GISLAVEDSHUS

Årsredovisning 2022.

INNEHÅLLSFÖRTECKING

VD har ordet 3
Ekonomi 4
Fastighestutveckling och nybyggnation 4
Energi och hållbarhet 5
Boendeinflytande 6
Uthyrning 7
Marknadsföring 7
Vision, affärsidé och värdegrund 8
Förvaltningsberättelse 9–11
Styrelsen 12
Femårsöversikt 13
Finansiella rapporter 14
- Resultaträkning 14
- Balansräkning 15–16
- Eget kapital 17
- Kassaflöde 18
- Redovisningsprinciper 19
- Noter 20–22
- Underskrifter 22

Revisionsberättelse 23-24
Granskningsrapport 25
Lägenheter, lokaler och garage – förteckning 26–29
Vad går hyran till? 30
Ordlista 31

Styrelsens säte: Gislaved kommun
Företagets redovisningsvaluta: Svenska kronor (SEK).
Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i tusentals kronor (tkr).

Produktion: G-byrån Sverige, Anderstorp.
Tryckt på FSC-papper, från hållbart skogsbruk.

Omslaget: Vy från takterrassen på fastigheten Billingsberg i Smålandsstenar, som invigdes i januari 2022.

VD HAR ORDET

Hemma hos Gislavedshus.

Gislavedshus uppdrag är att främja bostadsförsörjningen och att arbeta för kommunens vision om att göra Gislaveds kommun till en attraktiv kommun att leva och verka i för människor och näringsliv. Vår vision ”Tillsammans ska vi erbjuda ett tryggt och attraktivt boende” åstadkommer vi genom att tillsammans med medarbetare, styrelse, hyresgäster och samarbetsparters arbeta mot samma mål. Vår affärsplan har fyra fokusområden Boendeservice, Digitalisering, Trygghet samt Framtidens boende & Agenda 2030.

Samarbeten och utveckling

Äntligen får vi träffa våra hyresgäster fysiskt igen. I mars öppnade vi återigen vårt kontor för besök med nya öppettider och telefontider, för att ännu bättre kunna serva alla som bor hos oss. Vi har också genomfört bomöten runt om i våra områden, där vi vill möta våra hyresgäster för att lyssna på deras synpunkter och önskemål till förbättringar. Vår bolagsdag ”Hemma hos Gislavedshus” som anordnades i september – tillsammans med Hyresgästföreningen – är ett annat tillfälle då vi träffats och tillsammans med föreningar erbjudit olika aktiviteter. År 2023 kommer denna dag hållas på Furugården i Smålandsstenar. Årets kundnöjdhetindex blev 75% av våra hyresgäster som sätter 4 eller 5 som helhetsbedömning hyresvärd.

Renovering och inflyttning i nybyggnationer

Under 2022 har vårt fokus varit Underhåll, Digitalisering, Framtidens kundtjänst och Energi. Förutom stamrenovering av Västergatan 15 och 21 har fokus legat på det inre underhåll som inte kunnat genomföras under pandemin och underhåll har genomförts till en nivå om 274 kr/m^2. Under året har också inflyttning skett av 38 lägenheter på Billingsberg i Smålandsstenar och 24 lägenheter på Skomakargärdet i Gislaved.

Fler yrkeskategorier i vår organisation

Under 2021 utökade vi vår hantverksorganisation med även målare och arbetsledare. Snickare har funnits sedan tidigare. Under året tog vi ytterligare steg och inrättade tre nya tjänster för städning istället för att fortsatt upphandla tjänsten. Våra nya medarbetare kommer att städa 220 trapphus i veckan, 42 tvättstugor och toaletter samt sju personalutrymmen. Detta är ett önskemål från våra hyresgäster och det ska leda till en kvalitetsförbättring.

Energieffektivisering

Det som händer i vår omvärld påverkar i hög grad även vår verksamhet, inte minst genom höga kostnader för material och skenande elpriser. Tidigt började vår teknikavdelning tillsammans med våra fastighetsskötare att göra en inventering och se på sådant som kan minska vår energiförbrukning. Vi letar ”energitjuvar” i hela verksamheten och jobbar på bred front för att minska energianvändningen i vårt fastighetsbestånd. Det kan till exempel vara att konvertera fastigheter från direktverkande el till andra energiformer. Vi har också gett energispartips till alla hyresgäster för att vi tillsammans kan spara energi på olika sätt. I vårt trygghetsskapande arbete är en viktig trygghetsfaktor att fortsätta ha utomhusbelysningen tänd, men kanske med vissa tidsjusteringar under dygnet.

Prioritera det mest viktiga

Inför 2023 så täcker den överenskomna hyreshöjningen bara 25% av våra ökade utgifter för energi och räntor. Därför måste vi spara och prioritera de viktigaste områdena inom vår verksamhet. Med anledning av detta beslutade styrelsen i december 2022 att skjuta fram renoveringen av Dalen-området samt den planerade byggnationen av bostäder i Reftele, som båda skulle ha påbörjats under 2023. Vi måste se till helheten och fokusera på det löpande arbetet. Vår ambition är att bibehålla kvalitetsnivån på vardagsservicen till alla våra hyresgäster.

Till sist vill jag rikta ett varmt tack till våra hyresgäster, vår ägare, styrelsen, medarbetare och övriga samarbetspartners för ett gott samarbete och jag ser framemot 2023, där vi tillsammans fortsätter att erbjuda ett tryggt och attraktivt boende för alla våra hyresgäster. En särskild hälsning till de 605 nya hyresgäster som välkomnas till ett nytt ”hemma” hos oss.

Gislaved i mars 2022

Malin Larsson
Verkställande direktör

Ekonomi.

Den ekonomiska verksamheten regleras av en finanspolicy som fastställs årligen av styrelsen. Policyn består bland annat av reglemente och riskinstruktion. För att uppnå en flexibel och effektiv hantering av ränterisken i skuldportföljen används räntederivat. Som säkerhet för de upptagna lånen om 417 Mkr erhålls borgen av Gislaveds kommun mot en årlig avgift om 0,3% på utestående lånebelopp en gång per år. Betald borgensavgift för 2022 har uppgått till 1,25 (1,39) Mkr.

Under våren implementerades ett nytt system för hyresavisering vilket gör det möjligt för våra hyresgäster att ta emot sin hyresavi på fler sätt jämfört med tidigare. De hyresgäster som tar emot hyresavin som e-faktura i sin internetbank kommer även fortsättningsvis kunna göra det. Den stora förändringen är att de hyresgäster som tidigare fick hyresavin i brevlådan nu får den i sin digitala brevlåda hos Kivra, om de är anslutna till den tjänsten. De som inte har Kivra kommer i första hand att få hyresavin via e-post och i andra hand via vanlig post. Under året har i snitt 86% av våra hyresgäster tagit emot sin hyresavi på digital väg. Denna satsning har bidragit till både minskade administrationskostnader och miljöpåverkan.

Inom leverantörsreskontran pågår ett arbete med att fasa ut pappersfakturor i möjligaste mån för att i stället endast ta emot digitala fakturor. Det kvarstår fortfarande ett antal leverantörer innan målet är helt uppfyllt.

Nybyggnation i Gislaved på området Skomakargärdet, där det erbjuds marklägenheter med uteplats.

Fastighetsutveckling och nybyggnation.

Under året har vi slutfört nybyggnationen av 24 marklägenheter på Lästgränd/Snörgränd. Fastigheten finns på Skomakargärdet i Gislaved. Här har vi satsat extra mycket på tillgängliga lägenheter där de flesta är på markplan med tillgång till egen uteplats, bilparkering i direkt anslutning till den egna ingången samt ett boende utan trappor eller höga trösklar.

Värmekonvertering för minskad energianvändning

Det kontinuerliga arbetet med att bibehålla våra fastigheters tekniska status fortsätter under året med särskilt fokus på energianvändning, dess miljöpåverkan och kostnadseffektivitet. Vi ser stor potential i utbyte av media för uppvärmning från direktverkande el till vattenburet system med värmepump eller fjärrvärme som energikälla. Just nu planerar vi för värmekonvertering på Krongatan i Reftele. Åtgärden kommer att resultera i minskad energianvändning, jämnare inomhusklimat, bättre komfort och ett trevligare hem.

Elbilar hos hyresgäster och bland våra servicebilar

Elbilarna gör nu stort intåg i både våra hyresgästers liv men också i vår verksamhet. För att kunna tillgodose elbilarna med laddningsmöjlighet pågår nu planering för en massiv utbyggnad där vi på beställning erbjuder en laddstation.

Säkrare drift med uppkopplade system

Datakommunikation blir alltmer viktigt för våra hyresgäster men även för vår egen verksamhets drift och skötsel. Startskottet till satsningen var avtalet med Telia där en bredbandsanslutning med bra kapacitet ingår i hyran, samtidigt skapade vi möjlighet att förbättra vår driftförmåga med egen aktiv utrustning för datakommunikation. Idag kan vi i egen regi övervaka och styra utrustningar som finns i våra fastigheter såsom ventilationsaggregat, värmeproduktionsanläggningar, passagesystem, tvättstugor, porttelefoner, energimätning med mera. Inom området för drift och övervakning kommer vi se en stor utveckling där vi numera enklare kan följa med, i närtid är energimätning och uppföljning av energianvändning särskilt prioriterat.

