GISLAVEDSHUS

Årsredovisning 2023.

INNEHÅLLSFÖRTECKING

VD har ordet 3
Fastighetsutveckling och nybyggnation 4
Energi och hållbarhet 4
Ekonomi 5
Bostadssituationen 6
Nöjda medarbetare 7
Förvaltningsberättelse 8
Styrelsen 12
Femårsöversikt 13
Finansiella rapporter 14
- Resultaträkning 14
- Balansräkning 15
- Eget kapital 17
- Kassaflöde 18
- Redovisningsprinciper 19
- Noter 20
- Underskrifter 22

Revisionsberättelse 23
Granskningsrapport 25
Lägenheter, lokaler och garage – förteckning 26
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.
Miljömärkt trycksak, Svanen 3041 0271

VD HAR ORDET

Ännu mer 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 detta mål. Vår affärsplan har fyra fokusområden Boendeservice, Digitalisering, Trygghet samt Framtidens boende och Agenda 2030.

Kostnadsutmaningar och kundnöjdhetsfokus

Inför 2023 stod bolaget inför utmaningen att minska våra kostnader och öka våra intäkter då den överenskomna hyreshöjningen bara kompenserade 30% av våra ökade kostnader för bland annat el och räntor. För att omfamna denna utmaning så har vårt fokus under året varit att bibehålla vår avkastning och samtidigt öka vår kundnöjdhet samt att vårt varumärke ”hitta ditt hemma” ska genomsyra hela vår verksamhet. Årets avkastning på totalt kapital ökade jämför med förra året och kundnöjdhetindex bibehölls, vilket innebär att 75% av våra hyresgäster sätter 4 eller 5 som helhetsbedömning. För att klara denna utmaning är det nödvändigt att se till helheten och fokusera på det löpande arbetet och leverera hemma till våra kunder 24-7. Tillsammans har vi under året dels genomfört bruksvärdering i två områden i syfte att våra områden har rätt hyra, vi har också sett över våra processer och under 2024 kommer detta intensifieras ytterligare i syfte att minska våra kostnader.

Aktivitet och dialog

Vår bolagsdag ”Hemma hos Gislavedshus” som anordnades i september på Furugården i Smålandsstenar tillsammans med hyresgästföreningen är ett annat tillfälle då vi träffas och erbjuder olika aktiviteter tillsammans med ortens föreningar. Vi har också genomfört boendedialoger runt om i våra områden där vi möter våra hyresgäster för att lyssna på deras synpunkter och önskemål till förbättringar.

Fokusområden och vägen framåt

Under 2023 har vårt fokus varit Underhåll, Digitalisering, Framtidens kundtjänst och Energi. Värmekonverteringen av Krongatan har varit det största projektet och underhåll har genomförts till en nivå om 203 kr/m^2.

I september 2023 fattade kommunfullmäktige beslutet att sälja fastigheter som utgörs av bostäder till Gislavedshus efter en utredning kring bolagisering av kommunens fastigheter. Syftet med renodlingen är att bidra till kommunkoncernens förmåga att bättre möta bostadsmarknadens efterfrågan och fylla det glapp i ansvar som uppstått gällande vissa boendeformer. I beslutet ingår också att Gislavedshus senast 2026 ska ha genomfört bruksvärdering på samtliga bostäder som flyttats över i bolagiseringen. Det ska också upprättas förvaltningsplaner för dessa fastigheter.

Under året har också upprättats ett tjänsteköpsavtal med systerbolaget Gisletorp Lokaler AB kring förvaltning, uthyrning och fastighetsadministrationen.

De utökade uppdragen innebär att bolaget kommer utökas med fler medarbetare under 2024 samt att Gislavedshus blir en möjliggörare i koncernen för dels uthyrning av bostäder till alla behov, dels lokaler.

Till sist vill jag rikta ett varmt tack till våra hyresgäster, vår ägare, styrelsen, medarbetare och övriga samarbetspartners för ett gott samarbete. Jag ser fram emot 2024 då vi tillsammans ska fira Gislavedshus 75års jubileum, särskilt våra planerade ”hemmafika” runt om hela vårt bestånd.

Gislaved i mars 2024

Malin Larsson
Verkställande direktör

Fastighetsutveckling och nybyggnation.

Värmekonvertering

Under året har vi slutfört en värmekonvertering på Krongatan 1-8 i Reftele. Här har vi bytt ut den direktverkande elvärmen mot vattenburen värme som försörjs via klimatneutral fjärrvärme från Gislaved Energi AB. Tillsammans med några andra energibesparande åtgärder räknar vi med betydligt lägre energianvändning och en bekvämare boendemiljö.

Nybyggnation

Med anledning av kraftigt höjda byggkostnader har den planerad nybyggnation på Nygatan inte påbörjats, styrelsen har beslutat att avsluta projektet utan vidare åtgärd. Det finns för närvarande inga beslutade projekt för nybyggnation.

