



Årsredovisning 2024.

Gislavedshus i korthet.

2750

lägenheter



4 419

personer bor hos
Gislavedshus

15%

av Gislaveds kommuns invånare
har sitt hemma hos oss

65%

av våra lägenheter är
2:or och 3:or

6 561

kronor var den genomsnittliga
månadshyran för en lägenhet
under 2024



INNEHÅLLSFÖRTECKING

Gislavedshus i korthet	2
Året 2024 i siffror	3
Vad går hyran till?	6
VD har ordet	7
Gislavedshus 75 år	8
Affärsplanen 2020–2024	9
Förvaltningsberättelse	12
Flerårsöversikt	15
Finansiella rapporter	16
Resultaträkning	16
Balansräkning	17
Eget kapital	19
Kassaflöde	20
Redovisningsprinciper	21
Noter	22
Underskrifter	24
Revisionsberättelse	25
Styrelse	27
Lägenheter, lokaler och garage – förteckning	28
Ordlista	34



Omslagsbild: Del av bostadsområdet Trasten i Gislaved som under 2024 fick en ny gårdsmiljö med bland annat basketplan och lekplats samt stora gräsytor för lek, fritidsaktiviteter och avkoppling.

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

Året 2024 i siffror.

FOKUSOMRÅDE KUNDNÖJDHET OCH KUNDSERVICE

81% är nöjda med servicegraden hos fastighetsskötare

80% är nöjda med bemötandet i kundtjänst

72% är nöjda med servicegraden i kundtjänst

81% tycker det är lätt att felanmäla

77% tycker det är enkelt att komma i kontakt med kundtjänst

30 530

mottagna telefonsamtal till växeln under 2024

7 338

felanmälningar har mottagits under 2024, varav 41,4% digitalt

Varje år mäter vi på Gislavedshus hur nöjda våra hyresgäster är.

- Samtliga hushåll får enkäten en gång mer år
- 74% väljer att svara via mail och resterande postalt.
- 34% av våra hyresgäster svarar
- Enkäten innehåller 42 frågor och möjligheten finns att skriva kommentarer.

71%

nöjda hyresgäster



FOKUSOMRÅDE IN- OCH OMFLYTTNINGAR

6

sökande i snitt per lägenhet

869

köpoäng i snitt för att få en lägenhet

470

avflyttningar

424

inflyttningar

90%

av alla kontrakt har signerats digitalt

93

vakanta lägenheter 2024-12-31

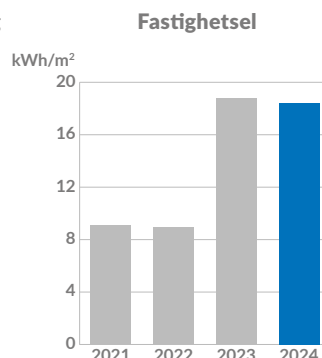
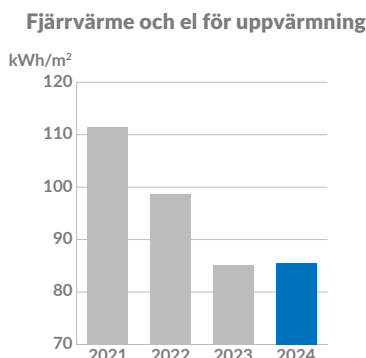
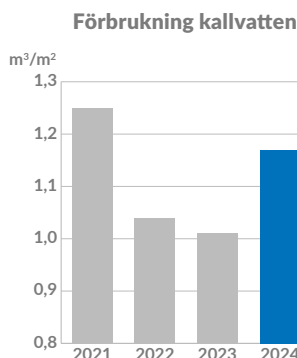


100%

inköpt energi
är fossilfri

FOKUSOMRÅDE HÅLLBARHET

Under året har vi driftsatt sju solcellsanläggningar i Smålandsstenar som alla bidrar till förnybar el till oss och våra hyresgäster. Totalt har vi just nu 15 anläggningar som bidrar med ca 350.000 kWh förnybar el. Därmed producerar vi själva cirka 4% av den el vi använder i fastigheterna exempelvis belysning, hissar, ventilation etc.