Energi och hållbarhet.

Att arbeta med energi och hållbarhet har länge varit en självklarhet för Gislavedshus och vi kommer fortsätta detta arbete kontinuerligt och systematiskt. Frågeställningarna om teknikval i förhållande till kostnad och miljöpåverkan har vi med oss i dagliga beslut och i samtliga planer för framtida projekt.

Effektiva värmelösningar

Historiska val på effektiva värmelösningar med till exempel värmepumpar samt biobränsleeldad fjärrvärme visar sig nu vara helt rätt och har bidragit till låg energianvändning, en låg kostnad och minimal klimatpåverkan. Vi är mycket stolta över att ha en helt klimatneutral energianvändning för uppvärmning.

Solcellsanläggningar

Att vi nu satsar vidare på nya hållbara tekniska lösningar bland annat med en fortsatt utbyggnad av produktion av solel ser vi som ytterligare ett steg i rätt riktning. Vi har idag åtta solcellsanläggningar för elproduktion där vi årligen producerar 220 000 kWh och vi planerar, genom nya anläggningar, att dubbla produktionen under 2023.

Delaktighet i hållbarhetsarbetet

Med installation av IMD (Individuell Mätning Debitering) för hushållsel och varmvatten blir våra hyresgäster mer delaktiga i hållbarhetsarbetet, då de själva kan påverka sin energianvändning och kostnaden i sina bostäder. Det skapar en förståelse och ett incitament som ger en bra delaktighet.

Åtta solcellsanläggningar var i drift under 2022, fler planeras under 2023.

Systerbolaget Gislaved Energi AB levererar fjärrvärme med lokalt biobränsle som ursprung.

Förnybara källor till värme och el

Vi är stolta över vårt täta samarbete med vårt systerbolag Gislaved Energi AB som i konkurrens har fått förtroendet att levererar både fjärrvärme och el. Fjärrvärmen är producerad med lokalt biobränsle och elen är producerad av vind och vatten, allt är förnybart och klimatneutralt.

Sveriges Allmännyttas Klimatinitiativ

Vi är en del av Sveriges Allmännyttas Klimatinitiativ som har två övergripande mål:

- ✔ En fossilfri allmännytta senast år 2030.
- ✔ 30 procents lägre energianvändning till 2030 (räknat från år 2007).

Klimatinitiativet fungerar på samma sätt som Parisavtalet: Alla företag som deltar kan också sätta egna mål, som redovisas öppet och transparent inom initiativet. Resultaten summeras och ambitionen är att alla deltagande företag sedan tillsammans ska uppnå Klimatinitiativets övergripande mål. Vad vi kan se nu så pekar allt på att vi ska uppnå klimatinitiativets mål till 2030, några delmål är redan avklarade.

Boendeinflytande.

För oss på Gislavedshus är det viktigt att veta vad våra Hyresgäster tycker om sitt boende, så att vi kan förändra boendemiljön till det bättre.

Boendeutvecklare

År 2021 inrättade vi en tjänst som boendeutvecklare som verkar för att hyresgästerna ska få en bättre och tryggare miljö. Det är Torbjörn Johansson som har arbetat på Gislavedshus i 34 år i olika roller. I Torbjörns roll som boendeutvecklare har han vårt NKI (Nöjd Kund Index) till hjälp att göra prioplaner för att våra insatser ska göra mest nytta. Ett tätt samarbete med Hyresgästföreningen, offentliga aktörer och civilsamhället gör att vi på Gislavedshus har koll på vad som händer och efterfrågas på våra områden.

Möten med hyresgäster

Vi har även ett flertal bomöten per år då vi åker ut till ett utvalt område och har samtal med boende på plats. Resultatet efter bomöten har exempelvis varit att vi monterat extra ytterbelysning, uppgraderat skalskyddet i byggnader och gjort utemiljöer trevligare med bänkar och bord med mera.

”I det hårda samhällsklimatet som råder känns det bra att vi tillsatt denna tjänst som kan ta hand om våra hyresgästers åsikter på bästa sätt, så att alla kan känna sig trygga och nöjda i sina hem”, säger Torbjörn.

Torbjörn Johansson, boendeutvecklare hos Gislavedshus.

Uthyrning.

2022 har varit ett händelserikt år för uthyrningen med invigning av både 38 nya lägenheter på Billingsberg i Smålandsstenar och 24 nya lägenheter på Skomakargärdet i Gislaved. Samtliga lägenheter inom nyproduktionen kunde tillsättas innan invigningarna.

Lägenheter på nio orter – med varierad efterfrågan

Gislavedshus har lägenheter på nio orter runt om i Gislaveds kommun. Efterfrågan på lediga lägenheter varierar beroende på bostadsort och lägenhetsstorlek. Vi har idag 3 937 personer registrerade i vår bostadskö varav 1 392 inte är boende hos Gislavedshus idag. För att behålla sin plats i bostadskön krävs att den sökande loggar in på Mina sidor inom ett 12-månaders intervall.

Tilldelning efter kötid

På hemsidan publiceras de lägenheter som blir lediga. Alla som står i bostadskön kan göra en intresseanmälan på dessa lägenheter. Varje sökande kan sammanlagt ha intresseanmälningar på tre olika lägenheter aktiva samtidigt. Gislavedshus har en prenumerationstjänst som innebär att den sökande får e-mail när en lägenhet som uppfyller de önskemål som lagts in under Mina sidor blir ledig.

Denna tjänst är kostnadsfri för den sökande. Tilldelning sker till den sökande som stått längst i kön och uppfyller våra krav enligt uthyrningspolicyn. Söktrycket på lägenheterna har generellt sjunkit under 2022, antalet intresseanmälningar per lägenhet har sjunkit från 15 till 14. Efterfrågan är störst på våra 4-rumslägenheter i Gislaved med ca 60 sökande per lägenhet.

Låg vakansgrad på bostäder

Vakansgraden är dock fortfarande låg. Gislavedshus har hyrt ut 99% (99%) av lägenheterna under året, vid årsskiftet var 2 lägenheter outhyrda.

Beståndet av 150 lokaler har varit uthyrda till 56% (56%). Efterfrågan på Gislavedshus affärslokaler runtom i kommunen har varit lågt under en längre tid och var likadant 2022.

Marknadsföring.

Hemsidan

Gislavedshus hemsida är det viktigaste redskapet i vår marknadsföring av våra olika bostadsområden och i kommunikationen med våra befintliga och framtida hyresgäster.

Sociala medier

Vi använder oss även av sociala medier i form av Instagram och LinkedIn för att sprida information om vad som händer inom Gislavedshus. Vi har skapat inlägg gällande nyproduktion, energispartips, lediga tjänster, sponsringserbjudande med mera.

Sponsring och samarbeten med föreningslivet

Till 2022 antog styrelsen en ny sponsringspolicy och vi lanserade en möjlighet för föreningar i vår kommun att ansöka om sponsring via vår hemsida. Resultatet blev ett samarbete med 25 föreningar, till största del med ungdomsverksamhet.

Det ska löna sig lite extra att ha sitt hemma hos Gislavedshus, därför vill vi att sponsringen i hög grad även kommer våra hyresgäster till del. Vi har anordnat tävlingar i olika former på Instagram, i samarbete med vår sponsringspartners. Vi har bland annat lottat ut fribiljetter till konserter och olika idrottsevenemang. Aktuella erbjudanden finns på vår hemsida.

Kundtidning för information

Gislavedshus har en kundtidning som utkommer 2 ggr/år till samtliga hyresgäster. I varje nummer informerar vi om vad som har hänt och är på gång inom Gislavedshus och våra olika bostadsområden. Stort fokus har legat på olika energispartips under hösten, men även om vad som ingår i hyran och presentationer av nyanställd.

Vision, affärsidé, och värdegrund.

Ägardirektiv i sammandrag

Bolaget ska i allmännyttigt syfte och med iakttagande av kommunallagens lokaliseringsprincip främja bostadsförsörjningen och erbjuda hyresgästerna möjlighet till boendeinflytande. Verksamheten ska bedrivas enligt affärsmässiga principer. Bolaget har också samhällsansvar med syfte att bidra till en hållbar utveckling. Det handlar om ett etiskt, ekonomiskt, miljömässigt och socialt ansvarstagande.

Bolaget ansvarar för att:
- främja bostadsförsörjning inom kommunen genom att förvärva, bebygga och förvalta bostadslägenheter,
- anpassa nyproduktion av bostadslägenheter utifrån marknadens efterfrågan och behov,
- erbjuda en variation av bostäder,
- erbjuda sina hyresgäster möjlighet till boendeinflytande,
- utveckla Gislaveds kommuns tätorter i samverkan med kommunens aktörer,
- underhålla, modernisera och tillgänglighetsanpassa bostadslägenheter,
- bidra till integration och mångfald.

Vår vision

Tillsammans ska vi erbjuda ett tryggt och attraktivt boende.

Vår affärsidé

Detta vill vi åstadkomma:
Tillsammans och med kunden i fokus erbjuder vi trygga och attraktiva boenden som möter hyresgästernas krav på god service till konkurrenskraftiga hyror och ett varierande boende i hela kommunen. Förvaltning och utveckling av bostäder samt lokaler sker så vi långsiktigt värnar miljön och bidrar till en hållbar utveckling. Förvaltning av verksamhetslokaler sker på flexibelt och kostnadseffektivt sätt.