Stamrenovering

Det kontinuerliga arbetet med att bibehålla våra fastigheters tekniska status fortsätter med stamrenovering på Dalen i Gislaved. Ett år försenat och med start 2024 räknar vi med att stamrenovera sex huskroppar i området, 181 lägenheter kommer att få nya kök och WC, nytt värmesystem och ventilation. Det kommer att resultera i minskad energianvändning, bättre komfort och ett trevligare hem.

Elektrifiering av bilar

Elbilarna gör nu stort intåg i både våra hyresgästers liv men också i vår verksamhet. För att kunna tillgodose elbilarna med laddningsmöjlighet finns nu anvisningar för hur vår utbyggnad ska hanteras där vi på kunders beställning erbjuder en laddstation.

Digitaliseringen fortsätter

Våra kunders digitala resa rivstartade med vårt samarbete med Telia 2021, satsningen har varit mycket lyckad då vi säkerställde en stabil anslutning med hög kapacitet för samtliga hyresgäster. Vi har säkerställt vår egen förmåga och dess stabilitet för att kunna övervaka och styra utrustningar som finns i våra fastigheter såsom ventilationsaggregat, värme produktionsanläggningar, passagesystem, tvättstugor, porttelefoner, energimätning med mera. Inom området för energimätning och uppföljning av energianvändning har vi säkerställt funktionen med en ny programvara.

Energi och hållbarhet.

Hög prioritet

Arbetet med energi och hållbarhet fortsätter med hög prioritet, 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.

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

Fler 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.
Vår plan på utbyggnad av solcellsanläggningar infriades tyvärr inte under året, beställning finns nu på åtta anläggningar som driftsätts under våren 2024.

Ekonomi.

Finanspolicy

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 mnkr erhålls borgen av Gislaveds kommun mot en årlig avgift om 0,3% på utestående lånebelopp en gång per år. Betald borgensavgift för 2023 har uppgått till 1,25 (1,25) mnkr.

Digitala hyresavier

Arbetet med att effektivisera hyresaviseringen som påbörjades förra året har fortsatt under 2023. Målsättningen är att en så hög andel som möjligt av våra hyresgäster ska ta emot hyresavin på digital väg. Under året har i snitt 87% (86%) av våra hyresgäster tagit emot sin hyresavi digitalt. Denna satsning har bidragit till minskad miljöpåverkan och smidigare administration.

Under hösten implementerades ett nytt ekonomisystem vilket möjliggjort en mer digitaliserad och automatiserad redovisning. Ett av målen är att en övervägande del av den totala fakturavolymen ska gå rakt in i bokföringen utan manuell hantering. Under 2023 nådde vi upp till 69% EDI-fakturor och målsättningen är att arbeta vidare för att öka denna siffra under 2024. Vi arbetar även med att automatisera flödet av återkommande rutinfakturor som exempelvis el och vatten genom att sätta upp automatkontering, vilket innebär att fakturorna konteras och attesteras per automatik om de ligger inom rätt intervall. Tiden som frigörs kan i stället användas till mer värdeskapande uppgifter så som uppföljningar, analys och strategi, vilket kommer gynna oss i längden.

IMD för ökad delaktighet

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

Sveriges Allmännyttas Klimatinitiativ

Vi bibehåller stort fokus på klimatpåverkan genom vårt deltagande i Sveriges Allmännyttas Klimatinitiativ. De två övergripande målen om fossilfrihet och 30 procents lägre energianvändning till 2030 (räknat från år 2007) är tydliga målsättningar i vårt fortsatta arbete. Vad vi kan se nu så pekar allt på att vi ska uppnå klimatinitiativets mål till 2030, några delmål är redan avklarade.

Lokalt producerad energi

Vårt samarbete med vårt systerbolag Gislaved Energi AB för leverans av fjärrvärme och el fortsätter, samarbetet ger oss lokalt producerad biobränslebaserad fjärrvärme och el som är producerad av vind och vatten. Detta ger en hög klimatnytta, allt är förnybart och klimatneutralt.

Bostadssituationen.

99 procent uthyrda bostäder, men fler vakanser

Gislavedshus har under året haft 99% (99%) av lägenhetsbeståndet på 2 377 lägenheter uthyrt. Beståndet av 150 lokaler har varit uthyrt till 56 % (56%).

Vi har under 2023 märkt av den minskade befolkningen i Gislaveds kommun. Vi har haft fler uppsagda lägenheter och fler vakanser än under de senaste åren. Vid årsskiftet hade Gislavedshus 16 vakanta lägenheter på olika orter runtom i kommunen.

Attraktivitet för att behålla och locka nya

Andelen äldre kommer att öka vilket leder till nya utmaningar för Gislavedshus. Att göra Gislaveds Kommun till en attraktiv plats att bo och leva i kommer att vara en central och viktig fråga för att få befolkningen att stanna kvar och locka hit nya människor.

Näringlivs- och medicinsk förtur

För att underlätta för näringslivet att anställa rätt personal beviljar vi förtur i bostadskön för personer som fått en fast anställning någonstans i kommunen och samtidigt har minst 7 mil enkel resa att pendla till sin nya arbetsplats. Vi beviljar även medicinsk förtur när det befintliga boendet inte längre är lämpligt. Ett läkarintyg måste bifogas ansökan och gäller enbart för människor som bor i kommunen idag. Under 2023 har antalet ansökningar sjunkit men 23 via näringsliv och 3 via medicinsk förtur blev beviljade ett nytt hyresavtal.