För att ytterligare öka våra hyresgästers delaktighet i hållbarhetsarbetet, där de själva kan påverka sin energianvändning och kostnad i sina hem, fortsätter vi införa IMD (Individuell Mätning Debitering) för hushållsel och varmvatten. IMD ger hyresgästen dessutom ett betydligt lägre pris för den el de använder. För närvarande har 23% av våra hyresgäster förmånen att ha IMD i sin lägenhet.



FOKUSOMRÅDE MEDARBETARE

53

anställda

48,2 år

genomsnittlig ålder
på våra medarbetare

7,92%

sjukfrånvaro

75

MHE (hållbart
medarbetarindex)

23%

av de anställda
är kvinnor

77%

av de anställda
är män



Under året har bolaget utökats med nio nya tjänster med anledning av de tillkommande uppdrag i och med övertagandet av de kommunala boendefastigheterna samt utökning av uppdrag för Gisletorp Lokaler. Under sommaren hade vi 35 sommarjobbare samt 10 feriepraktikanter. Vi har också tagit emot PRAO-elever i åk 8 och 9 från högstadieskolor i kommunen.

FOKUSOMRÅDE EKONOMI

52%

soliditet

2 400

miljoner är marknadsvärdet
på våra fastigheter

372

byggnader ingår i beståndet
inkl. garage, förråd etc.

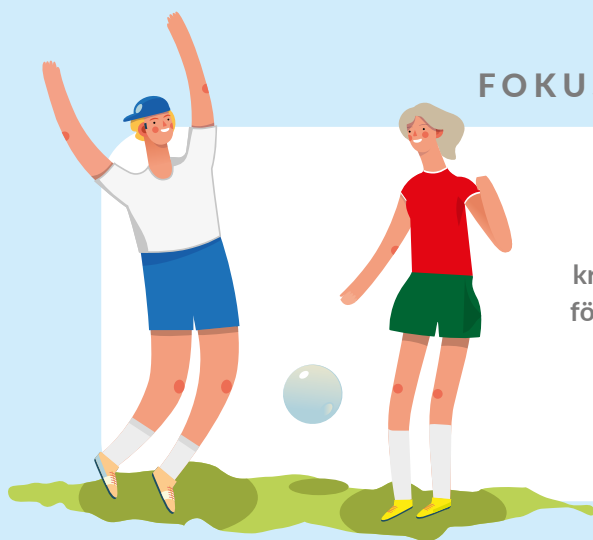
37%

belåningsgrad av bokfört värde

2,2%

avkastning på eget kapital

FOKUSOMRÅDE SPONSRING



349 000

kronor var totala summan som
föreningar i Gislaveds kommun
fick i sponsring under 2024

