova, Visby. Evakueringsbostäder ordnades till boende i de tre brandskadade boendena. Renoveringen är genomförd och samtliga hyresgäster flyttade tillbaka under december.

- Hyresmarknadskommitténs beslut om hyreshöjning för GotlandsHem 2022 meddelades i mitten av februari. Hyrorna höjdes med 1,95% och gällde från första januari 2022.
- Höstens förhandling om hyresökningen för GotlandsHem 2023 baserades på en överenskommelse mellan hyresmarknadens tre stora aktörer, Sveriges allmännytta, Fastighetsägarna och Hyresgästföreningen. Trots detta kunde vi inte enas om hyreshöjningen och frågan lämnades över till Hyresmarknadskommittén.
- GotlandsHem bjöd in allmänheten till en offentlig bolagsstämma som hölls 22 mars.
- Under senare delen av våren presenterades resultatet av förstudien för nyproduktion i Hemse och styrelsen beslutade att gå vidare med projektet. Totalt ska 16 nya bostäder byggas samtidigt som vi genomför vissa renoveringar i området. Bygglov lämnades in i december.

- Under sommaren prövades en ny variant för sommaruthyrning. Hyresgäster kunde hyra ut sin bostad till Region Gotland som i sin tur hyrde ut dessa till sina sommarvika-ri-er.
- En ny policy för uthyrning togs fram som ska ge ökad flexibilitet för att bättre stötta de grupper som lyfts särskilt i vårt ägardirektiv.
- En förstudie startades med målet att förtäta i området Gråbo. Ambitionen är att tillföra ungefär 300 bostäder. Detaljplanearbetet utförs av Region Gotland med stöd av GotlandsHem.
- Vi ansökte om markanvisning för Torslunden i norra Visby. Här kan nya bostäder byggas på platsen där vi också har ambitionen att nyttja vår mark på grannfastigheten till förtätningar.
- Förändringar i vår ränteportfölj är genomförda för att matcha senarelagda investeringar och för att flytta fram räntebindningar. Med gjorda förändringar fortsätter vi ligga inom vår finanspolicy och utan framtida justeringar i planerna kommer inga större förändringar att krävas inom de närmaste åren.
- Under hösten presenterades förstudien för renovering av Rikken i Visby och dialog med de boende påbörjades. På grund av byggnadernas konstruktion beslutade styrelsen att Rikken och delar av Myran ska rivas för att bygga nya bostäder.
- Under hösten fastställde styrelsen en ny affärsplan som sträcker sig fram till och med 2031 och innefattar nyproduktion av 1500 bostäder samtidigt som underhållsbehov i befintligt bestånd hanteras och ekonomin stabiliseras.

- Ett verksamhetsutvecklingsprojekt som syftar till att effektivisera bolagets kärnverksamhet genom skifte av fastighetssystem har påbörjats under året och kommer att vara infört i sin helhet under 2023.
- Som ett led i GotlandsHems arbetsmiljöarbete flyttades huvudkontoret till Visborgsallén i december. Huvudkontoret har tidigare legat på Jungmansgatan, lokaler som nu kan göras om till bostäder.

Årets resultat och finansiella ställning

Inför 2022 ville vi fortsätta att kostnads- effektivisera vår fastighetsförvaltning utan att dra ner på tempot i de åtgärder vi planerade. Samtidigt behövde vi satsa på struktur och ordning centralt vilket innebär ökade administrativa kostnader. När vi summerar 2022 kan vi konstatera att vi redovisar ett starkt resultat med en vinst på 51 miljoner kronor.

Det starka resultatet är emellertid i huvudsak hänförligt till annat än vår fastighetsförvaltning. Försäljningen av våra studentfastigheter bidrog med en bokföringsmässig vinst på nästan 78 miljoner kronor. Huvuddelen av vinsten redovisas i moderbolaget som vinst på försäljning av dotterbolag i not 10 och resterande i not 4. Vi har även ett antal poster som drar ner årets resultat. Våra värdejusteringar av fastighetsbeståndet medför i bokslutet netto nedskrivningar om nära 3 miljoner kronor, se not 8. Våra uppskjutna skattefordringar kopplade till inkomstskattemässiga underskott skrivs också ner vilket minskar årets resultat med drygt 46 miljoner kronor, se not 14.

Vår fastighetsförvaltning har under 2022 understigit budget även om den fortsätter att öka mot tidigare år, se not 5. Förändringar i fastighetstaxering samt det faktum att få hyresgäster önskar att

genomföra sitt inre underhåll är poster som minskat mot föregående år. De största fördyringarna återfinns i våra taxebundna kostnader och är i huvudsak en effekt av de generella prisökningarna som drabbat hela Sverige under 2022. Utöver el- och energipriser så fortsätter VA-taxorna att öka stadigt på Gotland. Totalt sett ökar våra kostnader för fastighetsförvaltning med drygt 7 miljoner kronor.

Året har annars i stort präglats av inrättande av styrning och uppföljning för att stärka ekonomisk styrning och kontroll. Intern resursproblematik har blivit tydlig där vi under året inte lyckades fylla samtliga tjänster vi planerat för. Även om personalkostnaderna ökat så har vi understigit budget och har flera vakanta positioner. Detta är ett problem som under 2022 har hanterats genom ökade externa kostnader kombinerat med att en del interna förbättringar har fått skjutas fram.

Sammanfattningsvis så avslutar GotlandsHem 2022 starkt, även om vi bortser från fastighetsförsäljningar. Det generella världsläget gör att fastighetsbranschen generellt ser sjunkande avkastningskrav utanför tätorter. Här har vi på GotlandsHem tidigare haft problem med nedskrivningar när återinvesteringar behövt ske vilka likt föregående år kan återföras. Nedskrivningar drabbar emellertid fortsatt vår nyproduktion. Situationen behöver analyseras ytterligare men förefaller att bero på att driften i våra nyproducerade fastigheter inte riktigt når önskade nivåer av kostnadseffektivitet.

Ränteläget börjar göra sig kännbart men trots lånevolym på drygt 1,2 miljarder kronor så är våra finansiella kostnader fortsatt hanterbara. Detta beror på de swap-avtal som tecknats under de se-

nare åren. Under 2022 har vissa löptider flyttats fram vilket gör att räntenivåer i bolagets bundna räntor ökar. Dock ligger dessa fortsatt lågt, se not 12 och 13.

Förväntad framtida utveckling

GotlandsHem kommer 2023 fortsätta arbetet med styrning och kostnadskontroll. Vi ser att de kommande årens fastighetsförvaltning kommer att fortsätta att präglas av fördyringar vilka kommer att kräva både ökad effektivitet och strukturella satsningar. Ambitionen är även att under 2023 fortsätta arbetet med bostäder och andra objekt som inte är i uthyrningsbart skick så att vi vid utgången av 2023 har reducerat till en mer acceptabel nivå vakanser.

Större underhållsprojekt och projekt med nyproduktion har påbörjats under 2022. Projekten förväntas dock inte driva så mycket utgifter under 2023 varför bolagets finansiella ställning i stort endast kommer påverkas av generella förändringar i ränteläge och annat. Under 2023 kommer vi fortsätta balansera våra projektstarter så att bolaget under de kommande 10 åren har en hög men jämn takt i våra projekt och investeringar.

På längre sikt ligger bolagets generella utmaningar kvar och vi har med fastställd affärsplan och investeringsbudget för de kommande 10 åren en plan för hur dessa ska hanteras. På kort sikt är utmaningen i att hantera identifierade problem i vårt fastighetsbestånd. Detta handlar om allt från ej uthyrningsbara bostäder till svartbyggen och akuta underhållsåtgärder. På några års sikt kommer större underhållsprojekt och mer planerade åtgärder kunna ersätta detta arbete för att inom planeringshorisonten komma ifatt med vår underhållsskuld.