Av det totala antalet bostäder i kommunen äger Gislavedshus cirka 17%.

Uthyrning

Under 2023 har vi märkt av en kraftigt ökad tillströmning av sökande i vår bostadskö. Totalt har Gislavedshus ca 12 800 sökande, inkl. de hyresgäster som bor hos oss idag. Det är det nya utbudet av tjänster som massansluter sökanden till köer runtom i landet som har skapat detta, det är dock en bråkdel av dessa som verkligen söker lägenhet hos oss.

Gislavedshus hemsida är det viktigaste redskapet i kommunikationen med nuvarande och framtida hyresgäster. Via Mina sidor kan hyresgästerna bland annat göra felanmälan och kontrollera sitt hyressaldo. Under 2024 kommer Mina sidor förbättras och skapa större möjligheter för Gislavedshus att på olika sätt förenkla för hyresgästerna.

På hemsidan publiceras de lägenheter som blir lediga. Alla som står i bostadskön kan göra en intresseanmälan på dessa lägenheter. Lägenhet tilldelas den sökande som stått längts i kön och som uppfyller våra krav enligt uthyrningspolicyn.

Söktrycket på de lägenheter som är publicerade har generellt sjunkit under 2023 jämfört med tidigare år men varierar beroende på lägenhetens storlek och ort. Intresset är störst för våra nyproduktioner med ca 30 sökande per lägenhet. Den genomsnittliga kötiden för att få en lägenhet hos Gislavedshus är 849 dagar.

Nöjda medarbetare.

På Gislavedshus gör vi jobbet tillsammans även om vi har olika roller och ansvar. Med vår samlade kunskap och erfarenhet når vi våra mål. Vi strävar efter ständig förbättring och våra ledord är engagemang, service och trygghet.

Under 2023 har vårt fokus varit att vårt varumärke ”hitta ditt hemma” ska genomsyra hela vår verksamhet. Fokusområdena att vara varumärket, ta bollen och proaktivitet utifrån målen att öka kundnöjdheten och bibehålla vår avkastning.

Bidrar till verksamhetens utveckling

På Gislavedshus ges medarbetarna möjlighet till och förväntas bidra till verksamhetens utveckling genom sin kunskap och erfarenhet. Hos oss är respekt för olikheter och alla människors lika värde grundläggande. Vi tror att mötet mellan människor med olika bakgrund och erfarenheter ger upphov till kreativa tankar och idéer, samspelet kan utveckla såväl vår verksamhet som våra medarbetare.

Medarbetarskap är förknippat med förmåga till samarbete och delaktighet i egen och verksamhetens utveckling. Som medarbetare tar man ansvar att göra sig delaktig i verksamhetsfrågor och är lösningsorienterad. Vår strävan är ett gott samarbete med chef och kollegor, både på den egna arbetsplatsen och i övriga kommunkoncernen.

Säker och trygg arbetsmiljö

På Gislavedshus ska vi ha en arbetsmiljö som är säker, trygg och främjar hälsan för ett långsiktigt hållbart arbetsliv. Det ligger i bolagets intresse, som attraktiv arbetsgivare, att skapa arbetsförhållanden i verksamheten med möjlighet till ett meningsfullt, stimulerande och omväxlande arbete som ger upphov till engagemang, delaktighet, arbetsglädje och utveckling för medarbetarna.

En god arbetsmiljö är en viktig effektivitetsfråga och därmed en strategisk fråga för bolaget. En god arbetsmiljö uppnås genom ett systematiskt och kontinuerligt arbetsmiljöarbete i en aktiv, öppen och ömsesidig samverkan mellan arbetsgivare, arbetstagare och fackliga organisationer, så att erfarenheter och synpunkter beträffande arbetsmiljön tas tillvara. Arbetsmiljöarbetet ska vara en naturlig och integrerad del av det vardagliga arbetet. Lagstiftning är minimikrav. Det åligger chefer och anställda att utifrån sin uppgift i verksamheten upprätthålla en högre standard än minimikraven för en god arbetsmiljö.

Under 2023 har sjukfrånvaron varit 4,62% vilket är lägre än 2022. Tillsammans med kommunen påbörjades under 2023 medarbetarundersökning med pulsmätning tre gånger om året. HME (hållbart medarbetarindex) 82.

Personalförändringar

Under året har vi välkomnat sex nya medarbetare, avtackat fyra medarbetare som gått vidare till nya utmaningar samt en som pensionerats. Vi hade 25 sommarjobbare samt 10 feriepraktikanter under sommaren. Vi har också tagit emot PRAO-elever i åk 8 och 9 från högstadier i kommunen.