30

**föreningar erhöll
sponsring**

FOKUSOMRÅDE RENOVERING OCH UNDERHÅLL

61

**stambytta
lägenheter**

7

olika flerbostadshus har
det gjorts fönsterbyte på
under 2024

27

byggnader på området
Henja i Gislaved har
fått nya tak under 2024

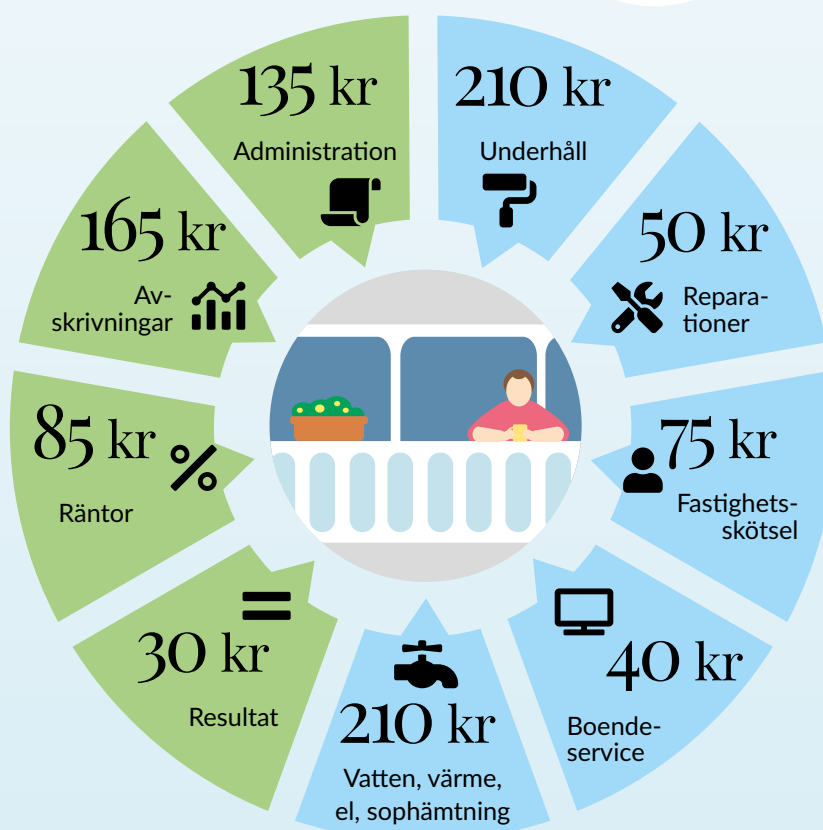


Vad går hyran till?

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 tusen-lapp som betalas i hyra.

Exempelhyra
1000 kr



VD HAR ORDET

Ett händelse- rikt år hos Gislavedshus.



Gislavedshus har ett tydligt uppdrag: att främja bostadsförsörjningen och bidra till att göra Gislaveds kommun till en attraktiv plats att bo och verka i – för både människor och näringsliv. Vår vision, "Tillsammans ska vi erbjuda ett tryggt och attraktivt boende", genomsyrar allt vi gör. Genom nära samarbete med våra medarbetare, styrelse, hyresgäster och samarbetspartners strävar vi mot samma mål: att skapa hållbara och trivsamma bostadsmiljöer.

Utveckling och tillväxt

Under 2024 antog styrelsen en ny affärsplan, Gislavedshus mot 2030, som bygger på tre fokusområden: långsiktighet, attraktiv arbetsgivare och fastighetsförvaltningen. Denna plan vilar på grunden av kommunens vision och kommunplan samt Agenda 2030 och de globala målen för hållbar utveckling. Under året har vi börjat ta viktiga steg framåt inom de utpekade områden.

2024 har varit ett händelserikt år för Gislavedshus. Vi har implementerat ett nytt fastighetssystem som förbättrat både vår hantering av fastigheter och vår service till hyresgäster. Vi har välkomnat nya hyresgäster i samband med övertagandet av boendefastigheter från Gislaveds kommun. Med fler fastigheter och fler uppdrag, bland annat ett tjänsteköpsavtal med systerbolaget Gisleorp Lokaler AB, har vi förstärkt organisationen och välkomnat nio nya medarbetare.

En stärkt företagskultur och gemenskap

På Gislavedshus gör vi jobbet tillsammans även om vi har olika roller och ansvar. Med vår samlade kunskap och erfarenhet tillsammans med ett gemensamt engagemang når vi våra mål. Under året har vi fortsatt att utveckla vår företagskultur. Vid vårens kick-off för alla medarbetare genomfördes workshops kring vår leverans och hur vi genomför arbetet. Våra värdeord i det arbetet har förtydligats i engagemang, service och trygghet. Dessa värdeord är nu synliga på alla våra arbetsplatser och fungerar som en daglig påminnelse om vad vi står för.

Vi har också firat Gislavedshus 75-årsjubileum tillsammans med våra hyresgäster. Dessutom ersatte vi den årliga bolagsdagen "Hemma hos Gislavedshus" med flertalet träffar i mindre format på våra olika bostadsområden runt om i kommunen. Dessa träffar fick namnet "hemmafika". Där fick vi möjlighet att möta våra hyresgäster i en avslappnad miljö, fika tillsammans och genomföra olika aktiviteter i samarbete med lokala föreningar. Ett särskilt minnesvärt ögonblick var invigningen av basketplanen och det nya parkområdet på området Trasten i Gislaved – en av mina personliga höjdpunkter under året.