Hållbarhetsrapport

I enlighet med Årsredovisningslagen 6 kap 10 § har GotlandsHem upprättat sin lagstadgade hållbarhetsrapport som en fristående del i denna årsredovisning. Se sidorna 10-51.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Ränterisk

Bolaget är till följd av lånevolymen naturligt exponerat för risk vid ränteförändringar. Ränteläget de senaste åren har gett ett gynnsamt utgiftsflöde men började under 2022 att röra sig mot mer normala nivåer, dessa ränteökningar förväntas att fortsätta öka. GotlandsHem kommer att behöva öka sin belåning i takt med att återinvesteringsbehov realiseras. Detta sammantaget medför risk för betungande finansiella kostnader på längre sikt. För att hantera den risken arbetar bolaget med säkring av utgiftsräntan via så kallade ränteswappar. Under 2022 har vi förhandlat om delar av vår ränteportfölj med den effekten att vår bindningstid har flyttats framåt samt att vår generella räntenivå ökat något,

dock fortsatt under gällande marknadsnivåer med framflyttade bindningstider.

Likviditetsrisk

Behovet av tillgång på likvida medel intensifieras då bolaget för närvarande genomför kontinuerlig nyproduktion i kombination med att återinvesteringsbehovet i bolagets äldre fastigheter aktualiseras. Vår likviditet är fortsatt god med hänsyn till årets fastighetsförsäljning och gällande borgensram medger en dubblering av våra lån. Likviditeten och kapitaltillgången är därmed mycket god på kort och medellång sikt, men kommer likväl att medföra behov av åtgärder inom de kommande tio åren. Totalt sett ska vi investera över 5 miljarder kronor i befintligt bestånd och nyproduktion. Planer för att frigöra kapital till detta finns i bolagets affärsplan och kommer att behöva påbörjas inom de närmsta åren. På lång sikt ska detta tillgodoses genom att säkerställa ett stadigt kassaflöde i rörelsen vilket medför ett starkt fokus på ökat driftnetto i bolagets drift och skötsel redan idag.

Flerårsöversikt

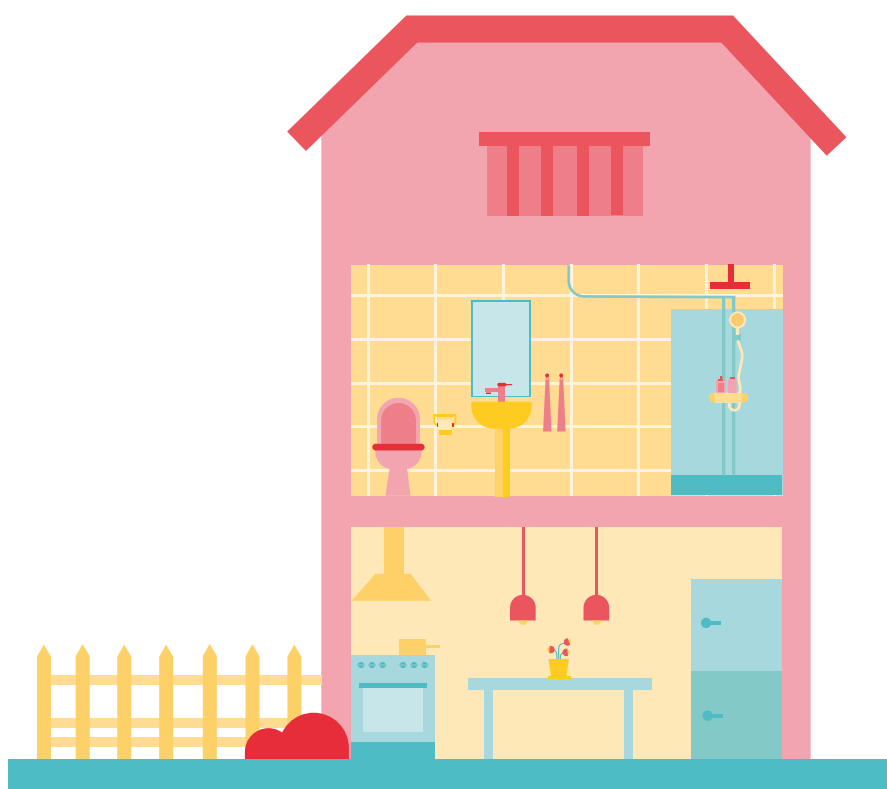
Definitioner av nyckeltal finns presenterade i not 32. Siffror som redovisas i årsredovisningen presenteras i tusentals kronor om inget annat anges.

Moderbolaget

Resultaträkning	2022	2021	2020	2019	2018	2017
Hysesintäkter	377 665	373 698	365 451	352 194	361 417	401 737
Fastighetsunderhåll	47 535	48 024	55 842	53 962	52 684	81 793
Resultat efter finansiella poster	93 436	49 966	-19 307	6 208	329 965	32 328
Årets resultat	50 872	27 624	-13 929	6 208	361 078	15 605

Balansräkning	2022	2021	2020	2019	2018	2017
Investeringar i fastigheter	120 049	11 841	81 352	177 823	209 749	180 855
Fastighetslån	1 210 000	1 310 000	1 312 045	1 222 798	1 143 975	1 462 220
Balansomslutning	2 038 880	2 080 568	1 981 470	1 973 631	1 873 036	1 837 170

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019	2018	2017
Soliditet	33,6%	30,4%	30,6%	31,4%	32,8%	13,7%
Avkastning på eget kapital	13,7%	7,9%	-3,2%	1,0%	76,2%	13,2%
Avkastning på totalt kapital	5,9%	3,2%	-0,1%	1,1%		
Genomsnittlig skuldränta	1,3%	0,8%	0,8%	1,0%	1,2%	2,4%
Riskbuffert	4,6%	2,4%	-0,9%	0,1%		



Koncernen

Resultaträkning	2022	2021	2020	2019	2018	2017
Hysesintäkter	377 595	373 628	365 381	352 124	361 417	401 737
Fastighetsunderhåll	47 535	48 024	55 842	53 962	52 684	81 793
Resultat efter finansiella poster	93 114	48 263	-20 059	4 997	329 275	30 852
Årets resultat	50 638	26 327	-14 520	5 264	360 583	14 227

Balansräkning	2022	2021	2020	2019	2018	2017
Investeringar i fastigheter	120 049	11 841	81 352	177 823	209 749	180 855
Fastighetslån	1 210 000	1 310 000	1 312 045	1 222 798	1 143 975	1 462 220
Balansomslutning	2 044 772	2 086 965	1 989 473	1 982 532	1 882 544	1 847 374

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019	2018	2017
Soliditet	33,7%	30,6%	30,8%	31,6%	33,0%	14,1%
Avkastning på eget kapital	13,5%	7,6%	-3,3%	0,8%	74,7%	12,2%
Avkastning på totalt kapital	5,8%	3,1%	-0,2%	1,0%		
Genomsnittlig skuldränta	1,3%	0,8%	0,8%	1,0%	1,2%	2,4%
Riskbuffert	4,5%	2,3%	-1,0%	0,0%		

Definitioner av nyckeltal finns presenterade i not 32.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel	2022
Från föregående år balanserad vinst	595 514
Årets vinst	50 872
Vinstmedel till förfogande	646 386

Styrelsens förslag till disposition

Balanseras i ny räkning	646 386
Summa	646 386

Resultaträkning

Rörelsens intäkter, med mera	Not (1,2)	Koncernen 2022	Koncernen 2021	Moderbolaget 2022	Moderbolaget 2021
Hysesintäkter	Not 3	377 595	373 628	377 665	373 698
Övriga rörelseintäkter	Not 4	87 420	13 345	12 109	13 056
Summa rörelsens intäkter		465 015	386 973	389 774	386 754