Kompetensutveckling

Vi tror att kompetensutveckling av våra medarbetare gör att vi håller oss uppdaterade om vad som händer i vår bransch och i vår omvärld. Detta utvecklar vår verksamhet positivt och bidrar till att höja kvalitén för våra kunder. Under året har bolaget genomför två personalmöten för all personal samt månadsmöten för respektive avdelning. I de årliga medarbetarsamtalen så fångar vi upp önskemål om utbildning och eftersträvar att kombinera det med befattningens utbildningskrav, individuell utveckling och mål som gynnar både medarbetaren, teamet och bolaget.

Förvaltningsberättelse.

Information om verksamheten

AB Gislavedshus ägs till 100% av Gislaveds Kommunhus AB som är helägt av Gislaveds kommun.

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 samt 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.

Hyresförändringar

Vid förhandling den 1 december 2022 träffades ett ettårsavtal om att lägenheter i fastigheter med varmhyra höjs med 3,5% och lägenheter i fastigheter med kallhyra samt nyproduktion höjs med 1,75% från den 1 januari 2023.

Förvaltning

Förvaltningskapital

Det bokförda värdet av bolagets byggnader och mark uppgår till 800 mnkr (848 mnkr). Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade. Maskiner och inventarier är försäkrade till betryggande värden.

Fastighetsbestånd

Per 31 december förvaltade bolaget totalt 3 184 uthyrningsenheter, 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

Ingen ny- eller ombyggnation har skett under året.

Viktiga händelser under räkenskapsåret

Den överenskomna årliga hyreshöjningen gav endast täckning för 30% av bolagets ökade kostnader, vilket gjort att stora delar av året har handlat om att arbeta med våra processer för att minimera kostnader. Bland annat har energieffektiviserande åtgärder genomförts på Krongatan i Reftele och Dalen i Gislaved genom byte av uppvärmningssätt.

Bolagets VD har under året drivit en utredning kring en eventuell bolagisering av kommunens fastigheter, vilken den 28 september resulterade i ett beslut i Kommunfullmäktige att sälja kommunens bostäder till bolaget. Affären väntas genomföras under första hälften av 2024.

Stora delar av bolagets personal har även varit delaktiga i projekten att byta ekonomi- och fastighetssystem. Det nya ekonomisystemet togs i drift i början av september och fastighetssystemet kommer att tas i drift under första kvartalet 2024.

Under året har två byggnader på området Trasten i Gislaved rivits. På platsen pågår arbetet med att ställa iordning marken genom att skapa nya grönytor och en basketplan för hyresgästerna att nyttja. Elstödet gjorde det under den senare delen av året möjligt att prioritera värdehöjande underhåll.

Styrelsen fattade i december beslut om att avskriva nybyggnationsprojektet på Nygatan i Reftele.

Framtida möjligheter och risker

Möjligheter

Moms

EU-kommissionen har förslagit 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.

Underhållsplan 2022-2035

Arbetet med upprustning av äldre bostäder har pågått sedan i mitten av 2000-talet men mycket återstår.

Risker

Ränterisk

Räntерisken har på grund av den kraftigt stigande inflationen ökat. Vår belåningsgrad är dock relativt låg, 52% beräknat på bokfört värde och 23% på beräknat marknadsvärde. Ränteavdragsbegränsningen som infördes under 2019 kommer eventuellt att påverka bolaget framåt.

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.

Vakanser

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

Politiska risker
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 (kronor)

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel.

Balanserad resultat	243 970 234
Årets resultat	567 715
	244 537 949

disponeras så att	
till moderbolaget utdelas 0,00 kronor/aktie	0
i ny räkning överföres	244 537 949
	244 537 949

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.

Inga-Lill Svanberg (s)
Ordförande
Invald i styrelsen 2014

Lisbeth Andersson (m)
1:e vice ordförande
Invald i styrelsen 2023

Peter Gustavsson (sd)
2:e vice ordförande
Invald i styrelsen 2023

Ingebert Magnusson (s)
Ledamot
Invald i styrelsen 2019

Fredrik Claar (m)
Ledamot
Invald i styrelsen 2019

Bo Eriksson (mig)
Ledamot
Invald i styrelsen 2023

Carina Johansson (c)
Ledamot
Invald i styrelsen 2023

Femårsöversikt.