Stamreovering

Utöver övertagandet av boendefastigheterna har vårt största projekt under året varit stamreoveringen på Dalenområdet i Gislaved, ett arbete som fortsätter under 2025 och kommer att avslutas först under 2026. Det visar på vårt långsiktiga åtagande att skapa hållbara och moderna bostäder för våra hyresgäster. Totalt har underhåll genomförts till en nivå om 232 kr/m².

Framåtblick: 2025 och vidare

Inför 2025 ser vi fram emot fortsatt utveckling. Vi kommer att genomföra en omfattande översyn av alla våra processer internt för att säkerställa en ännu mer effektiv och hållbar verksamhet. Parallellt fortsätter vi med reoveringen av bostadshusen på Dalen och påbörjar byggnationen av en ny brandstation i Hestra.

Till sist vill jag rikta ett varmt tack till våra hyresgäster, vår ägare, styrelsen, våra medarbetare och samarbetspartners för ett gott samarbete under året. Tillsammans skapar vi trygga och attraktiva boenden för framtiden.

Gislaved i mars 2025

Malin Larsson, VD



Gislavedshus 75 år.

Under 2024 firade Gislavedshus sitt 75-årsjubileum – ett år fyllt av gemenskap, firanden och möten med våra hyresgäster. Redan på årets första dag bjöd vi in besökare till vårt huvudkontor i Gislaved, där vi tillsammans markerade starten på jubileumsåret med alkoholfritt bubbel, kaffe, saft och nybakat.

Hemmafika på alla våra orter

För oss var det viktigt att fira tillsammans med så många hyresgäster som möjligt i våra olika bostadsområden. Genom initiativet Hemmafika arrangerade vi under året trivselträffar på samtliga orter där vi finns representerade. Vid dessa tillfällen bjöd vi på fika och skapade minnesvärda stunder tillsammans med våra sponsringspartners. Bland höjdpunkterna fanns besöket från Lejonen i Reftele, där en speedway-motorcykel visades upp, Gislaved Volleybollklubb's presentation av sin verksamhet på Henja samt Gislaved Drum Corps energifyllda framträdande på Ågatan i Anderstorp.

Uppmärksammande av 75-åriga hyresgäster

En särskilt uppskattad del av frandet var uppmärksammandet av våra hyresgäster som är födda samma år som Gislavedshus. De som önskade fick ta emot en blomsterbukett, och vid flera tillfällen bjöds vi in på en trevlig fika i deras hem. Dessa möten blev fina påminnelser om den långsiktiga relation vi har med våra hyresgäster och den trygghet vi tillsammans bygger över tid. Jubileumsåret har stärkt vår gemenskap och bekräftat vikten av ett engagerat och nära bostadsbolag. Vi ser nu fram emot att fortsätta utveckla våra bostadsområden och skapa trivsamma hem för kommande generationer.



75
HEMMAKÅR SEDAN 1949

Affärsplanen 2020–2024.



BOENDESERVICE

Hemmatidningen

Gislavedshus har en kundtidning som utkommer 2 ggr/år till samtliga hyresgäster. I varje nummer av "Hemma" informerar vi om vad som har hänt och är på gång inom Gislavedshus och våra olika bostadsområden. Vi presenterar även de eventuellt nya medarbetare som tillkommit sedan senaste numret. "Hemma" går givetvis också att läsa på vår hemsida för de som inte är hyresgäster.

DIGITALISERING

Våra kunders digitala resa rivstartade med vårt samarbete med Telia år 2021 med snabb internetanslutning och digital-TV. Satsningen har varit mycket lyckad då vi säkerställde en stabil anslutning med hög kapacitet för samtliga hyresgäster. Vi har säkerställt vår egen förmåga och stabilitet för att kunna övervaka och styra utrustningar som finns i våra fastigheter såsom ventilationsaggregat, värmeproduktionsanläggningar, passagesystem, bokning av tvättstugor, porttelefoner, energimätning med mera. Inom området för energimätning och uppföljning av energianvändning har vi säkerställt funktionen med en ny programvara, bytet har varit lyckosamt och vi kan nu snabbt och enkelt göra uppföljningar efter de åtgärder som genomförs.