Rörelsens kostnader	Not (1,2)	Koncernen 2022	Koncernen 2021	Moderbolaget 2022	Moderbolaget 2021
Fastighetsförvaltning	Not 5	-168 061	-161 173	-170 813	-163 195
Övriga externa kostnader	Not 6	-32 799	-33 042	-30 070	-29 861
Personalkostnader	Not 7	-80 108	-76 857	-80 108	-76 857
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-73 549	-51 515	-72 786	-50 752
Övriga rörelsekostnader	Not 9	0	-366	0	-366
Summa rörelsens kostnader		-354 517	-322 953	-353 777	-321 031

Rörelseresultat		110 498	64 020	35 997	65 723
------------------------	--	----------------	---------------	---------------	---------------

Resultat från finansiella poster	Not (1,2)	Koncernen 2022	Koncernen 2021	Moderbolaget 2022	Moderbolaget 2021
Resultat från andelar i koncernföretag	Not 10	-	-	74 827	0
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 11	0	50	0	50
Ränteintäkter och liknande	Not 12	8 918	214	8 914	214
Räntekostnader och liknande	Not 13	-26 302	-16 021	-26 302	-16 021
Summa resultat från finansiella poster		-17 384	-15 757	57 439	-15 757

Resultat efter finansiella poster		93 114	48 263	93 436	49 966
--	--	---------------	---------------	---------------	---------------

Skatt och resultat	Not (1,2)	Koncernen 2022	Koncernen 2021	Moderbolaget 2022	Moderbolaget 2021
Skatt på årets resultat	Not 14	-42 476	-21 936	-42 564	-22 342
Årets resultat		50 638	26 327	50 872	27 624



Balansräkning - tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Not (1, 2)	Koncernen 2022-12-31	Koncernen 2021-12-31	Moderbolaget 2022-12-31	Moderbolaget 2021-12-31
Byggnader och mark	Not 15	1 750 194	1 862 287	1 750 194	1 862 287
Inventarier, verktyg och installationer	Not 16	26 953	30 435	21 051	23 771
Pågående nyanläggningar	Not 17	127 375	7 400	127 375	7 400
Summa materiella anläggningstillgångar		1 904 522	1 900 122	1 898 620	1 893 458

Finansiella anläggningstillgångar	Not (1, 2)	Koncernen 2022-12-31	Koncernen 2021-12-31	Moderbolaget 2022-12-31	Moderbolaget 2021-12-31
Andelar i koncernföretag	Not 18	-	-	500	550
Andelar i intresseföretag	Not 19	40	40	40	40
Uppskjuten skattefordran	Not 20	0	52 904	0	52 904
Summa finansiella anläggningstillgångar		40	52 944	540	53 494

Anläggningstillgångar	Not (1, 2)	Koncernen 2022-12-31	Koncernen 2021-12-31	Moderbolaget 2022-12-31	Moderbolaget 2021-12-31
Summa anläggningstillgångar		1 904 562	1 953 066	1 899 160	1 946 952

Omsättningstillgångar

Varulager, med mera	Not (1, 2)	Koncernen 2022-12-31	Koncernen 2021-12-31	Moderbolaget 2022-12-31	Moderbolaget 2021-12-31
Råvaror och förnödenheter		2 972	3 130	2 403	2 676
Summa varulager med mera		2 972	3 130	2 403	2 676

Kortfristiga fordringar	Not (1, 2)	Koncernen 2022-12-31	Koncernen 2021-12-31	Moderbolaget 2022-12-31	Moderbolaget 2021-12-31
Kundfordringar		1 076	975	683	898
Fordringar hos Region Gotland		123 736	124 056	122 952	123 635
Fordringar hos koncernbolag		-	-	1 718	1 092
Aktuell skattefordran		2 727	1 913	2 468	1 654
Övriga fordringar		4 190	2 512	4 189	2 503
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 21	5 502	1 256	5 300	1 151
Summa kortfristiga fordringar		137 231	130 712	137 310	130 933

Kassa och bank	Not (1, 2)	Koncernen 2022-12-31	Koncernen 2021-12-31	Moderbolaget 2022-12-31	Moderbolaget 2021-12-31
Bank		7	57	7	7
Summa kassa och bank		7	57	7	7

Omsättningstillgångar	Not (1, 2)	Koncernen 2022-12-31	Koncernen 2021-12-31	Moderbolaget 2022-12-31	Moderbolaget 2021-12-31
Summa omsättningstillgångar		140 210	133 899	139 720	133 616

Tillgångar	Not (1, 2)	Koncernen 2022-12-31	Koncernen 2021-12-31	Moderbolaget 2022-12-31	Moderbolaget 2021-12-31
Summa tillgångar		2 044 772	2 086 965	2 038 880	2 080 568

Balansräkning - eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital	Not (1, 2)	Koncernen 2022-12-31	Koncernen 2021-12-31	Moderbolaget 2022-12-31	Moderbolaget 2021-12-31
Aktiekapital	Not 22	-	-	16 900	16 900
Reservfond		-	-	21 100	21 100
Summa bundet eget kapital		-	-	38 000	38 000

Fritt eget kapital	Not (1, 2)	Koncernen 2022-12-31	Koncernen 2021-12-31	Moderbolaget 2022-12-31	Moderbolaget 2021-12-31
Balanserat resultat		-	-	595 514	567 890
Årets resultat		-	-	50 872	27 624
Summa fritt eget kapital		-	-	646 386	595 514

Annat eget kapital	Not (1, 2)	Koncernen 2022-12-31	Koncernen 2021-12-31	Moderbolaget 2022-12-31	Moderbolaget 2021-12-31
Aktiekapital	Not 22	16 900	16 900	-	-
Annat eget kapital inklusive årets resultat		671 916	621 383	-	-
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		688 816	638 283	-	-

Summa eget kapital	Not (1, 2)	Koncernen 2022-12-31	Koncernen 2021-12-31	Moderbolaget 2022-12-31	Moderbolaget 2021-12-31
Summa bundet eget kapital, fritt eget kapital samt annat eget kapital		688 816	638 283	684 386	633 514

Avsättningar

Avsättningar	Not (1, 2)	Koncernen 2022-12-31	Koncernen 2021-12-31	Moderbolaget 2022-12-31	Moderbolaget 2021-12-31
Uppskjuten skatteskuld	Not 20	65 891	76 319	64 906	75 246
Summa avsättningar		65 891	76 319	64 906	75 246

Skulder

Långfristiga skulder	Not (1, 2)	Koncernen 2022-12-31	Koncernen 2021-12-31	Moderbolaget 2022-12-31	Moderbolaget 2021-12-31
Skulder till kreditinstitut	Not 23	1 210 000	1 210 000	1 210 000	1 210 000
Summa långfristiga skulder		1 210 000	1 210 000	1 210 000	1 210 000

Kortfristiga skulder	Not (1, 2)	Koncernen 2022-12-31	Koncernen 2021-12-31	Moderbolaget 2022-12-31	Moderbolaget 2021-12-31
Skulder till kreditinstitut		0	100 000	0	100 000
Checkräkningskredit	Not 24	0	0	0	0
Leverantörsskulder		29 001	14 441	28 651	13 906
Övriga skulder		3 226	3 001	3 216	3 001
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 25	47 838	44 921	47 721	44 901
Summa kortfristiga skulder		80 065	162 363	79 588	161 808