Belopp i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Resultaträkning					
Intäkter	198 907	184 882	173 257	172 236	167 603
Driftskostnader	-110 872	-98 742	-92 979	-87 101	-86 007
Underhåll	-35 137	-47 325	-34 527	-39 307	-44 284
Fastighetsskatt	-3 905	-3 874	-3 866	-2 925	-3 227
Av-/nedskrivningar	-33 032	-28 382	-31 644	-24 769	-21 273
Finansnetto	-15 433	-6 085	-3 755	-3 502	-2 518
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	**528**	**474**	**6 486**	**14 632**	**10 294**
Bokslutsdispositioner och skatt	40	-323	-2 299	3 917	335
Resultat efter bokslutsdispositioner och skatt	**568**	**151**	**4 187**	**18 549**	**10 629**
Balansräkning					
Anläggningstillgångar	829 864	856 953	793 498	688 725	620 252
Omsättningstillgångar	18 298	10 045	51 526	11 304	38 550
Summa tillgångar	**848 162**	**866 998**	**845 024**	**700 029**	**658 802**
Eget kapital	327 015	326 649	326 594	322 484	304 020
Obeskattade reserver	0	0	0	0	9 000
Långfristiga skulder	434 096	434 845	479 156	334 489	304 453
Kortfristiga skulder	87 051	105 504	39 274	43 056	41 329
Summa eget kapital och skulder	**848 162**	**866 998**	**845 024**	**700 029**	**658 802**
Nyckeltal					
Likviditet	19 %	8 %	130 %	25 %	93 %
Soliditet	38 %	38 %	39 %	46 %	47 %
Räntetäckningsgrad	103 %	108 %	273 %	495 %	385 %
Belåningsgrad/bokfört värde	52 %	49 %	61 %	48 %	49 %
Hyresbortfall i tkr	4 019	6 746	5 147	3 046	1 946
Bokfört värde kr/kvm	4 629	4 907	4 437	3 966	3 544
Direktavkastning	2,7 %	2,2 %	2,7 %	2,8 %	2,2 %
Antal anställda	44	42	38	39	38

Finansiella rapporter.

Resultaträkning

Belopp i tkr	Not	2023	2022
Nettoomsättning			
Hyresintäkter	1	191 642	181 881
Övriga rörelseintäkter	7	7 265	3 001
Summa nettoomsättning		**198 907**	**184 882**
Fastighetskostnader			
Driftskostnader		-86 331	-76 891
Underhållskostnader		-35 137	-47 325
Fastighetsskatt		-3 905	-3 874
Avskrivningar	6	-29 973	-28 336
Nedskrivningar	9	-3 000	0
Summa fastighetskostnader		**-158 346**	**-156 426**
Centrala adminsistrationskostnader			
Avskrivningar	6	-59	-46
Övriga kostnader		-24 541	-21 851
Summa centrala administrationsomkostnader		**-24 600**	**-21 897**
Rörelseresultat	2–5	**15 961**	**6 559**
Finansiella intäkter och kostnader			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		169	26
Räntekostnader och liknande resultatposter		-15 602	-6 111
Summa finanisella intäkter och kostnader		**-15 433**	**-6 085**
		528	
Resultat efter finansiella poster		**528**	**474**
Resultat före skatt		**528**	**474**
Aktuell skatt	8	40	-323
ÅRETS RESULTAT		**568**	**151**

Balansräkning

Belopp i tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	9	799 613	847 670
Maskiner och inventarier	10	2 079	1 531
Pågående nybyggnation och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	27 683	7 311
		829 375	**856 512**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	489	441
		489	**441**
Summa anläggningstillgångar		**829 864**	**856 953**
Omsättningstillgångar			
Varulager m.m.			
Råvaror och förnödenheter		1 441	1 360
		1 441	**1 360**
Kortfristiga fordringar			
Hyresfordringar		1 227	976
Aktuella skattefordringar		1 420	2 385
Övriga fordringar		379	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		3 101	2 911
		6 127	**6 272**
Kassa och bank	13	10 730	2 413
Summa omsättningstillgångar		**18 298**	**10 045**
SUMMA TILLGÅNGAR		**848 162**	**866 998**

Balansräkning

Belopp i tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	14	8 250	8 250
Reservfond		68 593	68 593
Uppskrivningsfond		5 634	6 753
		82 477	**83 596**
Fritt eget kapital	15		
Balanserat resultat		243 970	242 902
Årets resultat		568	151
		244 538	**243 053**
Summa eget kapital		**327 015**	**326 649**
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	16	16 239	16 988
		16 239	**16 988**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	417 857	417 857
		417 857	**417 857**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		22 416	16 735
Skulder till koncernföretag		5 651	7 921
Övriga skulder	18	45 347	66 297
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	13 637	14 551
		87 051	**105 504**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**848 162**	**866 998**

Rapport över förändringar i eget kapital

Belopp i tkr	Aktiekapital	Reservfond	Uppskriv-ningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Ingående balans 2022-01-01	8 250	68 593	7 873	237 691	4 187	**326 594**
Resultatdisposition enligt beslut av årsstämma						
- balansering i ny räkning				4 187	-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**
Resultatdisposition enligt beslut av årsstämma						
- balansering i ny räkning				151	-151	**0**
- lämnad utdelning				-202		**-202**
Årets resultat					568	**568**
Upplösning uppskrivningsfond			-1 119	1 119		**0**
UTGÅENDE BALANS 2023-12-31	**8 250**	**68 593**	**5 634**	**243 970**	**568**	**327 015**

Kassaflödesanalys

Belopp i tkr	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	15 961	6 559
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	30 032	28 382
Nedskrivningar	3 000	0
Resultat vid försäljning/utrangering av anläggningstillgångar	0	113
	48 993	**35 054**
Erhållen ränta	169	26
Erlagd ränta	-15 602	-6 111
Betald inkomstskatt	256	-1 341
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**33 816**	**27 628**
Förändringar i rörelsekapital		
Förändring av varulager	-81	-806
Förändring av rörelsefordringar	-820	-838
Förändring av rörelseskulder	-18 453	66 230
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**14 462**	**92 214**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-5 895	-91 914
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	0	0
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar	-48	-36
Förändring av kortfristiga placeringar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-5 943**	**-91 950**
Finansieringsverksamheten		
Ökning av långfristiga skulder	0	-45 000
Utbetald utdelning	-202	-96
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-202**	**-45 096**
Årets kassaflöde	**8 317**	**-44 832**
Likvida medel vid årets början	**2 413**	**47 245**
Likvida medel vid årets slut	**10 730**	**2 413**

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
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 det belopp som ska återbetalas.