Genom att:
- Vi är lyhörda för hyresgästernas behov och genom våra team och engagerad personal ger hyresgästerna hög service och trygghet i sitt boende.
- Vi tar till vara på digitaliseringens möjligheter och erbjuder ytterligare möjligheter för hyresgästerna för att underlätta vardagen. Det ger också möjlighet till verksamhetsutveckling.
- Erbjuda hållbara boenden som bidrar till hållbar utveckling för hela Gislaveds kommun: vid förvaltning, utveckling och nyproduktion av bostäder och lokaler väljer vi de alternativt som långsiktigt värnar miljön och bidrar till en hållbar utveckling. Aktivt arbete med våra utemiljöer bidrar till ökad trygghet, attraktivitet och trivsel för våra hyresgäster och besökare.
- Varje beslut grundar sig i en affärsmässighet och att vi använder effektiv och minskad resursanvändning för framtida generationer. Genom kompetensutveckling av våra medarbetare håller vi oss uppdaterade om vad som händer i vår bransch och i vår omvärld.

Vår värdegrund

På Gislavedshus anser vi att jämställdhet och mångfald bidrar till vår verksamhetsutveckling. Mötet mellan människor med olika bakgrund och erfarenheter ger upphov till kreativa tankar och idéer och samspelet kan utveckla såväl vår verksamhet som våra medarbetare.

Vi tycker att:
- mångfald är en styrka och vi värdesätter olikheter
- vårt företag är en arbetsplats som alla kan känna stolthet över
- Gislavedshus ska vara ett attraktivt alternativ när kvinnor och män med olika bakgrund och erfarenheter väljer arbetsplats och arbetsgivare
- vår arbetsplats ska vara fri från trakasserier och diskriminering

Vårt varumärke

Hemma.

Övergripande mål i fyra perspektiv

- Nöjda kunder
- Värna miljön och bidra till en hållbar utveckling
- Nöjda medarbetare
- Sund ekonomi

Förvaltnings-berättelse.

Information om verksamheten

AB Gislavedshus ägs till 100% av Gislaveds kommunhus AB som är ett helägt bolag av Gislaveds kommun.

Bostadssituationen

Gislavedhus har haft samtliga lägenheter uthyrda förutom den omflyttningsvakans som uppstår. För att underlätta för närings-livet att anställa rätt personal beviljar vi förtur i bostadskön för personer som fått anställning i Gislaveds kommun och som har ett pendlingsavstånd på minst 10 mil enkel resa. Vi beviljar även förtur av medicinska skäl när det befintliga boendet inte är lämpligt, ett läkarintyg bifogas ansökan. Under 2022 ledde förturssystemet till 66 nya hyreskontrakt, varav 44 via näringslivsförtur.

Prognosen när det gäller befolkningen i Gislaveds kommun pekar på en svag minskning för 2023. Andelen äldre kommer att öka samtidigt som befolkningen i arbetsför ålder kommer att minska, vilket leder till nya utmaningar för bolaget. Att skapa sysselsättning och samtidigt arbeta för ökad integration blir en allt viktigare fråga. Det genomförs många aktiviteter av både offentliga aktörer och civilsamhället runt om i kommunen för att möta denna utmaning.

Av det totala antalet bostäder i kommunen ägs ca 17% av bolaget.

Bolaget planerar att även i fortsättningen ta ansvar för att hjälpa till att tillgodose kommunens behov av förnyelse av bostadsbeståndet där det är affärsmässigt motiverat. Detta är nödvändigt för att kommunen ska fortsätta att utvecklas.

Hyresförändringar

Vid förhandling den 15 december 2021 träffades ett ettårsavtal om att samtliga lägenhetshyror skulle höjas med 1,95% med undantag för nyproduktionerna som höjs med 0,95% vid årsskiftet 2022.

Förvaltning

Förvaltningskapital
Det bokförda värdet av bolagets byggnader och mark uppgår till 848 Mkr (759 Mkr). Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade. Maskiner och inventarier är försäkrade till betryggande värden.

Fastighetsbestånd
Per 31 december förvaltade bolaget totalt 3 184 uthyrningsen-heter, varav 2 377 bostadslägenheter och 150 lokaler, resterande enheter är garage och carportar. Ytan för bostäder och lokaler uppgår till 155 426 kvm respektive 17 317 kvm.

Fastighetsinköp
Inga inköp har genomförts under året.

Fastighetsförsäljningar
Inga försäljningar har genomförts under året.

Ny- och ombyggnation
Under 2022 färdigställdes det nya området Skomakargärdet i Gislaved som består av totalt 24 st marklägenheter. Dessa fördelas på två lägenheter med ett rum och kök, tio lägenheter med två rum och kök, elva lägenheter med tre rum och kök samt en lägenhet med fyra rum och kök. Inflyttning skedde i juni och juli 2022.

Viktiga händelser under räkenskapsåret

Sveriges riksdag har beslutat att avveckla investeringsstödet för hyresbostäder och bostäder för studerande efter årsskiftet 2021/22. Detta innebär att ansökningar som ankommer till länsstyrelsen efter den 31 december 2021 inte får beviljas. I samband med detta beslutades att ansökningar från storstadsregionerna skulle beviljas förtur. Gislavedshus har tre ansökningar om investeringsstöd hos länsstyrelsen avseende de båda nyproduktionerna i Smålandsstenar och Gislaved samt för projektet i Reftele. Alla dessa ansökningar beviljades investeringsstöd av Länsstyrelsen sent i december 2022. Det är dock fortfarande oklart när utbetalning av dessa stöd kommer att ske. Utbetalning av Reftele är beroende av byggstart inom 12 månader och färdigställande inom 24 månader från fattat beslut.

Framtida möjligheter och risker

Möjligheter – Moms
EU-kommissionen har föreslagit att släppa på det gemensamma regelverket och överlåta åt medlemsländerna att sätta momsnivåerna på ett antal varor och tjänster, däribland bostadshyror. Parterna på hyresmarknaden arbetar för att Sverige ska tillämpa en reducerad moms på bostadshyror, som med full avdragsrätt för ingående moms skulle gynna investeringar i ny- och ombyggnad samt underhåll av hyresbostäder.

Möjligheter – Underhållsplan 2022-2032
Arbetet med upprustning av äldre bostäder har pågått sedan i mitten av 2000-talet men mycket återstår.

Risker – Räntor
Ränterisken har på grund av den kraftigt stigande inflationen ökat. Vår belåningsgrad är dock relativt låg, 49% beräknat på bokfört värde och 26% på beräknat marknadsvärde. Ränteavdragsbegränsningen som infördes under 2019 kommer eventuellt att påverka bolaget om 4–6 år.

Risker – Finansiering
Risken att kreditinstitut inte vill låna ut till bolaget bedöms som låg, bland annat med tanke på den låga belåningsgraden. Även vid de nyupplåningar som kommer att ske under de närmaste åren bedöms risken som låg.

Risker – Vakanser
Vakansgraden ligger fortsatt på en låg nivå men då söktrycket på lägenheter sjunkit under året finns risk för ökade vakanser jämfört med tidigare år.

Risker – Politiska beslut
Hyresmarknaden påverkas stort av olika politiska beslut. Bostadssubventioner vid nybyggnation, räntebidrag, beskattning av bostäder, regler för hyressättning och ränteavdragsbegränsning är några av de beslut som påverkar företaget. Många gånger har Sverige dessutom valt att införa hårdare regler än vad EU-direktiven stipulerar. Detta visar att kommunala bostadsbolag måste hålla en hög beredskap för politiska beslut.

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel

	(kronor)
Balanserat resultat	**242 901 872**
Årets resultat	**151 509**
	243 053 381

disponeras så att	**202 950**
till moderbolaget utdelas 2,46 kronor/aktie	**242 850 431**
i ny räkning överföres	**243 053 381**

Styrelsens yttrande över den föreslagna utdelningen

Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen ej hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, ej heller att fullgöra erforderliga investeringar. Den föreslagna utdelningen kan därför försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap 3 § 2–3 st (försiktighetsregeln).

Styrelsen.

Björn Martinsson (c)
Styrelseordförande
Invald i styrelsen 2019

Inga-Lill Svanberg (s)
Vice styrelseordförande
Invald i styrelsen 2014

Ulf Jiretorn (m)
Ledamot
Invald i styrelsen 2001

Ingebert Magnusson (s)
Ledamot
Invald i styrelsen 2019

Fredrik Claar (m)
Ledamot
Invald i styrelsen 2019

Henrik Hallberg (c)
Ledamot
Invald i styrelsen 2019

Stefan Nylén (sd)
Ledamot
Invald i styrelsen 2019

Femårsöversikt.