Eget kapital och skulder	Not (1, 2)	Koncernen 2022-12-31	Koncernen 2021-12-31	Moderbolaget 2022-12-31	Moderbolaget 2021-12-31
Summa eget kapital och skulder		2 044 772	2 086 965	2 038 880	2 080 568

Kassaflödesanalyser

Den löpande verksamheten	Not	Koncernen 2022	Koncernen 2021	Moderbolaget 2022	Moderbolaget 2021
Rörelseresultat		110 498	64 020	35 997	65 723
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	Not 26	-8 329	53 402	65 735	52 639
Erhållen ränta		8 918	264	8 914	264
Betald ränta		-26 302	-16 021	-26 302	-16 021
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		84 785	101 665	84 344	102 605

Förändringar av rörelsekapital	Not	Koncernen 2022	Koncernen 2021	Moderbolaget 2022	Moderbolaget 2021
Förändring av varulager		53	-2 820	272	-2676
Förändring av kundfordringar		3 807	-1 225	4 124	-1 226
Förändring av övriga kortfristiga fordringar		-6 418	-83 498	-6 593	-84 484
Förändring av leverantörsskulder		14 560	-4 902	14 745	-4 998
Förändring av övriga kortfristiga skulder		3 142	3 272	3 036	3 271
Kassaflöde från den löpande verksamheten		99 929	12 492	99 928	12 492

Investeringsverksamheten	Not	Koncernen 2022	Koncernen 2021	Moderbolaget 2022	Moderbolaget 2021
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-121 510	-10 447	-121 509	-10 447
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		121 581	0	46 704	0
Försäljning av dotterföretag		-50	0	-	-
Investeringar i koncernföretag		-	-	74 877	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		21	-10 447	72	-10 447

Finansieringsverksamheten	Not	Koncernen 2022	Koncernen 2021	Moderbolaget 2022	Moderbolaget 2021
Amortering lån		-100 000	-2 045	-100 000	-2 045
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-100 000	-2 045	-100 000	-2 045

Likvida medel	Not	Koncernen 2022	Koncernen 2021	Moderbolaget 2022	Moderbolaget 2021
Årets kassaflöde/förändring av likvida medel		-50	0	0	0
Likvida medel vid årets början		57	57	7	7
Likvida medel vid årets slut	Not 27	7	57	7	7



Förändringar i eget kapital

Koncernen	Aktiekapital	Annat eget kapital inkl. årets resultat	EK hänförligt till moderföretagets aktieägare	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	16 900	621 383	638 283	638 283
Årets resultat	-	50 638	50 638	50 638
Korrigerig föregående års resultat Gotlandshem Värme AB		-105	-105	-105
Belopp vid årets utgång	16 900	671 916	688 816	688 816

Moderbolaget	Aktiekapital	Reservfond	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	16 900	21 100	595 514	633 514
Årets resultat			50 872	50 872
Belopp vid årets utgång	16 900	21 100	646 386	684 386

Not 1

Redovisnings- och värderingsprinciper

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

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

Koncernredovisningen

I koncernredovisningen konsolideras moderföretaget och samtliga dotterföretags verksamheter fram till och med moderföretagets bokslutsdatum. Dotterföretag är alla företag i vilka koncernen har rätten att utforma företagets finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar.

Koncernen uppnår och utövar bestämmande inflytande genom att inneha över hälften av rösterna. Alla dotterföretag har samma balansdag och tillämpar moderföretagets värderingsprinciper.

Koncerninterna transaktioner och balansposter elimineras i sin helhet vid konsolidering.

Koncernen tillämpar förvärvsmetoden vid redovisning av rörelseförvärv innebärande att det redovisade värdet av moderföretagets andelar i koncernföretag elimineras genom att avräknas mot dotterföretagets egna kapital vid förvärvet.

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

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

Innehav i intresseföretag redovisas och värderas enligt kapitalandelsmetoden.

Kassaflödesanalysen

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

Värderingsprinciper resultaträkningen

Intäkter

Koncernens intäkter uppkommer primärt från 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 utrangeras eventuellt kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge företaget framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten.

Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Avskrivningar

Avskrivningar baseras på beräknad nyttjandeperiod och görs med procentsatser enligt nedan. Avskrivningar och nedskrivningar framgår av not för respektive balanspost.

Avskrivningar	Koncernen 2022	Koncernen 2021	Moderbolaget 2022	Moderbolaget 2021
Inventarier, verktyg och installationer	20%	20%	20%	20%
Pellets pannor (redovisas som installationer)	5%	5%	-	-
Markinventarier	20%	20%	20%	20%
Byggnadsinventarier	20%	20%	20%	20%
Markanläggningar	5%	5%	5%	5%

Byggnader (bostad):	Koncernen 2022	Koncernen 2021	Moderbolaget 2022	Moderbolaget 2021
Stomme & grund	1%	1%	1%	1%
Stomkompletteringar / innerväggar	2%	2%	2%	2%
Värme, sanitet	2%	2%	2%	2%
Elinstallationer	3%	3%	3%	3%
Inre ytskikt, vitvaror	7%	7%	7%	7%
Fasad	2%	2%	2%	2%
Fönster	2%	2%	2%	2%
Köksinredning	3%	3%	3%	3%
Yttertak	3%	3%	3%	3%
Ventilation	4%	4%	4%	4%
Transportsystem	4%	4%	4%	4%
Styr- och övervakning	7%	7%	7%	7%
Restpost	2%	2%	2%	2%

Borttagande från balansräkningen

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

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

Prövning av nedskrivningsbehov av materiella anläggningstillgångar

Per varje balansdag görs en bedömning av om det föreligger någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Finns det en sådan indikation beräknas tillgångens återvinningsvärde. Om återvinningsvärdet understiger redovisat värde görs en nedskrivning som kostnadsförs. Återvinningsvärdet för en tillgång eller en kassagenererande enhet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärdet.

Verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader utgörs av det pris som företaget beräknar kunna erhålla vid en försäljning mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har intresse av att transaktionen genomförs. Avdrag görs för sådana kostnader som är direkt hänförliga till försäljningen. Nyttjandevärdet utgörs av framtida kassaflöden som en tillgång eller en kassagenererande enhet väntas ge upphov till.

Vid nedskrivningsprövning grupperas tillgångarna i kassagenererande enheter. En kassagenererande enhet är den

minsta identifierbara grupp med i allt väsentligt oberoende inbetalningar. Följden är att vissa tillgångars nedskrivningsbehov prövas enskilt och vissa prövas på nivån kassagenererande enhet.

En ny bedömning görs av alla tillgångar för tecken på att en tidigare nedskrivning inte längre är motiverad. En nedskrivning återförs om tillgångens eller den kassagenererande enhetens återvinningsbara värde överstiger det redovisade värdet och fördelas proportionellt över samtliga tillgångar.

Derivatinstrument

Derivatinstrument nyttjas för att hantera ränterisken som uppstår vid upptagande av lån. För dessa transaktioner tillämpas säkringsredovisning. När transaktioner ingås, dokumenteras förhållandet mellan säkringsinstrumentet och den säkrade posten, liksom även koncernens mål för riskhanteringen och riskhanteringsstrategin avseende säkringen.

AB GotlandsHem dokumenterar också företagets bedömning, både när säkringen ingås och fortlöpande, av huruvida de derivatinstrument som används i säkringstransaktioner i hög utsträckning är effektiva när det gäller att motverka förändringar i kassaflöden som är hänförliga till de säkrade posterna. Avtal om en så kallad ränteswap skyddar koncernen mot ränteförändringar. Genom säkringen erhålls en fast ränta och det är denna ränta som redovisas i resultaträkningen i posten Räntekostnader och liknande.