Dokumenterade säkringar av bolagets räntebindning (säkringsredovisning)

Säkringsredovisningen avbryts om:
- säkringsinstrumentet förfaller, säljs awecklas 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	2023	2022
Grundhyror		
bostäder	148 159	145 094
lokaler	20 549	18 921
övriga objekt	2 743	2 669
	171 451	166 684
Hyresbortfall		
bostäder	-2 028	-5 041
lokaler	-1 753	-1 476
övriga objekt	-238	-229
	-4 019	-6 746
Bränsleavgifter	24 210	21 943
Summa hyresintäkter	**191 642**	**181 881**

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	2023	2022
Kostnadsförda leasingavgifter avseende operationella leasingavtal	866	653
Framtida minimileaseavgifter avseende ej uppsägningsbara operationella leasingavtal		
Ska betalas inom 1 år	743	566
Ska betalas inom 2-5 år	1 303	801
	2 046	**1 367**

Not 3 Anställda och personalkostnader

Belopp i tkr	2023	2022
Medelantalet anställda	44	42
varav män	80 %	81 %
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	1 222	1 215
Övriga anställda	19 568	18 538
	20 790	19 753
Pensions- och övriga sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	364	171
Pensionskostnader för övriga anställda	1 819	1 074
Övriga sociala kostnader enligt lag och avtal	7 000	6 275
	9 183	**7 520**

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

	2023	2022
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	43 %	14 %
Andel män i styrelsen	57 %	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	2023	2022
PWC		
Revisionsuppdraget	258	175
Skatterådgivning	58	377
	316	**552**

Not 5 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

Belopp i tkr	2023	2022
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag inom koncernen	18 %	10 %
Andel av årets totala försäljning som skett till andra företag inom koncernen	0 %	0 %

Not 6 Avskrivningarnas fördelning per funktion

Belopp i tkr	2023	2022
Fastighetskostnader	-29 973	-28 336
Central administration och marknadsföring	-59	-46
	-30 032	**-28 382**

Not 7 Övriga intäkter

Belopp i tkr	2023	2022
Ersättning från hyresgäster för reparationer	1 287	854
Försäkringsersättningar	130	544
Återvunna kundförluster	242	195
Resultat vid avyttring maskiner och inventarier	210	0
Arbetsmarknadsbidrag	823	756
Övrigt	4 573	652
	7 265	**3 001**

Not 8 Skatt på årets resultat

Belopp i tkr	2023	2022
Aktuell skatt	-709	0
Justering avseende tidigare år	0	365
Förändring uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	749	-688
Redovisad skatt	**40**	**-323**
Avstämning av effektiv skattesats		
Redovisat resultat före skatt	**528**	**474**
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats (20,6% resp. 20,6%)	-109	-98
Skatteeffekt av:		
Avdragsgilla ej bokförda kostnader	693	1 691
Övriga ej avdragsgilla kostnader	-1 293	-1 169
Schablonintäkt periodiseringsfonder	0	-424
Justering avseende tidigare år	0	365
Förändring uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	749	-688
Redovisad skatt	**40**	**-323**
Årets skattekostnad i %	-7,6 %	68,1 %

Nominell skattesats för svenska aktiebolag utgör för år 2023 20,6% (20,6% för år 2022)

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	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 267 169	1 151 606
Årets anskaffningar	-15 581	116 278
Årets försäljningar/utrangeringar	0	-715
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**1 251 588**	**1 267 169**
Ingående avskrivningar	-434 477	-408 353
Årets avskrivningar	-28 356	-26 726
Årets försäljningar/utrangeringar	0	602
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-462 833**	**-434 477**
Ingående uppskrivningar	24 978	26 098
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-1 120	-1 120
Utgående ackumulerade uppskrivningar	**23 858**	**24 978**
Ingående nedskrivningar	**-10 000**	**-10 000**
Årets nedskrivningar	-3 000	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-13 000**	**-10 000**
Redovisat värde	**799 613**	**847 670**
Beräknat marknadsvärde	**1 804 913**	**1 609 902**

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	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	13 396	12 975
Årets anskaffningar	1 104	816
Årets försäljningar/utrangeringar	-1 041	-395
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**13 459**	**13 396**
Ingående avskrivningar	-11 865	-11 724
Årets avskrivningar	-556	-536
Årets försäljningar/utrangeringar	1 041	395
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-11 380**	**-11 865**
Redovisat värde	**2 079**	**1 531**

Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

Belopp i tkr	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 311	32 491
Under året nedlagda kostnader	35 953	91 098
Aktiveringar under året	-15 581	-116 278
Redovisat värde	**27 683**	**7 311**