Belopp i tkr	2022	2021	2020	2019	2018
Resultaträkning					
Intäkter	**184 882**	**173 257**	**172 236**	**167 603**	**164 981**
Driftskostnader	**-98 742**	**-92 979**	**-87 101**	**-86 007**	**-80 978**
Underhåll	**-47 325**	**-34 527**	**-39 307**	**-44 284**	**-39 446**
Fastighetsskatt	**-3 874**	**-3 866**	**-2 925**	**-3 227**	**-2 844**
Av-/nedskrivningar	**-28 382**	**-31 644**	**-24 769**	**-21 273**	**-20 360**
Finansnetto	**-6 085**	**-3 755**	**-3 502**	**-2 518**	**-7 661**
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	**474**	**6 486**	**14 632**	**10 294**	**13 692**
Bokslutsdispositioner och skatt	**-323**	**-2 299**	**3 917**	**335**	**-1 944**
Resultat efter bokslutsdispositioner och skatt	**151**	**4 187**	**18 549**	**10 629**	**11 748**
Balansräkning					
Anläggningstillgångar	**859 953**	**793 498**	**688 725**	**620 252**	**595 094**
Omsättningstillgångar	**10 045**	**51 526**	**11 304**	**38 550**	**50 408**
Summa tillgångar	**869 998**	**845 024**	**700 029**	**658 802**	**645 502**
Eget kapital	**326 649**	**326 594**	**322 484**	**304 020**	**293 516**
Obeskattade reserver	**0**	**0**	**0**	**9 000**	**12 200**
Långfristiga skulder	**434 845**	**479 156**	**334 489**	**304 453**	**301 019**
Kortfristiga skulder	**105 504**	**39 274**	**43 056**	**41 329**	**38 767**
Summa eget kapital och skulder	**866 998**	**845 024**	**700 029**	**658 802**	**645 502**
Nyckeltal					
Likviditet	**8 %**	**130 %**	**25 %**	**93 %**	**131 %**
Soliditet	**38 %**	**39 %**	**46 %**	**47 %**	**47 %**
Räntetäckningsgrad	**108 %**	**273 %**	**495 %**	**385 %**	**273 %**
Belåningsgrad/bokfört värde	**49 %**	**61 %**	**48 %**	**49 %**	**52 %**
Hyresbortfall i tkr	**6 746**	**5 147**	**3 046**	**1 946**	**1 834**
Bokfört värde kr/kvm	**4 907**	**4 437**	**3 966**	**3 544**	**3 399**
Direktavkastning	**2,6 %**	**2,7 %**	**2,8 %**	**2,2 %**	**2,9 %**
Antal anställda	**42**	**38**	**39**	**38**	**36**

Finansiella rapporter.

Resultaträkning

Belopp i tkr	Not	2022	2021
Nettoomsättning			
Hyresintäkter	1	**181 881**	**169 839**
Övriga rörelseintäkter	7	**3 001**	**3 418**
Summa nettoomsättning		**184 882**	**173 257**
Fastighetskostnader			
Driftskostnader		**-76 891**	**-73 868**
Underhållskostnader		**-47 325**	**-34 527**
Fastighetsskatt		**-3 874**	**-3 866**
Avskrivningar	6	**-28 336**	**-24 593**
Nedskrivningar	9	**0**	**-7 000**
Summa fastighetskostnader		**-156 426**	**-143 854**
Centrala adminsistrationskostnader			
Avskrivningar	6	**-46**	**-51**
Övriga kostnader		**-21 851**	**-19 111**
Summa centrala administrationsomkostnader		**-21 897**	**-19 162**
Rörelseresultat	2–5	**6 559**	**10 241**
Finansiella intäkter och kostnader			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		**26**	**4**
Räntekostnader och liknande resultatposter		**-6 111**	**-3 759**
Summa finanisella intäkter och kostnader		**-6 085**	**-3 755**
Resultat efter finansiella poster		**474**	**6 486**
Resultat före skatt		**474**	**6 486**
Aktuell skatt	8	**-323**	**-2 299**
ÅRETS RESULTAT		**151**	**4 187**

Balansräkning

Belopp i tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	8	**847 670**	**759 351**
Maskiner och inventarier	10	**1 531**	**1 251**
Pågående nybyggnation och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	**7 311**	**32 491**
		856 512	**793 093**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	**441**	**405**
		441	**405**
Summa anläggningstillgångar		**856 953**	**793 498**
Omsättningstillgångar			
Varulager m.m.			
Råvaror och förnödenheter		**1 360**	**554**
		1 360	**554**
Kortfristiga fordringar			
Hyresfordringar		**976**	**752**
Aktuella skattefordringar		**2 385**	**678**
Övriga fordringar		**0**	**9**
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		**2 911**	**2 288**
		6 272	**3 727**
Kassa och bank	13	**2 413**	**47 245**
Summa omsättningstillgångar		**10 045**	**51 526**
SUMMA TILLGÅNGAR		**866 998**	**845 024**

Balansräkning

Belopp i tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	14	**8 250**	**8 250**
Reservfond		**68 593**	**68 593**
Uppskrivningsfond		**6 753**	**7 873**
		83 596	**84 716**
Fritt eget kapital	15		
Balanserat resultat		**242 902**	**237 691**
Årets resultat		**151**	**4 187**
		243 053	**241 878**
Summa eget kapital		**326 649**	**326 594**
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	16	**16 988**	**16 299**
		16 988	**16 299**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	**417 857**	**462 857**
		417 857	**462 857**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		**16 735**	**22 091**
Skulder till koncernföretag		**7 921**	**3 930**
Övriga skulder	18	**66 297**	**1 901**
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	**14 551**	**11 352**
		105 504	**39 274**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**866 998**	**845 024**

Rapport över förändringar i eget kapital

Belopp i tkr	Aktiekapital	Reservfond	Uppskriv-ningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Ingående balans 2021-01-01	**8 250**	**68 593**	**8 993**	**218 099**	**18 549**	**322 484**
Resultatdisposition enligt beslut av årsstämma						
- balansering i ny räkning				**18 549**	**-18 549**	**0**
- lämnad utdelning				**-77**		**-77**
Årets resultat					**4 187**	**4 187**
Upplösning uppskrivningsfond			**-1 120**	**1 120**		**0**
UTGÅENDE BALANS 2021-12-31	**8 250**	**68 593**	**7 873**	**237 691**	**4 187**	**326 594**
Resultatdisposition enligt beslut av årsstämma						
- balansering i ny räkning				**4187**	**-4 187**	**0**
- lämnad utdelning				**-96**		**-96**
Årets resultat					**151**	**151**
Upplösning uppskrivningsfond			**-1 120**	**1 120**		**0**
UTGÅENDE BALANS 2022-12-31	**8 250**	**68 593**	**6 753**	**242 902**	**151**	**326 649**

Kassaflödesanalys

Belopp i tkr	2022	2021
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**6 559**	**10 241**
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	**28 382**	**24 644**
Nedskrivningar	**0**	**7 000**
Resultat vid försäljning/utrangering av anläggningstillgångar	**113**	**1 989**
	35 054	**43 874**
Resultat vid försäljning av kortfristiga placeringar	**0**	**0**
Erhållen ränta	**26**	**4**
Erlagd ränta	**-6 111**	**-3 759**
Betald inkomstskatt	**-1 341**	**-2 632**
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**27 628**	**37 487**
Förändringar i rörelsekapital		
Förändring av varulager	**-806**	**46**
Förändring av rörelsefordringar	**-838**	**3 292**
Förändring av rörelseskulder	**66 230**	**-3 782**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**92 214**	**37 043**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	**-91 914**	**-138 392**
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	**0**	**0**
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar	**-36**	**-14**
Förändring av kortfristiga placeringar	**0**	**0**
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-91 950**	**-138 406**
Finansieringsverksamheten		
Ökning av långfristiga skulder	**-45 000**	**145 000**
Utbetald utdelning	**-96**	**-77**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-45 096**	**144 923**
Årets kassaflöde	**-44 832**	**43 560**
Likvida medel vid årets början	**47 245**	**3 685**
Likvida medel vid årets slut	**2 413**	**47 245**

Tilläggsupplysningar Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper
Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995: 1554) och BFNAR 2012: 1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Ersättning till anställda
Kortfristiga ersättningar utgörs av lön, sociala avgifter, betald semester, betald sjukfrånvaro och sjukvård. Kortfristiga ersättningar redovisas som en kostnad och en skuld när det finns legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning.

Ersättning efter avslutad anställning
I bolaget förekommer uteslutande pensionsplaner som hanteras som avgiftsbestämda planer. Det finns inga övriga väsentliga avtal som innebär ersättningar efter avslutad anställning än vad som faller inom ramen för kollektivavtal eller gängse praxis för ledande befattningshavare.

Redovisning av leasingavtal
Företaget redovisar samtliga leasingavtal, såväl finansiella som operationella, som operationella leasingavtal. Operationella leasingavtal redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden. Se vidare not 2.
Företagets uthyrning av bostäder och lokaler klassificeras som operationell leasing. Leasingintäkterna redovisas linjärt under leasingperioden. Se not 1 Hyresintäkter.

Inkomstskatter
Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen.
Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden på alla temporära skillnader som uppkommer mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder.
Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning.
Aktuell skatt, liksom förändring av uppskjuten skatt, redovisas i resultaträkningen om inte skatten är hänförlig till en händelse eller transaktion som redovisas direkt i eget kapital. I sådana fall redovisas även skatteeffekten i eget kapital.

Materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.
När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponenten aktiveras.
Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnad.
Bokföringsmässig vinst eller förlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som övriga rörelseintäkter respektive övriga rörelsekostnader.
Avskrivningsbart belopp utgörs av anskaffningsvärdet minskat med ett beräknat restvärde om detta är väsentligt. Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Förvaltningsfastigheter	
Stomme	80 år
Tak	25–40 år
Fönster	40 år
Fasad	30–50 år
Stammar	40 år
Hissar	40 år
Övrigt	25–50 år
Markanläggningar	20 år
Mark	0 år
Maskiner och inventarier	3–5 år

Nedskrivning av icke finansiella tillgångar
När det finns en indikation på att en tillgång minskat i värde görs en prövning av nedskrivningsbehov. Har tillgången ett återvinningsvärde som är lägre än det redovisade värdet, skrivs den ner till återvinningsvärdet. Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångarna på de lägsta nivåer där det finns separata identifierbara kassaflöden (kassagenererande enheter). För tillgångar, andra än goodwill, som tidigare skrivits ner görs per varje balansdag en prövning av om en återföring bör göras.

Statliga stöd
Statliga stöd för anskaffning av materiella anläggningstillgångar reducerar tillgångens redovisade värde.

Finansiella instrument
Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar värdepapper, kundfordringar och övriga fordringar, kortfristiga placeringar, leverantörsskulder och låneskulder. Dessa redovisas i balansräkningen när bolaget blir part genom avtalsmässiga villkor och tas bort när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförts eller förpliktelser har reglerats eller på annat sätt upphört.

Andra långfristiga värdepappersinnehav
Posten består av andelar i ekonomiska föreningar. Innehavet innehas på lång sikt.

Varulager
Varulagret värderas med tillämpning av först-in först-ut principen till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet på balansdagen efter avdrag för inkurans.

Kundfordringar och övriga fordringar
Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Obeskattade reserver
Obeskattade reserver redovisas med bruttobelopp i balansräkningen, inklusive den uppskjutna skatteskuld som är hänförlig till reserverna.

Avsättningar
Företaget gör en avsättning när det finns en legal eller informell förpliktelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Låneskulder och leverantörsskulder
Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och del belopp som ska återbetalas.

Dokumenterade säkringar av bolagets räntebindning (säkringsredovisning)
Säkringsredovisningen avbryts om:
- säkringsinstrumentet förfaller, säljs avvecklas eller löses in.
- säkringsrelationen inte längre uppfyller villkoren för säkringsredovisning.
- eventuellt resultat från en säkringstransaktion som avbryts i förtid redovisas omedelbart i resultaträkningen.

Kassaflödesanalys
Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar.

Uppskattningar och bedömningar
Företaget har genomfört en intern marknadsvärdering av bolagets fastigheter. Värderingen bygger på en ettårig avkastningskalkyl och är baserad på faktiska hyresintäkter, marknadsanpassade schabloner avseende kostnader för drift- och underhållskostnader. Varje fastighet har därefter värderats individuellt efter ett bedömt marknadsmässigt avkastningskrav som varierar mellan 6% och 9%.

Noter till resultaträkningen

Not 1 Hyresintäkter

Belopp i tkr	2022	2021
Grundhyror		
bostäder	145 094	133 522
lokaler	18 921	18 513
övriga objekt	2 669	2 605
	166 684	154 640
Hyresbortfall		
bostäder	-5 041	-3 472
lokaler	-1 476	-1 426
övriga objekt	-229	-249
	-6 746	-5 147
Bränsleavgifter	21 943	20 346
Summa hyresintäkter	181 881	169 839

Hyresavtal bostäder löper med tillsvidarekontrakt med en uppsägningstid om 3 månader. Lokalhyresavtal löper med indexreglerade kontrakt på maximalt 5 år.

Not 2 Operationella leasingavtal

Företaget har ingått följande väsentliga leasingavtal vilka redovisas som operationella leasingavtal:
- bilar

Belopp i tkr	2022	2021
Kostnadsförda leasingavgifter avseende operationella leasingavtal	653	264
Framtida minimileaseavgifter avseende ej uppsägningsbara operationella leasingavtal		
Ska betalas inom 1 år	566	645
Ska betalas inom 2-5 år	801	1 739
	1 367	2 384

Not 3 Anställda och personalkostnader

Belopp i tkr	2022	2021
Medelantalet anställda	42	38
varav män	81 %	79 %
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	1 215	1 153
Övriga anställda	18 538	16 458
	19 753	17 611
Pensions- och övriga sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	171	242
Pensionskostnader för övriga anställda	1 074	898
Övriga sociala kostnader enligt lag och avtal	6 275	5 670
	7 520	6 810

VD:s anställningsavtal följer bolagets arbetsgivarorganisation, Fastigos, rekommendationer, vilket innebär att VD erhåller 12 månadslöner vid uppsägning från bolagets sida.

	2022	2021
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	14 %	14 %
Andel män i styrelsen	86 %	86 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	40 %	40 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	60 %	60 %

Not 4 Arvode till externa revisorer

Belopp i tkr	2022	2021
PWC		
Revisionsuppdraget	175	92
Skatterådgivning	377	94
	552	186

Not 5 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

Belopp i tkr	2022	2021
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag inom koncernen	10 %	7 %
Andel av årets totala försäljning som skett till andra företag inom koncernen	0 %	0 %

Not 6 Avskrivningarnas fördelning per funktion

Belopp i tkr	2022	2021
Fastighetskostnader	-28 336	-24 593
Central administration och marknadsföring	-46	-51
	-28 382	-24 644

Not 7 Övriga intäkter

Belopp i tkr	2022	2021
Ersättning från hyresgäster för reparationer	854	879
Försäkringsersättningar	544	466
Återvunna kundförluster	195	208
Resultat vid avyttring maskiner och inventarier	0	254
Arbetsmarknadsbidrag	756	666
Övrigt	652	945
	3 001	3 418

Not 8 Skatt på årets resultat

Belopp i tkr	2022	2021
Aktuell skatt	0	-2 030
Justering avseende tidigare år	365	-602
Förändring uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-688	333
Redovisad skatt	-323	-2 299
Avstämning av effektiv skattesats		
Redovisat resultat före skatt	474	6 486
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats (20,6% resp. 20,6%)	-98	-1 336
Skatteeffekt av:		
Avdragsgilla ej bokförda kostnader	1 691	2 109
Övriga ej avdragsgilla kostnader	-1 169	-2 803
Schablonintäkt periodiseringsfonder	-424	0
Justering avseende tidigare år	365	-602
Förändring uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-688	333
Redovisad skatt	-323	-2 299
Årets skattekostnad i %	68,1 %	35,4 %

Nominell skattesats för svenska aktiebolag utgör för år 2022 20,6% (20,6% för år 2021)

Upplysningar om uppskjuten skatteskuld
Redovisad uppskjuten skatteskuld avser temporär skillnad mellan bokförd avskrivning och skattemässig avskrivning på bolagets fastigheter.

Noter till balansräkningen

Not 9 Förvaltningsfastigheter

Belopp i tkr	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 151 606	1 028 791
Årets anskaffningar	116 278	126 154
Årets försäljningar/utrangeringar	-715	-3 339
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 267 169	1 151 606
Ingående avskrivningar	-408 353	-386 743
Årets avskrivningar	-26 726	-22 960
Årets försäljningar/utrangeringar	602	1 350
Utgående ackumulerade avskrivningar	-434 477	-408 353
Ingående uppskrivningar	26 098	27 218
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-1 120	-1 120
Utgående ackumulerade uppskrivningar	24 978	26 098
Ingående nedskrivningar	-10 000	-3 000
Årets nedskrivningar	0	-7 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-10 000	-10 000
Redovisat värde	847 670	759 351
Beräknat marknadsvärde	1 609 902	1 578 328

Bolaget har genomfört en intern marknadsvärdering av bolagets fastigheter. Varje fastighet har värderats individuellt efter ett bedömt marknadsmässigt avkastningskrav. Se Uppskattningar och bedömningar under Redovisningsprinciper.

Not 10 Maskiner och inventarier

Belopp i tkr	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	12 975	13 640
Årets anskaffningar	816	621
Årets försäljningar/utrangeringar	-395	-1 286
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 396	12 975
Ingående avskrivningar	-11 724	-12 446
Årets avskrivningar	-536	-564
Årets försäljningar/utrangeringar	395	1 286
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 865	-11 724
Redovisat värde	1 531	1 251

Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

Belopp i tkr	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	32 491	20 874
Under året nedlagda kostnader	91 098	137 771
Aktiveringar under året	-116 278	-126 154
Redovisat värde	7 311	32 491

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Belopp i tkr	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	405	391
Förändringar under året	36	14
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	441	405
Redovisat värde	441	405

Not 13 Kassa och bank

Belopp i tkr	2022-12-31	2021-12-31
Kassabehållning	3	14
Koncernkonto	0	46 325
Övriga bankmedel	2 410	906
Redovisat värde	2 413	47 245

Koncernkonto utgör i juridisk mening en fordran på Gislaveds kommun. De regelverk som styr koncernkontot är av sådan karaktär att fordran i redovisningssammanhang ses som ett ordinärt bankkonto.

Not 14 Antal aktier och kvotvärde

Bolagets aktiekapital är fördelat på 82 500 aktier med ett kvotvärde om 1,00 kr/aktie. Samtliga aktier har en röst och berättigar innehavaren till samma proportion av tillgångar och vinst och ger lika rätt till utdelning.