Säkringsredovisningen avbryts om;

- Säkringsinstrumentet förfaller, säljs, avvecklas eller löses in; eller
- Säkringsrelationen inte längre uppfyller villkoren för säkringsredovisning.

Leasing - leasetagare

Leasingavtal klassificeras vid leasingavtalets ingående antingen som finansiell eller operationell leasing. Företaget har klassificerat alla nuvarande leasingavtal som operationella.

Operationell leasing

Andra leasingavtal än finansiella leasingavtal utgör operationella leasingavtal. När företaget är leasetagare kostnadsförs leasingavgifter avseende operationella leasingavtal linjärt över leasingperioden.

Tillhörande kostnader, såsom underhåll och försäkring, kostnadsförs när de uppkommer.

Varulager

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

Inkomstskatter

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

Likvida medel

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

Ersättningar till anställda

Kortfristiga ersättningar

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

Avgiftsbestämda pensionsplaner

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

Avsättningar och ansvarsförbindelser

Avsättningar

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

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

Ansvarsförbindelser

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

Moderföretagets värderingsprinciper - alternativa regler i juridisk person**Andelar i dotterföretag**

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

Koncernbidrag

Samtliga lämnade och erhållna koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.



Not 2

Uppskattningar och bedömningar

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

Betydande bedömningar

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

Uppskjutna skatter

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

Fastighetsvärdering

Koncernen och bolaget värderar varje år 100 procent av fastighetsbeståndet via en intern värderingsmodell. Den värderingsmodell som används är genom beräkning av objektets avkastningsvärde utifrån en kassaflödesanalys med marknadsanpassade parametrar (kassaflödesmetod). Från utfallet bedöms det verkliga värdet på fastigheten före avdrag för försäljningskostnader. För ett antal av bolagets fastigheter inhämtas externa värderingar. Detta ger delvis stöd för antaganden i bolagets interna värderingar, dels förankring av eventuella nedskrivningar och återföring av det samma.

Värdering av aktier i dotterföretag

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

Bedömning av osäkra fordringar

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

Osäkerhet i uppskattningen

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

Nedskrivningar

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

Nyttjandeperioder för avskrivningsbara tillgångar

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

Not 3

Hyresintäkter	Koncernen 2022	Koncernen 2021	Moderbolaget 2022	Moderbolaget 2021
Bostäder	356 718	352 590	356 718	352 590
Lokaler	17 872	17 873	17 942	17 943
Övrigt	11 857	11 789	11 857	11 789
Summa hyresintäkter	386 447	382 252	386 517	382 322

Avgår outhyrda objekt	Koncernen 2022	Koncernen 2021	Moderbolaget 2022	Moderbolaget 2021
Bostäder	-5 485	-5 137	-5 485	-5 137
Lokaler	-2 293	-2 176	-2 293	-2 176
Övrigt	-1 074	-1 311	-1 074	-1 311
Summa outhyrt	-8 852	-8 624	-8 852	-8 624
Redovisade hyresintäkter	377 595	373 628	377 665	373 698

Not 4

Övriga rörelseintäkter	Koncernen 2022	Koncernen 2021	Moderbolaget 2022	Moderbolaget 2021
Värmeförsäljning	899	704	0	0
Rearesultat avyttring fastigheter	3 143	7 947	3 143	7 947
Reavinst försäljning fastigheter	74 827	0	0	0
Försäkringsersättning	2 691	0	2 691	0
Återbäring	1 299	793	1 299	793
Övrigt	4 561	3 901	4 976	4 316
Summa övriga rörelseintäkter	87 420	13 345	12 109	13 056

Not 5

Fastighetsförvaltning	Koncernen 2022	Koncernen 2021	Moderbolaget 2022	Moderbolaget 2021
Fastighetsskötsel	14 284	14 005	14 284	14 005
Reparationer	41 700	41 175	41 700	41 175
Underhåll	5 835	6 849	5 835	6 849
Taxebundna avgifter och uppvärmning	91 868	84 409	94 620	86 431
Riskkostnader och avgälder	3 090	2 654	3 090	2 654
Fastighetsavgift	11 284	12 081	11 284	12 081
Summa fastighetsförvaltning	168 061	161 173	170 813	163 195

Not 6

Ersättning till revisor, KPMG	Koncernen 2022	Koncernen 2021	Moderbolaget 2022	Moderbolaget 2021
Revisionsuppdrag	500	526	480	506
Revisionsverksamhet utöver revision	30	25	30	25
Skatterådgivning	0	0	0	0
Övriga tjänster	0	203	0	203
Summa ersättning till revisor, KPMG	530	754	510	734

Ersättning till revisor, PWC	Koncernen 2022	Koncernen 2021	Moderbolaget 2022	Moderbolaget 2021
Revisionsuppdrag	0	208	0	208
Revisionsverksamhet utöver revision	0	9	0	9
Skatterådgivning	0	183	0	183
Övriga tjänster	0	28	0	28
Summa ersättning till revisor, PWC	0	428	0	428

Not 7

Medelantalet anställda	Koncernen 2022	Koncernen 2021	Moderbolaget 2022	Moderbolaget 2021
Kvinnor	47	46	47	46
Män	75	74	75	74
Summa medelantal anställda	122	120	122	120

Löner och ersättningar (tantiem och dylikt förekommer ej)	Koncernen 2022	Koncernen 2021	Moderbolaget 2022	Moderbolaget 2021
Styrelse och verkställande direktör	1 626	2 580	1 626	2 580
Övriga anställda	50 752	48 269	50 752	48 269
Summa löner och ersättningar	52 378	50 849	52 378	50 849

Sociala kostnader	Koncernen 2022	Koncernen 2021	Moderbolaget 2022	Moderbolaget 2021
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	93	577	93	577
Pensionskostnader övriga anställda	4 005	2 124	4 005	2 124
Övriga sociala kostnader	17 097	16 592	17 097	16 592
Summa sociala kostnader	21 195	19 293	21 195	19 293

Könsfördelning styrelse	Koncernen 2022	Koncernen 2021	Moderbolaget 2022	Moderbolaget 2021
Kvinnor	3	3	3	3
Män	4	4	4	4

Könsfördelning företagsledning och vd	Koncernen 2022	Koncernen 2021	Moderbolaget 2022	Moderbolaget 2021
Kvinnor	3	4	3	4
Män	2	5	2	5

Not 8

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Koncernen 2022	Koncernen 2021	Moderbolaget 2022	Moderbolaget 2021
Avskrivningar	70 729	71 559	69 966	70 796
Nedskrivning materiella anläggningstillgångar	19 300	19 200	19 300	19 200
Återföring av nedskrivning materiella anläggningstillgångar	-16 480	-39 244	-16 480	-39 244
Summa av- och nedskrivningar	73 549	51 515	72 786	50 752

Not 9

Övriga rörelsekostnader	Koncernen 2022	Koncernen 2021	Moderbolaget 2022	Moderbolaget 2021
Förlust utrangering komponenter i fastigheter	0	366	0	366
Summa övriga rörelsekostnader	0	366	0	366

Not 10

Resultat från andelar i koncernföretag	Koncernen 2022	Koncernen 2021	Moderbolaget 2022	Moderbolaget 2021
Rearesultat på andelar koncernföretag	-	-	74 827	0
Summa resultat från andelar i koncernföretag	-	-	74 827	0

Not 11

Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Koncernen 2022	Koncernen 2021	Moderbolaget 2022	Moderbolaget 2021
Rearesultat på andelar intresseföretag	0	50	0	50
Summa resultat från andelar i intresseföretag	0	50	0	50