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Belopp i tkr	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	441	405
Förändringar under året	48	36
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**489**	**441**
Redovisat värde	**489**	**441**

Not 13 Kassa och bank

Belopp i tkr	2023-12-31	2022-12-31
Kassabehållning	0	3
Övriga bankmedel	10 730	2 410
Redovisat värde	**10 730**	**2 413**

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 100 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	2023-12-31	2022-12-31
Förslag till resultatdisposition		
Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel		
Balanserat resultat	243 970	242 902
Årets resultat	568	151
	244 538	**243 053**
disponeras så att till aktieägaren utdelas (0,00 kr/aktie resp. 2,46 kr/aktie)	0	203
i ny räkning överföres	244 538	242 850
	244 538	**243 053**

Not 16 Uppskjuten skatteskuld

Belopp i tkr	2023-12-31	2022-12-31
Uppskjutna skatteskulder avseende förvaltningsfastigheter	-16 739	-17 669
Uppskjuten skattefordran avseende balanslåneposter	182	257
Uppskjuten skattefordran avseende underskott vid 2024 resp. 2023 års taxering	318	424
Redovisat värde	**-16 239**	**-16 988**

Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Belopp i tkr	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som förfaller om 1 år	100 000	168 746
Skulder som förfaller om 2-5 år	317 857	249 111
Skulder som förfaller senare än 5 år	0	0
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	**417 857**	**417 857**

För att uppnå en väl avvägd ränterisk i skuldportföljen används ränteswapar. På balansdagen fanns ränteswapsavtal på 120 mnkr (120 mnkr) med förfall 2024-2029 (2024-2029). Vid årsskiftet fanns ett övervärde på 4,7 mnkr (9,1 mnkr).

Not 18 Övriga skulder

I beloppet ingår skuld på koncernkonto kredit med 42 823 tkr. Beviljad kredit 100 mnkr.

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Belopp i tkr	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna semesterlöner	1 896	2 033
Upplupna sociala avgifter	677	744
Förutbetalda hyror	8 811	8 947
Upplupna räntor	1 877	1 007
Övriga upplupna kostnader	376	1 820
	13 637	**14 551**

Övriga noter

Not 20 Eventualförpliktelser

Belopp i tkr	2023-12-31	2022-12-31
Garantiförbindelse Fastigo	419	386
	419	**386**

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 2023.

Gislaved den 8 februari 2024

Inga-Lill Svanberg
Ordförande

Lisbeth Andersson
1:e vice ordförande

Peter Gustavsson
2:a vice ordförande

Fredrik Claar
Ledamot

Bo Eriksson
Ledamot

Carina Johansson
Ledamot

Malin Larsson
Verkställande direktör

Ingebert Magnusson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 8 februari 2024

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 AB Gislavedshus för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av AB Gislavedshuss finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för AB Gislavedshus.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till AB Gislavedshus enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mina 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 mina 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 mitt 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 min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för AB Gislavedshus för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till AB Gislavedshus enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

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

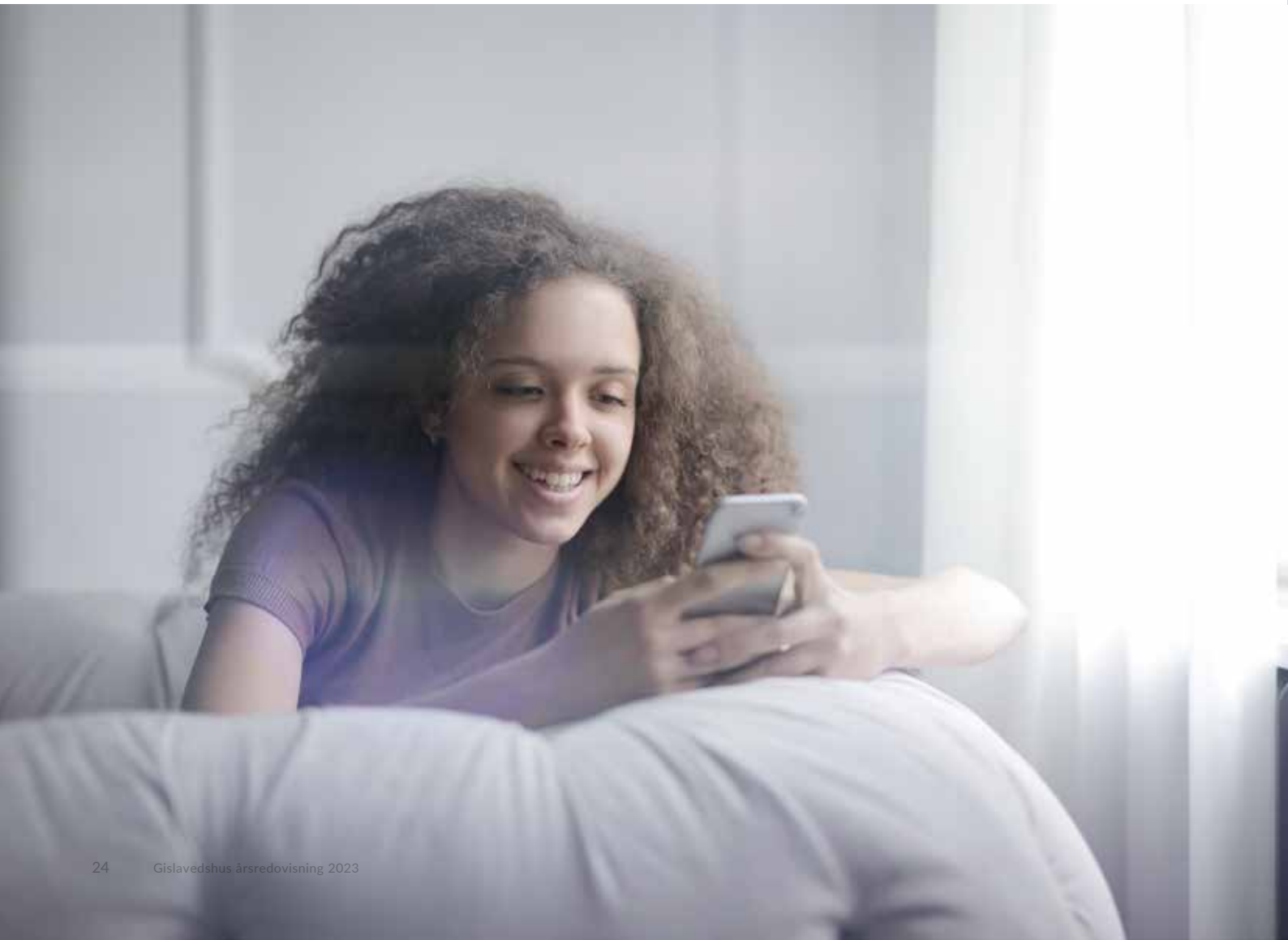
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust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