Not 15 Disposition av vinst eller förlust

Belopp i tkr	2022-12-31	2021-12-31
Förslag till resultatdisposition		
Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel		
Balanserat resultat	242 902	237 691
Årets resultat	151	4 187
	243 053	241 878
disponeras så att till aktieägaren utdelas (2,46 kr/aktie resp. 1,16 kr/aktie)	203	96
i ny räkning överföres	242 850	241 782
	243 053	241 878

Not 16 Uppskjuten skatteskuld

Belopp i tkr	2022-12-31	2021-12-31
Uppskjutna skatteskulder avseende förvaltnings-fastigheter	-17 669	-16 630
Uppskjuten skattefordran avseende balanslåne-poster	257	331
Uppskjuten skattefordran avseende underskott vid 2023 års taxering	424	0
Redovisat värde	-16 988	-16 299

Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Belopp i tkr	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som förfaller om 1 år	168 746	98 876
Skulder som förfaller om 2-5 år	249 111	363 981
Skulder som förfaller senare än 5 år	0	0
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	417 857	462 857

För att uppnå en väl avvägd ränterisk i skuldportföljen används ränteswapar. På balansdagen fanns ränteswapsavtal på 120 Mkr (120 Mkr) med förfall 2024-2029 (2024-2029). Vid årsskiftet fanns ett övervärde på 9, 1 Mkr (-3,7 Mkr).

Not 18 Övriga skulder

I beloppet ingår skuld på koncernkonto kredit med 64 279 tkr. Beviljad kredit 100 Mkr.

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Belopp i tkr	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna semesterlöner	**2 033**	**1 825**
Upplupna sociala avgifter	**744**	**624**
Förutbetalda hyror	**8 947**	**7 985**
Upplupna räntor	**1 007**	**127**
Övriga upplupna kostnader	**1 820**	**791**
	14 551	**11 352**

Övriga noter

Not 20 Eventualförpliktelser

Belopp i tkr	2022-12-31	2021-12-31
Garantiförbindelse Fastigo	**386**	**345**
Summa eventualförpliktelser	**386**	**345**

Not 21 Nyckeltalsdefinitioner

Rörelsemarginal Rörelseresultat i procent av nettoomsättningen.

Räntetäckningsgrad Rörelseresultatet ökat med finansiella intäkter i procent av räntekostnaderna.

Justerat eget kapital Eget kapital med tillägg för obeskattade reserver som reducerats med uppskjuten skatt.

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

Soliditet Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Styrelsen och verkställande direktören för AB Gislavedshus org.nr. 556053-5204
avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Gislaved den 9 februari 2023

Björn Martinsson
Ordförande

Inga-Lill Svanberg
Vice ordförande

Ulf Jiretorn
Ledamot

Fredrik Claar
Ledamot

Ingebert Magnusson
Ledamot

Henrik Hallberg
Ledamot

Stefan Nylén
Ledamot

Malin Larsson
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den 9 februari 2023

Mats Nilsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse.

Till bolagsstämman i Aktiebolaget Gislavedshus, org.nr. 556053-5204

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Aktiebolaget Gislavedshus för år 2022.

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

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Aktiebolaget Gislavedshus.

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

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Aktiebolaget Gislavedshus 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 Aktiebolaget Gislavedshus 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 verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Jönköping den 9 februari 2023

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Mats Nilsson

Auktoriserad revisor

Granskningsrapport.

Till årsstämman i AB Gislavedshus Organisationsnummer 556053-5204. Till kommunfullmaktige i Gislaveds kommun.

Granskningsrapport för år 2022

Vi, av fullmäktige i Gislaveds kommun utsedda lekmannarevisorer, har granskat AB Gislavedshus verksamhet.

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

Lekmannarevisorernas ansvar är att granska verksamhet och intern kontroll samt pröva om verksamheten bedrivits enligt fullmäktiges uppdrag och mål samt de föreskrifter som gäller för verksamheten.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och kommunallagen, god revisionssed i kommunal verksamhet och kommunens revisionsreglemente samt utifrån bolagsordning och av fastställda ägardirektiv.

Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund för bedömning och prövning. Fördjupad verksamhetsgranskning avseende upphandling har genomförts under året. Granskningsrapport har under året överlämnats direkt till styrelsen.

Vi bedömer sammantaget att bolagets verksamhet i allt väsentligt har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt. Vi bedömer därtill att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Gislaved 9 februari 2023

Kjell Claesson Sven Nilsson

Av kommunfullmäktige i Gislaveds kommun utsedda lekmannarevisorer

Lägenheter, lokaler och garage.

Kommundel-Adress **Fastighetsområde**	Byggår	Fastighetsbeteckning	1 rok samt mindre	2 rok	3 rok
ANDERSTORP					
101 Torggatan 6-12	1957	Anderstorp 9:322	22	22	12
102 Brogatan 1	1959	Anderstorp 9:50	3	3	3
104 Storgatan 51	1962	Anderstorp 9:565, 9:567	6		6
106 Ågatan 54	1967	Anderstorp 11:141-11:142	3	1	12
107 Ågatan 56-58	1969	Anderstorp 11:124-11:126	12	16	34
111 Torggatan 4 A	1989	Anderstorp 9:330			
112 Torggatan 2 B, 4 B	1990	Anderstorp 9:330		18	6
113 Torggatan 2 A, Nygatan 5	1990	Anderstorp 9:330		22	5
114 Nygatan 3	1990	Anderstorp 9:330			
115 Brogatan 1	1959	Anderstorp 9:50			
117 Storgatan 3	1966	Anderstorp 9:290	1	3	2
118 Torggatan 4 C	1997	Anderstorp 9:330	24		
119 Brogatan 11	1998	Anderstorp 9:330	2	8	4
120 Nygatan 1	2001	Anderstorp 9:330	2	8	4
121 Ågatan 52	2018	Anderstorp 11:142		1	15
SUMMA			**75**	**102**	**103**
BURSERYD					
205 Kyrkvägen 5	1975	Burseryd 1:28			7
214 Buregatan 9-13	1988	Stubbakull 2:19	1	7	8
SUMMA			**1**	**7**	**15**
BROARYD					
206 Bergåsa 1	1961	Broaryd 4:4	4		8
207 Björkvägen 14	1964	Broaryd 5:2	2	2	2
208 Bergåsa 2, Björkvägen 9	1970	Broaryd 2:42	2	2	2
210 Dalavägen 1	1979	Hestra 1:17	2	2	2
212 Björkvägen 1-5	1982	Broaryd 2:4		5	5
SUMMA			**10**	**11**	**19**
GISLAVED					
301 Stationsallén 7-9	1947	Gripen 9		2	7
302 Södra Långgatan 26 A-B	1949	Musslan 1	3	2	6
303 Torggatan 3, Södra Långgatan 26 C	1958	Musslan 1	4	3	5
304 Södra Långgatan 13	1953	Maneten 7	4	6	2
305 Torggatan 5	1962	Maneten 6	3	4	10
306 Hallarydsvägen 42, Nils-Gustavsgatan 37, Södergatan 34	1965	Snickaren 1	2	2	12
308 Traststigen 1-11, 2-4	1965	Trasten 2	22	63	54
309 Västergatan 12-16	1968	Trasten 3	28	23	37
310 Västergatan 15-21	1969	Trasten 4	7	37	38
311 Traststigen 6-8	1970	Trasten 2	10	32	9
312 Anderstorpsvägen 4-6	1973	Dalen 10, 11	48	35	34
313 Danska vägen 9	1978	Dalen 7	31	20	10
314 Anderstorpsvägen 2	1978	Dalen 8			
315 Henjavägen 44-46, Marielundsgatan 41-47	1980	Katedern 1		40	12
316 Henjavägen 48-58	1981	Katedern 1		44	12
318 Lomells väg 1-7	1987	Gislow 6		21	11
319 Bygatan 4-8, Rotegatan 1-5	1986	Byalaget 1	10	7	7
320 Bygatan 15-17, Rotegatan 14-24	1987	Radbyn 1, Utmarken 1	8	8	8
321 Bygatan 3-9, Loftgatan 12-18	1987	Loftet 1	8	7	7
322 Danska vägen 5-7	1989	Dalen 7	3	3	2
323 Odengatan 1-13	1989	Bärnstenen 1	7	14	7
324 Odengatan 15-29	1989	Bärnstenen 1	8	16	8
325 Henjavägen 6	1990	Balder 1		8	
327 Henjavägen 8	1990	Balder 1			
328 Sörgårdsvägen 5-21	1977	Blåsippan 1		9	
329 Lästgränd 1-7, Snörgränd 6-8	2022	Slamkryparen 1	2	10	11
330 Åbjörnsgatan 25	1993	Mjölonet 1			