Not 12

Ränteintäkter och liknande	Koncernen 2022	Koncernen 2021	Moderbolaget 2022	Moderbolaget 2021
Ränteintäkter swappar	8 138	0	8 138	0
Ränteintäkter bankmedel	577	0	573	0
Övriga ränteintäkter	203	214	203	214
Summa ränteintäkter och liknande	8 918	214	8 914	214

Not 13

Räntekostnader och liknande	Koncernen 2022	Koncernen 2021	Moderbolaget 2022	Moderbolaget 2021
Räntekostnader	22 372	12 085	22 372	12 085
Borgensavgift Region Gotland	3 930	3 936	3 930	3 936
Summa räntekostnader och liknande	26 302	16 021	26 302	16 021

Not 14

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 2022	Koncernen 2021	Moderbolaget 2022	Moderbolaget 2021
Aktuell skatt	0	0	0	0
Uppskjuten skatt	-42 476	-21 936	-42 564	-22 342
Redovisad skattekostnad	-42 476	-21 936	-42 564	-22 342

Redovisat resultat före skatt	107 484	48 263	99 076	49 966
Skatt enligt gällande svensk skattesats 20,6%	-19 181	-9 942	-19 248	-10 293
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-236	-18 183	-236	-18 183
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	16 868	10 047	16 868	10 047
Skatteeffekt av övriga skattemässiga justeringar	-811	9 766	-832	9 711
Korrigerig temporär skillnad fastigheter	6 531	-17 096	6 531	-17 096
Korrigerig uppskjuten skatt föregående år	1 004	3 472	1 004	3 472
Värdekorrrigerig uppskjuten skattefordran	-46 651	0	-46 651	0
Redovisad skattekostnad	-42 476	-21 936	-42 564	-22 342

Not 15

Byggnader och mark	Koncernen 2022-12-31	Koncernen 2021-12-31	Moderbolaget 2022-12-31	Moderbolaget 2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	2 959 952	2 954 447	2 959 952	2 954 447
Årets aktiveringar	74	12 514	74	12 514
Försäljningar/utrangeringar	-82 568	-7 009	-82 568	-7 009
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 877 458	2 959 952	2 877 458	2 959 952
Ingående avskrivningar	-1 050 975	-988 563	-1 050 975	-988 563
Försäljningar/utrangeringar	39 008	4 183	39 008	4 183
Årets avskrivningar	-65 787	-66 595	-65 787	-66 595
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 077 754	-1 050 975	-1 077 754	-1 050 975
Ingående nedskrivningar	-46 690	-62 990	-46 690	-62 990
Återförda nedskrivningar	16 480	35 500	16 480	35 500
Årets nedskrivningar	-19 300	-19 200	-19 300	-19 200
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-49 510	-46 690	-49 510	-46 690
Redovisat värde	1 750 194	1 862 287	1 750 194	1 862 287

Redovisat värde består av:	Koncernen 2022-12-31	Koncernen 2021-12-31	Moderbolaget 2022-12-31	Moderbolaget 2021-12-31
Byggnader	1 644 770	1 749 374	1 644 770	1 749 374
Markanläggningar	19 060	20 416	19 060	20 416
Mark	86 364	92 497	86 364	92 497
Redovisat värde	1 750 194	1 862 287	1 750 194	1 862 287
Internt beräknat marknadsvärde	4 066 880	3 458 487	4 066 880	3 458 487

Not 16

Inventarier, verktyg och installationer	Koncernen 2022-12-31	Koncernen 2021-12-31	Moderbolaget 2022-12-31	Moderbolaget 2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	74 381	73 318	59 316	58 253
Inköp	1 458	1 064	1 458	1 064
Försäljningar/utrangeringar	0	-1	0	-1
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	75 839	74 381	60 774	59 316
Ingående avskrivningar	-43 946	-38 985	-35 545	-31 347
Årets avskrivningar	-4 940	-4 962	-4 178	-4 199
Försäljningar/utrangeringar	0	1	0	1
Utgående ackumulerade avskrivningar	-48 886	-43 946	-39 723	-35 545
Redovisat värde	26 953	30 435	21 051	23 771

Not 17

Pågående nyanläggningar	Koncernen 2022-12-31	Koncernen 2021-12-31	Moderbolaget 2022-12-31	Moderbolaget 2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	7 400	8 073	7 400	8 073
Inköp/utbetalningar under året	119 975	12 335	119 975	12 335
Omklassificeringar	0	-13 008	0	-13 008
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	127 375	7 400	127 375	7 400
Ingående nedskrivningar	0	-3 744	0	-3 744
Återförda nedskrivningar	0	3 744	0	3 744
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	0	0	0
Redovisat värde	127 375	7 400	127 375	7 400

Not 18

Andelar i koncernföretag	Moderbolaget 2022-12-31	Moderbolaget 2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	550	550
Inköp	0	0
Försäljningar	-50	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	550
Redovisat värde	500	550

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

Not 19

Andelar i intresseföretag	Koncernen 2022-12-31	Koncernen 2021-12-31	Moderbolaget 2022-12-31	Moderbolaget 2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	40	40	40	40
Försäljningar	0	0	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40	40	40	40
Redovisat värde	40	40	40	40

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

Not 20

Uppskjutna skatter	Koncernen 2022-12-31	Koncernen 2021-12-31	Moderbolaget 2022-12-31	Moderbolaget 2021-12-31
Uppskjuten skattefordran				
Uppskjutna skattefordringar skattemässiga under-skott	46 651	52 904	46 651	52 904
Värdejustering uppskjuten skattefordran	-46 651	0	-46 651	0
Redovisad skattefordran	0	52 904	0	52 904
Uppskjuten skatteskuld				
Latent skatt temporära skillnader fastigheter	64 906	75 246	64 906	75 246
Latent skatt obeskattade reserver	985	1 073	0	0
Redovisad skatteskuld	65 891	76 319	64 906	75 246

Not 21

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Koncernen 2022-12-31	Koncernen 2021-12-31	Moderbolaget 2022-12-31	Moderbolaget 2021-12-31
Förutbetalda försäkringar	2 509	0	2 509	0
Förutbetald lokalhyra	746	399	746	399
Övriga förutbetalda kostnader	2 247	664	2 045	664
Upplupna intäkter	0	193	0	88
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 502	1 256	5 300	1 151

Not 22

Aktiekapital	Koncernen 2022-12-31	Koncernen 2021-12-31	Moderbolaget 2022-12-31	Moderbolaget 2021-12-31
Antal aktier vid årets ingång	16 900	16 900	16 900	16 900
Antal aktier vid årets utgång	16 900	16 900	16 900	16 900

Not 23

Långfristiga skulder	Koncernen 2022-12-31	Koncernen 2021-12-31	Moderbolaget 2022-12-31	Moderbolaget 2021-12-31
Förfallodagar inom 1 till 5 år	1 210 000	1 210 000	1 210 000	1 210 000
Förfallodagar efter 5 år	0	0	0	0
Summa långfristiga skulder	1 210 000	1 210 000	1 210 000	1 210 000
Marknadsvärde derivatinstrument ränteswappar	110 290	-2 092	110 290	-2 092

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

Not 24

Checkräkningskredit	Koncernen 2022-12-31	Koncernen 2021-12-31	Moderbolaget 2022-12-31	Moderbolaget 2021-12-31
Beviljad limit	50 000	50 000	50 000	50 000
varav utnyttjad	0	0	0	0
Summa tillgänglig checkräkningskredit	50 000	50 000	50 000	50 000

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

Not 25

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Koncernen 2022-12-31	Koncernen 2021-12-31	Moderbolaget 2022-12-31	Moderbolaget 2021-12-31
Upplupna räntekostnader	4 318	310	4 318	310
Förutbetalda hyror	28 573	30 519	28 573	30 519
Upplupna personalkostnader	6 517	6 885	6 517	6 885
Upplupna el- och värmekostnader	7 113	6 535	7 113	6 535
Övriga upplupna kostnader	1 317	672	1 200	652
Summa upplupna kostnader	47 838	44 921	47 721	44 901