Webbida och sociala medier

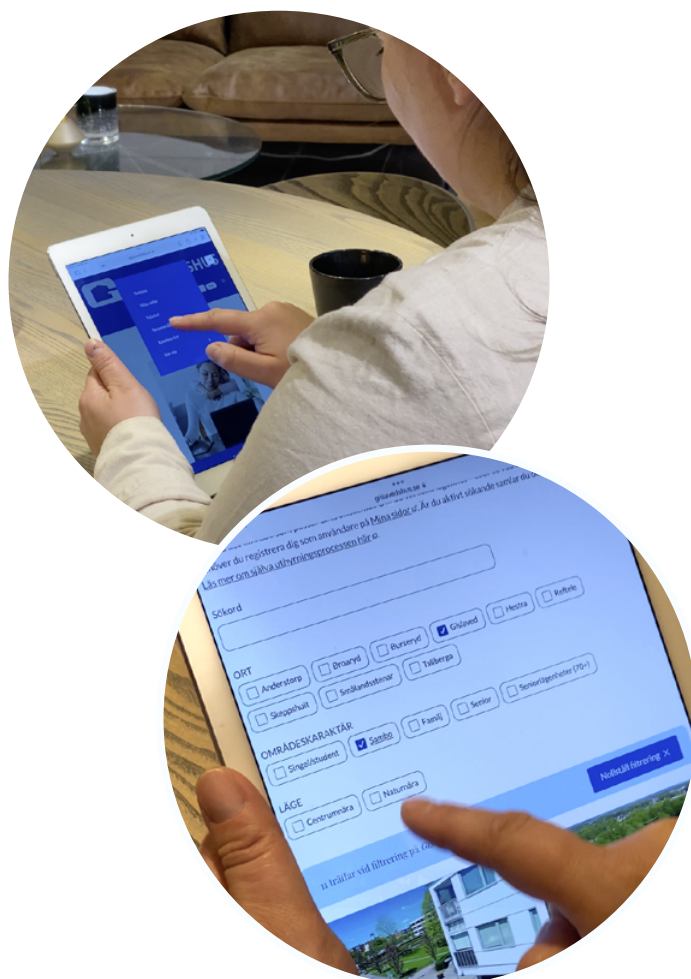
Gislavedshus webbsida har fått ett nytt utseende under 2024 och är fortfarande det viktigaste redskapet i kommunikationen med nuvarande och framtida hyresgäster. Funktionerna på Mina sidor har breddats, där det ska vara enkelt att både göra felanmälningar och få återkoppling.

Hemmaväljaren

Under hösten 2024 lanserade Gislavedshus funktionen Hemmaväljaren på webbsidan. Det är en sökfunktion där våra olika bostadsområden och byggnader presenteras. Ambition är att göra det enklare att få en översikt och hitta hyreslägenheter som passar situationen i livet. Det är möjligt att filtrera med olika parametrar för att hitta det område som passar önskemål. I och med att vi finns på många orter runt om i kommunen är det möjligt att skaffa ett boende på en plats som passar olika önskemål. Det som avgör behöver inte vara arbetsorten, utan det kan lika väl vara annat som avgör – nära till fiskesjön, stallet, mountainbikelederna, idrottsföreningen där man är aktiv – eller där man hoppas att barnen får en bra uppväxt eller där det finns närhet till släkt och vänner.

Sociala medier

En nyhet under 2024 är att vi har startat ett Facebook-konto, förutom de tidigare kanalerna i form av Instagram och LinkedIn. Via våra sociala medier sprider vi information om vad som händer och är på gång inom Gislavedshus, men vi har även anordnat tävlingar i samarbete med våra sponsringspartners.