Fördelning per 31 december 2022

4 rok	5 rok	Lägenheter		Lokaler			Varm-garage	Kallgarage		Carportar		Fastighets-område
		Totalt Antal	Yta kvm	Totalt Antal	Yta kvm	Totalt yta		Med motor-värmaruttag	Utan motor-värmaruttag	Med motor-värmaruttag	Utan motor-värmaruttag	
4		60	3 075	3	57	3 132						101
		9	512			512	2					102
6		18	1 375	2	118	1 493	7					104
4		20	1 594	2	40	1 634						106
10		72	5 097	1	12	5 109			22			107
				1	954	954						111
		24	1 779			1 779						112
1	2	30	2 367			2 367		26				113
				1	535	535						114
				1	414	414						115
1		7	497	3	443	940			7			117
		24	744	1	716	1 460						118
2		16	978			978						119
2		16	978			978			8			120
		16	1 080			1 080						121
30	**2**	**312**	**20 076**	**15**	**3 289**	**23 365**	**9**	**26**	**37**	**0**	**0**	
		7	586			586						205
		16	1 219			1 219				8		214
0	**0**	**23**	**1 805**	**0**	**0**	**1 805**	**0**	**0**	**0**	**8**	**0**	
		12	628	2	47	675	4					206
		6	340			340						207
		6	344			344		3				208
		6	370			370						210
		10	685			685						212
0	**0**	**40**	**2 367**	**2**	**47**	**2 414**	**4**	**3**	**0**	**0**	**0**	
	3	12	993	1	135	1 128			12			301
2		13	824			824						302
1	1	14	850	6	709	1 559						303
		12	654	9	551	1 205						304
1		18	1 158	4	224	1 382						305
12	6	34	2 943			2 943	4					306
18		157	11 035	18	1 425	12 460						308
6		94	5 994	4	406	6 400						309
9	7	98	6 761	6	255	7 016		20	76			310
3		54	3 076	3	696	3 772						311
1		118	6 772	6	241	7 013			49			312
		61	3 299			3 299		12				313
				1	178	178						314
6		58	3 941			3 941			60			315
6		62	4 158			4 158						316
		32	2 297			2 297					6	318
		24	1 439			1 439		17				319
		24	1 480			1 480		6				320
		22	1 343	1	251	1 594						321
1		9	596	1	490	1 086						322
7		35	2 590			2 590			15			323
8		40	2 960			2 960			15			324
		8	392			392						325
				1	866	866						327
		9	518			518						328
1		24	1 615			1 615						329
				1	409	409						330

Kommundel-Adress **Fastighetsområde**	Byggår	Fastighetsbeteckning	1 rok samt mindre	2 rok	3 rok
332 Köpmangatan 1, Stationsallén 11-13	2016, 2017	Gripen 10	4	2	17
333 Regeringsgatan 18-20, Södergatan 6-8	1948, 1990	Tigern 8, 9		6	5
334 Lunnabovägen 15-21, Stugvägen 8-19	1999	Stenmuren 1, Brunnen 1		14	10
335 Verkstadsgatan 4	1991	Släggan 6			
336 Stationsallén 5, Ängsgatan 4	2003	Gripen 9		12	7
337 Ängsgatan 6-8	2007	Gripen 9		13	22
338 Ängsgatan 10	1985	Gripen 9		12	
SUMMA			**212**	**475**	**370**
REFTELE					
401 Torget 6-8	1968	Ölmestad 7:18	3	6	6
402 Krongatan 1-8	1970	Ölmestad 23:5	10	26	8
405 Krongatan 9-11	1976	Ölmestad 23:9			8
409 Malmgatan 2-4	1985, 1986	Ölmestad 8:27		16	6
411 Tingshusallén 1-5	1990	Ölmestad 8:27	2	6	6
412 Storgatan 53-57	1990	Ölmestad 21:3		22	6
413 Tallberga Södredal 3-6	1989	Sunnerås 3:1		4	4
414 Skedesvägen 2	1953	Ölmestad 21:3	1	1	1
415 Hagagatan 13-15	1971	Ölmestad 3:32	6	4	
SUMMA			**22**	**85**	**45**
HESTRA					
501 Agnvägen 3-5, Mogatan 17	1974, 1932	Norra Hestra Kyrkobol 1:9	5	14	8
503 Mogatan 18	1970	Norra Hestra Kyrkobol 1:174		7	4
504 Mogatan 20	1971	Norra Hestra Kyrkobol 1:175		7	2
505 Mogatan 22	1967	Norra Hestra Kyrkobol 1:176	3	1	3
506 Mogatan 24	1968	Norra Hestra Kyrkobol 1:177	2	4	4
507 Brogatan 3-5, Mogatan 27	1952	Norra Hestra Kyrkobol 1:97	9	4	5
508 Bivägen 3	2019	Norra Hestra Kyrkobol 1:39		1	15
509 Östangatan 1-29	1976	Bjärsved 1:111			12
510 Västangatan 1-26, Östangatan 8	1980	Bjärsved 1:132-1:135	3	6	6
512 Lugna gatan 2, Sunnangatan 2	1984, 1981	Bjärsved 1:172	4	7	7
514 Milstensvägen 1	1986	Bjärsved 1:172	6	6	6
515 Milstensvägen 3	1986	Bjärsved 1:172	2	4	4
516 Milstensvägen 5	1987	Bjärsved 1:172	5	6	
518 Milstensvägen 6-12	2000	Bjärsved 1:172	4	4	
SUMMA			**43**	**71**	**76**
SMÅLANDSSTENAR					
602 Hörsjögatan 8, Malmgatan 3-5	1963	Uvekull 2:131	2	8	5
603 Malmgatan 9	1964	Uvekull 2:121	6	12	6
604 Strandsnäsgatan 2-4	1966	Fägerhult 2:24	9	2	2
605 Villagatan 1	1966	Fägerhult 1:13	8		8
606 Furugatan 4-8	1966	Åtterås 19:48	6	24	8
607 Furugatan 10-14	1970	Åtterås 19:49	6	12	16
608 Furugatan 16-20	1970	Åtterås 19:50	6	10	12
609 Furugatan 22-26	1972	Åtterås 19:51	6	12	12
610 Hörsjögatan 6	1973	Uvekull 2:140	9	6	4
611 Aprikosgränd 1-8	1980	Åtterås 19:215	9	10	5
612 Klementinstigen 1-4	1981	Åtterås 19:215	4	8	4
613 Centrumplan 9, Hörsjögatan 2	1984	Uvekull 2:19		24	2
614 Hörsjögatan 10, Västra Järnvägsgatan 17-21	1986, 1987	Uvekull 2:32		29	15
616 Hörsjögatan 12	2017	Uvekull 2:32		8	8
617 Malmgatan 2	2010	Uvekull 2:32		9	7
618 Västra Järnvägsgatan 13-15	1991	Uvekull 2:131		21	
620 Södra Långgatan 12	2021	Uvekull 2:221	9	9	18
SUMMA			**80**	**204**	**132**
SKEPPSHULT					
701 Gärdesvägen 1-15, Karlsrovägen 7-9	1987	Bölaryd 1:98		3	6
702 Gärdesvägen 2-20	1989	Bölaryd 1:98		5	4
SUMMA			**0**	**8**	**10**
TOTALT			**443**	**963**	**770**