Not 26

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	Koncernen 2022-12-31	Koncernen 2021-12-31	Moderbolaget 2022-12-31	Moderbolaget 2021-12-31
Avskrivningar	70 729	71 559	69 966	70 796
Nedskrivningar	19 300	19 200	19 300	19 200
Återförda nedskrivningar	-16 480	-39 244	-16 480	-39 244
Utrangeringar komponentregister	0	366	0	366
Rearesultat försäljning anläggningstillgångar	-77 970	0	-3 143	0
Övriga justeringsposter	-3 908	1 521	-3 908	1 521
Summajusteringar	-8 329	53 402	65 735	52 639

Not 27

Likvida medel	Koncernen 2022-12-31	Koncernen 2021-12-31	Moderbolaget 2022-12-31	Moderbolaget 2021-12-31
Kassa och bank	7	57	7	7
Likvida medel i kassaflödesanalysen	7	57	7	7

Koncernens outnyttjade krediter uppgick vid årets slut till 50 000 tkr (50 000 tkr). Därtill har koncernen likvida medel på Region Gotlands koncernbankkonton uppgående till 123 736 tkr (124 056 tkr). I koncernens och moderbolagets balansräkningar redovisas medlen som Fordringar hos Region Gotland.

Not 28 - koncernuppgifter

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

Not 29

Ställda säkerheter och eventualförpliktelser	Koncernen 2022-12-31	Koncernen 2021-12-31	Moderbolaget 2022-12-31	Moderbolaget 2021-12-31
Ställda säkerheter	Inga	Inga	Inga	Inga
Ansvarsförbindelser				
Övriga ansvarsförbindelser	1042	984	1042	984

Not 30

Händelser efter balansdagen

- I januari 2023 verkställdes försäljningen av fastigheten Othem Ejdern 6 i Slite. Fastigheten består endast av mark och såldes redan 2021 men tillträdet försenades.
- I februari refinansierades ett lån uppgående till 95 miljoner kronor. I bokslutet redovisas lånet som långfristig, se not 23.
- Hyresmarknadskommittén beslutade i mars om en generell hyreshöjning om 4,9% för år 2023.

Not 31

Förslag till vinstdisposition	
Från föregående år balanserad vinst	595 514
Årets vinst	50 872
Vinstmedel till förfogande	646 386

Styrelsens förslag till disposition

Balanseras i ny räkning	646 386
Summa	646 386

Not 32

Definitioner av nyckeltal

Fastighetsunderhåll

Årets kostnadsförda utgifter avseende reparationer och löpande underhåll.

Investeringar i fastigheter

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

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Avkastning på eget kapital

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

Avkastning på totalt kapital

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

Genomsnittlig skuldränta

Årets genomsnittliga skuldvolym i relation till kostnadsförda utgiftsräntor.

Riskbuffert

Avkastning på totalt kapital minskat med skuldränta.

Styrelse, vd och revisorer

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

Ordinarie ledamöter

Peter Norman, ordförande, nominerad av Moderaterna
Bo Björkman, vice ordförande, nominerad av Socialdemokraterna
Kristina Olsson, nominerad av Centerpartiet
Niklas Harlevi, nominerad av Centerpartiet
Arne Strandängar, nominerad av Centerpartiet
Gerty Holmstedt, nominerad av Socialdemokraterna
Annamaria Bauer, nominerad av Vänsterpartiet

Suppleanter

Kristian Gustafsson, nominerad av Centerpartiet
Jessica Scheutz, nominerad av Centerpartiet
Philip Eriksson, nominerad av Centerpartiet
Mariette Nicander, nominerad av Moderaterna
Åke Karlström, nominerad av Socialdemokraterna
Jörgen Renström, nominerad av Miljöpartiet
Heidi Gaiadotter, nominerad av Vänsterpartiet

Verkställande direktör

Joakim Martell

Revisionsbolag

KPMG AB

Huvudansvarig revisor

Tomas Mathiesen, auktoriserad revisor

Lekmannarevisor

Sonia Landin

Ersättare för lekmannarevisor

Håkan Moon

2021 års ordinarie bolagsstämma hölls 22 mars 2022.
Styrelsen har haft nio styrelsemöten under 2022.

GotlandsHems styrelse



Peter Norman



Bo Björkman



Kristina Olsson



Niklas Harlevi



Arne Strandäng



Gerty Holmstedt



Annamaria Bauer

Underskrifter

Visby 2023 - 04 - 05

Peter Norman

Peter Norman
Ordförande

Bo Björkman

Bo Björkman
Vice ordförande

Kristina Olsson

Kristina Olsson

Niklas Harlevi

Niklas Harlevi

Arne Strandänger

Arne Strandänger

Gerty Holmstedt

Gerty Holmstedt

Annamaria Bauer

Annamaria Bauer

Joakim Martell

Joakim Martell
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avlämnats. Stockholm 2023 - 04 - 06

KPMG AB

Tomas Mathiesen

Tomas Mathiesen
Auktoriserad revisor

Min granskningsrapport har avgivits. Visby 2023 - 04 - 05

Sonia Landin

Sonia Landin
Lekmannarevisor



Fastighetsbestånd

Utanför Visby

Burgsvik	Byggår	Antal bostäder	Bostads-yta (m ²)	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5-6 rok	Antal lokaler	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 bostäder	Bostads-yta (m ²)	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	1	9
Bunge Stucks 1:224	1962	24	1 325	8	10	6	0	0	4	3
Bunge Stucks 1:280	1955	12	718	1	7	4	0	0	1	1
Bunge Stucks 1:296	1967	6	381	1	2	3	0	0	0	
Bunge Stucks 1:320	1973	6	557	0	0	0	6	0	0	
Bunge Stucks 1:321	1973	11	745	0	7	4	0	0	0	
Summa		79	5 020	10	41	22	6	0	6	13

Hemse	Byggår	Antal bostäder	Bostads-yta (m ²)	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	20	1 354	0	16	4	0	0	0	
Hemse Siskan 6	1992	10	930	0	2	4	0	4	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	6	141
Hemse Tjädern 9	1966	72	4 565	0	60	12	0	0	17	453
Summa		234	15 045	26	143	55	6	4	28	1 083



Klintehamn	Byggår	Antal bostäder	Bostads-yta (m ²)	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	
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	4	48
Klinte Sicklings 1:119	1963	30	2 482	0	0	25	5	0	0	
Klinte Sicklings 1:120	1964	44	2 979	8	15	19	2	0	7	147
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	
Klinte Sicklings 5:2	1968	4	330	0	0	4	0	0	0	
Klinte Sicklings 5:3	1968	11	719	3	4	4	0	0	0	
Klinte Sicklings 5:4	1968	11	719	3	4	4	0	0	0	
Klinte Strands 1:147	1961	21	1 123	8	7	6	0	0	12	722
Summa		190	13 069	33	61	76	20	0	26	1 217

Lärbro	Byggår	Antal bostäder	Bostads-yta (m ²)	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	
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	
Lärbro Prästgården 1:62	1970	9	421	7	2	0	0	0	1	44
Lärbro Prästgården 1:63	1982	10	633	0	4	6	0	0	0	
Summa		69	4 400	16	28	16	8	1	4	376