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

Jönköping den 8 februari 2024

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Mats Nilsson

Auktoriserad revisor



Granskningsrapport.

Till årsstämman i AB Gislavedshus org.nr. 556053-5204

Till kommunfullmaktige i Gislaveds kommun.

Granskningsrapport för år 2023

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.

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 19 februari 2024

Inga-Maj Eleholt Marie Lackenbauer

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 2023

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**

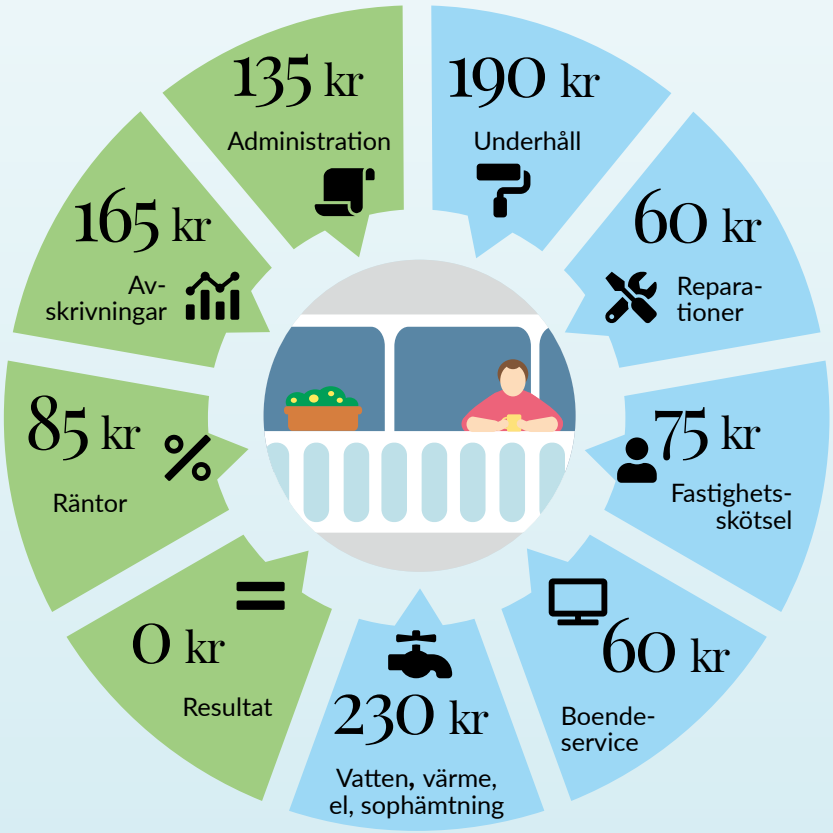
4 rok	5 rok	Lägenheter		Lokaler			Varm-garage	Kallgarage		Carportar		Fastighets-område
		Totalt Antal	Yta kvm	Totalt Antal	Yta kvm	Totalt yta		Med motor-värmaruttag	Utan motor-värmaruttag	Med motor-värmaruttag	Utan motor-värmaruttag	
3		26	1 920	9	1 421	3 341	28					332
3	1	15	1 325	5	660	1 985						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



Ordlista.

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

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.

MNKR 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