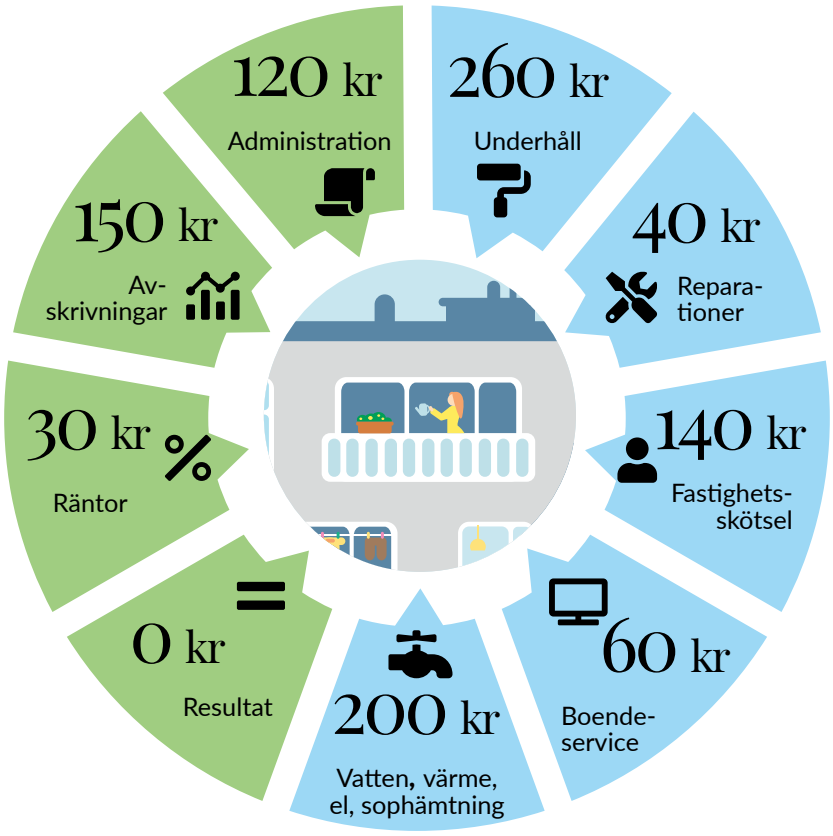
4 rok	5 rok	Lägenheter		Lokaler			Varm-garage	Kallgarage		Carportar		Fastighets-område
		Totalt Antal	Yta kvm	Totalt Antal	Yta kvm	Totalt yta		Med motor-värmaruttag	Utan motor-värmaruttag	Med motor-värmaruttag	Utan motor-värmaruttag	
3		26	1 920	9	1 421	3 341	28					332
3	1	15	1 325	5	660	1 985						333
4		28	1 802			1 802						334
				3	703	703						335
2		21	1 384	2	597	1 981						336
10		45	3 107	3	102	3 209	28					337
1		13	825	1	104	929						338
105	**18**	**1 180**	**78 051**	**85**	**10 422**	**88 473**	**60**	**55**	**227**	**0**	**6**	
		15	913	1	26	939			10			401
		44	2 852	2	88	2 940			24			402
6		14	1 258			1 258						405
		22	1 479			1 479			7			409
		14	1 042			1 042		4				411
		28	1 864			1 864		6				412
		8	550			550						413
1		4	298	2	132	430	2					414
		10	543	3	54	597						415
7	**0**	**159**	**10 799**	**8**	**300**	**11 099**	**2**	**10**	**41**	**0**	**0**	
1	1	29	1 915	3	201	2 116						501
1		12	747	1	154	901			6			503
3		12	802	3	152	954						504
		7	439	3	240	679						505
		10	629	2	119	748				8	8	506
		18	932	2	333	1 265	4					507
		16	1 080			1 080						508
3		15	1 298			1 298			6			509
2		17	1 219	1	324	1 543						510
		18	1 151			1 151		11				512
		18	1 110			1 110		13				514
		10	644			644		8				515
		11	588			588		6				516
		8	340			340						518
10	**1**	**201**	**12 894**	**15**	**1 524**	**14 418**	**4**	**38**	**12**	**8**	**8**	
		15	674	8	492	1 166						602
		24	1 326	4	40	1 366						603
6		19	1 102			1 102			11			604
		16	803	5	98	901			10			605
		38	2 307			2 307	6		11			606
		34	2 366	1	229	2 595		6	8			607
	1	29	2 042	2	350	2 392		6		4		608
		30	2 042	1	324	2 366		6	9			609
		19	1 028			1 028						610
4		28	1 755			1 755						611
		16	972			972						612
1		27	1 712	4	204	1 916						613
8		52	3 332			3 332		13				614
		16	1 100			1 100			3			616
		16	1 094			1 094			6			617
2		23	1 486			1 486						618
4		40	2 807			2 807						620
25	**1**	**442**	**27 948**	**25**	**1 736**	**29 684**	**6**	**31**	**58**	**4**	**0**	
1		10	758			758						701
1		10	728			728						702
2	**0**	**20**	**1 486**	**0**	**0**	**1 486**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	
179	**22**	**2 377**	**155 426**	**150**	**17 317**	**172 743**	**85**	**163**	**375**	**20**	**14**	

Vad går hyran till?

Pengarna som betalas i hyra används till en rad olika saker, som att värma upp bostaden, laga saker som har gått sönder eller blivit slitna och till att hålla rent och snyggt på området.

Sammanställning visar hur stor del som går till olika ändamål, av varje tusenlapp som betalas i hyra.

Exempelhyra
1000 kr



Flera av Gislavedshus bostadsområden gränsar till naturområden, parkmiljöer eller så försöker vi skapa natur-känsla med träd och planteringar vid fastigheterna. Här exempel från tre områden med olika karaktär i Gislaved; fr. v. Lunnabovägen, Dalen och Hallarydsvägen – samtliga i vinterskrud.

Ordlista.

AKTIE En aktie är en andel i ett aktiebolag. Aktierna i AB Gislavedshus ägs till 100% av Gislaveds kommun.

AVSKRIVNING Kostnad eller värdeminskning som uppstått under året till följd av förslitning av tillgångar.

BALANSOMSLUTNING Summa tillgångar i balansräkningen vid utgången av året, vilket också är lika med summa eget kapital och skulder.

BALANSRÄKNING Balansräkningen redovisar AB Gislavedshus samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital den 31 december.

BOKFöRT VÄRDE Bokfört värde utgörs av tillgångarnas anskaffningskostnad efter avdrag för under åren gjorda av-, ned- och uppskrivningar.

BOLAGSSTÄMMA Bolagsstämma är aktiebolagets högsta beslutande organ och väljer bl a bolagets styrelse och revisorer. Den som är aktieägare har rätt att delta i bolagsstämman och kan då utnyttja sin rösträtt i de frågor som behandlas. Antalet röster beror på hur många aktier man har.

DIREKTAVKASTNING Direktavkastning definieras som Fastigheternas driftnetto/Fastigheternas beräknade marknadsvärde där driftnettot utgörs av hyresintäkter minus drift inkl administration, underhållskostnader och fastighetsskatt.

DRIFTKOSTNAD Kostnad under året för den löpande driften av en fastighet. Den består bland annat av kostnader för vatten, städning, sophantering, kundförluster, försäkringar, administration.

EGET KAPITAL Pengar som aktieägarna har betalt in, plus de vinster som har sparats från tidigare år samt årets nettovinst. Nettovinsten framgör av sista raden i resultaträkningen.

FASTIGHET Fast egendom, t ex markområde med byggnader och anläggningar som är upptagen i fastighetsregister.

KASSAFLÖDESANALYS Den visar hur mycket pengar som betalats in till och ut från ett företag under ett år, det vill säga hur företaget har skaffat och använt pengar.

HYRESBORTFALL Hyror som AB Gislavedshus inte erhåller på grund av att lägenheter är outhyrda.

LIKVIDITET Likviditet mäts genom likvida medel + kundfordringar + övriga kostfristiga fordringars förhållande till kortfrisiga skulder och är ett mått på företagets förmåga att överleva på kort sikt.

KORTFRISTIGA SKULDER Skulder som skall betalas inom ett år. I denna post ligger skulder som skall betalas inom det närmaste året till exempel skulder till leverantörer. Endast kortfristig del ingår här, övriga skulder till långivare ingår i långfristiga skulder.

LIKVIDA MEDEL Det är pengar som snabbt kan tas i anspråk, till exempel kassa och bank samt korta lån och placeringar.

LÅNGFRISTIGA SKULDER Skulder till långivare och avsättningar för pensioner.

MKR Förkortning för miljoner kronor.

PERIODISERINGSFOND Avsättning till periodiseringsfond får maximalt uppgå till 25% av den beskattningsbara inkomsten. Varje års avsättning skall bilda en egen fond. Ett företag får ha högst sex fonder. Har en fond inte frivilligt återförts till beskattning i sin helhet senast vid taxeringen för det sjätte beskattningsåret efter det år avsättningen gjordes sker en obligatorisk återförening av bestående del.

RESULTATRÄKNING Resultaträkningen visar vad som har hänt under ett år. Resultatet får man genom att från intäkterna (vad man har presterat) stegvis dra bort de olika kostnaderna (vad man har förbrukat). Är intäkterna större än kostnaderna blir återstoden en vinst. Är intäkterna mindre än kostnaderna blir det en förlust.

RÄNTESWAP Avtal om byte av räntebetalningar från fast till rörlig räntesats och vice versa.

RÄNTETÄCKNINGSGRAD Räntetöckningsgraden mäts genom driftnettots (förvaltningsnetto + finansiella intäkter) förhållande till förmåga att skapa ett intäktsöverskott som täcker dess räntekostnader. Detta tal bör överstiga 100%.

SOLIDITET Soliditeten mäts genom det egna kapitalets (aktiekapital + reservfond + obeskattade reserver x 0,72 + uppskrivningsfond) förhållandet till balansomslutningen och är ett mått på företagets förmöga att överleva på lång sikt.

TAXERINGSVÄRDE Det värde på en fastighet som fastställs vid taxering. Värdet skall normalt motsvara 75 % av marknadsvärdet för fastigheten.

TKR Förkortningen för tusen kronor.

UPP- OCH NEDSKRIVNING En fastighet som har ett tillförlitligt och bestående värde som väsentligt överstiger bokfört värde får skrivas upp. Har en fastighet på balansdagen ett lägre värde än det värde som följer av en tillämpning av årsredovisningslagens övriga regler skall detta skrivas ner till det lägre värdet, om värdeminskningen kan antas vara bestående.

UPPSKJUTEN SKATT Skatt som avser framtida skattekonsekvenser uppkomna på grund av skillnad i bokförings- och deklarationsvärden.

Hemma.

Med ordet hemma i vår kommunikation vill vi förstärka de positiva känslor som förknippas med ordet. Platsen för trygghet, gemenskap och där man är sig själv. När vi pratar om hemma menar vi både själva bostaden och bostadsområdet. Man ska känna sig lika hemma i båda miljöerna. Känslan ska följa med även om man byter adress, så länge man har sitt hemma hos Gislavedshus.

Gislavedshus är ett helägt dotterbolag till Gislaveds kommunhus AB, som är helägt av Gislaveds kommun. Boendet är en viktig del i attraktiviteten för en plats och i vårt uppdrag ingår det att utveckla tätorterna inom kommunen i samverkan med kommunens aktörer.

GISLAVEDSHUS

Besök: Torggatan 3A, Gislaved
Post: Box 517, 332 28 Gislaved
Telefon: 0371-56 67 00
www.gislavedshus.se