Romakloster	Byggår	Antal bostäder	Bostads-yta (m²)	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5-6 rok	Antal lokaler	Lokalyta (m²)
Roma kloster 1:185	1965*	6	350	0	6	0	0	0	0	
Roma kloster 1:194	1971	64	4 864	0	32	32	0	0	6	196
Roma kloster 1:202	1968	14	507	14	0	0	0	0	0	
Roma kloster 1:22 & 1:49	1955	10	501	1	9	0	0	0	7	144
Roma kloster 1:41	1954	9	538	2	5	2	0	0	1	
Summa		103	6 760	17	52	34	0	0	14	340

Slite	Byggår	Antal bostäder	Bostads-yta (m²)	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5-6 rok	Antal lokaler	Lokalyta (m²)
Othem Bofinken 1	1971,1979	83	5 479	31	15	27	10	0	9	634
Othem Concordia 2	1964	44	2 774	8	20	16	0	0	11	154
Othem Concordia 4	1964	18	1 218	0	12	6	0	0	11	104
Othem Concordia 6	1952	24	1 516	4	6	14	0	0	1	215
Othem Othello 1	1961	36	1 849	8	24	4	0	0	7	121
Othem Rapphönan 2	1968	24	1 531	8	10	6	0	0	8	47
Othem Rapphönan 3	1968	23	1 446	8	10	5	0	0	1	
Othem Rapphönan 4	1957	10	348	10	0	0	0	0	1	
Othem Speculationen 8	1956	14	858	3	3	6	2	0	5	157
Summa		276	17 018	80	100	84	12	0	54	1431

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



Stånga	Byggår	Antal bostäder	Bostads-yta (m²)	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5-6 rok	Antal lokaler	Lokalyta (m²)
Stånga Härvide 1:25	1968	12	552	4	8	0	0	0	1	16
Stånga Härvide 1:31	1997	20	1 312	0	12	8	0	0	0	
Summa		32	1 864	4	20	8	0	0	1	16

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

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

Fastighetsbeståndet i Visby

Visby	Byggår	Antal bostäder	Bostads-yta (m²)	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5-6 rok	Antal lokaler	Lokalyta (m²)
Visby Adjutanten 1	2018	60	3 744	10	20	22	8	0	0	
Visby Adjutanten 3	2015	84	5 264	14	28	28	14	0	0	
Visby Adjutanten 4	2016	48	2 880	0	24	12	12	0	0	
Visby Akacian 1	1952	14	605	10	4	0	0	0	9	136
Visby Akacian 2	1952	35	2 337	3	6	21	2	3	13	280
Visby Apoteket 4	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	
Visby Bogen 2	1978	148	10 196	32	30	69	17	0	1	614
Visby Bokbindaren 1	1983	31	2 378	2	6	8	11	4	5	34
Visby Bokbindaren 2	1983	13	1 167	0	2	3	7	1	1	24
Visby Bokbindaren 3	1983	29	2 172	2	8	6	12	1	8	63
Visby Bryggaren 1	1983	13	931	1	8	2	1	1	4	1 147
Visby Buntmakaren 1	1984	79	5 836	4	28	16	21	10	21	226
Visby Bösspian 6	1963	47	2 831	17	10	14	0	6	4	87
Visby Castor 1	1953	228	12 398	40	106	80	2	0	96	1 847
Visby Dillen 1	1968	163	14 599	12	45	0	5	101	3	145
Visby Fjällskivlingen 1	1982	115	8 153	0	60	44	11	0	13	354
Visby Fregatten 21	1970*	6	523	0	4	1	1	0	0	
Visby Hytten 1	1977	108	5 567	63	45	0	0	0	34	1 100
Visby Höken 1	1966	182	13 471	21	74	54	30	3	31	1 094
Visby Korgmakaren 1	1985	53	3 551	8	24	7	12	2	15	158
Visby Laken 1	1945	57	3 036	21	33	3	0	0	8	244
Visby Lien 1	1982	125	9 580	0	54	49	22	0	43	831
Visby Melonen 2	1990	108	7 760	8	48	28	16	8	3	129
Visby Modisten 1	1984	15	1 047	0	9	2	4	0	5	34
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	
Visby Pjäsen 13	2004	44	2 636	0	22	0	22	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	1	40
Visby Priorn 14	1986*	10	640	3	2	5	0	0	0	
Visby Priorn 3	1987	10	672	2	3	4	1	0	1	30
Visby Riggen 1	1975	87	5 681	22	22	33	10	0	6	254



Visby Räkneboken 11	1976	10	1 089	0	2	0	0	8	0	
Visby Sergeanten 5	2019	72	3 966	18	36	6	12	0	0	
Visby Sjöiljan 1	2010	45	3 885	0	1	29	15	0	0	
Visby Skalbaggen 1	1963	66	6 864	0	0	0	66	0	3	73
Visby Sticklingen 1	2006	24	1 518	0	12	12	0	0	0	
Visby Strömmingen 5	1945	70	4 020	29	33	6	0	2	11	553
Visby Taggsvampen 1	1979	24	1 536	6	12	6	0	0	1	17
Visby Taptot 1	1957	238	14 327	55	77	79	23	4	52	1 765
Visby Trilobiten 1	2013	17	1 462	0	17	0	0	0	0	
Visby Tvätterskan 1	1983	19	1 105	5	6	8	0	0	3	431
Visby Vargen 18	1964	103	7 666	5	37	26	35	0	19	487
Visby Vitkålen 1	1965,2002	459	31 318	104	157	108	84	6	15	475
Visby Volontären 1	2007	48	2 880	0	24	10	14	0	0	
Visby Östertull 6	1973	78	4 646	19	37	19	3	0	10	690
Summa		3 350	227 869	555	1 236	865	517	177	445	15 539

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

Kategoribostäder

Boförening	Byggår	Antal bostäder	Bostads-yta (m²)	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5-6 rok	Antal lokaler	Lokalyta (m²)
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 bostäder	Bostads-yta (m²)	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5-6 rok	Antal lokaler	Lokal-yta (m²)
Hemse Nötskrikan 6	1994	5	378	5						
Visby Rikken 1	1975	2	83		2				1	300
Visby Tvätterskan 1	1983	5	405		5					
Summa		12	866	5	7	0	0	0	1	300

Summering

Bostäder	Antal bostäder	Bostads-yta (m²)	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5-6 rok	Antal lokaler	Lokal-yta (m²)
Hysesbostäder utanför Visby	1 075	69 044	193	500	315	62	5	137	4 517
Hysesbostäder i Visby	3 350	227 869	555	1 236	865	517	179	447	15 867
Hysesbostäder totalt	4 425	296 913	748	1 736	1 180	579	182	582	20 055
Kategoribostäder	33	2 349	5	7	0	0	0	1	300
Samtliga bostäder	4 458	299 262	753	1 743	1 180	579	182	583	20 355

Lokaler	Antal lokaler	Lokal-yta (m²)
Kommersiella- och affärslokaler	143	16 126
Förråd och lager	442	4 557
Summa	585	20 683



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Aktiebolaget Gotlandshem, organisationsnummer 556066-0523.

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Aktiebolaget Gotlandshem för år 2022. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i sidorna 54-90 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-53 samt 91-99. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för den andra informationen.

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

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

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



Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att

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

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

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

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

koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Aktiebolaget Gotlandshem för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet

Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

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

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad

av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten på sidorna 10-51 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

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

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

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den 6 april 2023

KPMG AB

Tomas Mathiesen

Tomas Mathiesen

Auktoriserad revisor



Lekmannarevisorns granskningsrapport

Till årsstämma i AB Gotlandshem, organisationsnummer 556066-0523.

Granskning för år 2022

Undertecknad har granskat bolagets verksamhet under år 2022.

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

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

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

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

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

Visby 5/4 2023

Sonia Landin

Sonia Landin

Av fullmäktige i Region Gotland utsedd lekmannarevisor.