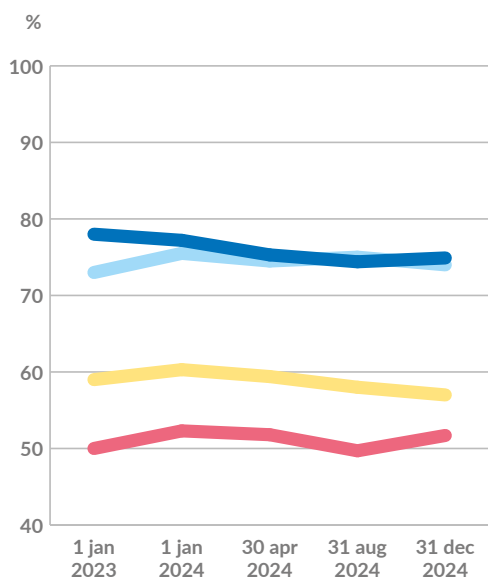


TRYGGHET

I kundundersökningen så ställs nedanstående frågor kring kundernas trygghet och nedan kan vi följa utvecklingen av kundernas upplevelse av trygghet (% som angett 4 eller 5 på skalan 1–5). Den upplevda tryggheten har minskat under 2024.

Fråga:

- Trygg i bostadsområdet?
- Belysning i bostadsområdet?
- Säkerhet mot inbrott i bostaden?
- Säkerhet mot inbrott i förråd/förvaring



Samverkan med områdespolisen ökar tryggheten

Gislavedshus har ett nära samarbete med områdespolisen i Gislaveds kommun för att skapa en ökad trivsel och trygghet i bostadsområdena. "Vi vill vara med och förebygga brott, inte bara agera när något redan har inträffat", berättade områdespolis Ulrika Andersson i en intervju i Hemmatidningen (december 2024).

ENERGI OCH HÅLLBARHET

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.

Klimatneutral energianvändning

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



Klimatneutral energi

Gislavedshus använder fjärrvärme för uppvärmning av fastigheter. En av fjärrvärmeanläggningarna finns i Mossarp, Gislaved och förser Gislaved och Anderstorp med fjärrvärme. Anläggningen drivs av vårt systerföretag i den kommunala koncernen, Gislaved Energi.

15 anläggningar för elproduktion

Gislavedshus har på egna fastigheter totalt 15 st solcellsanläggningar som tillsammans ger 350.000 kWh årligen.



Elproduktion i egen regi

Hållbar elproduktion i egen regi är ytterligare ett framgångsrecept, speciellt där vi ansvarar för hela byggnaders elförsörjning. Under året har vi driftsatt sju solcellsanläggningar i Smålandsstenar som alla bidrar till förnybar el till oss och våra hyresgäster. För 2025 tittar vi på nya tak för att montera ytterligare solcellsanläggningar varav en redan är beställd.

Incitament för delaktighet i hållbarhetsarbetet

För att ytterligare öka våra hyresgästers delaktighet i hållbarhetsarbetet, där de själva kan påverka sin energianvändning och kostnad i sina hem, fortsätter vi införa IMD (Individuell Mätning Debitering) för hushållsel och varmvatten. IMD ger hyresgästen dessutom ett betydligt lägre pris för den el de använder. För närvarande har 23% av våra hyresgäster förmånen att ha IMD i sin lägenhet.

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. Värdet för 2023 visar en minskning på 27% och 2024 års arbeten kommer ge ytterligare förbättrade värden så allt pekar på att vi ska uppnå klimatinitiativets mål till 2030.

Konvertering för energibesparing

På området Dalen i Gislaved i samband med stamrenoveringen så har vi bytt ut den direktverkande elvärmen mot vattenburen värme som försörjs via klimatneutral fjärrvärme från Gislaved Energi AB. Med samtliga energibesparande åtgärder räknar vi med 60% lägre energianvändning och en bekvämare boendemiljö. Under 2025 ska ytterligare två hus stamrenoveras med samma koncept.

Elektrifieringen fortsätter

Elbilarna gör nu stort intåg i både våra hyresgästers liv men också i vår verksamhet. Efterfrågan från hyresgäster för egen laddmöjlighet har varit låg, vi har idag enbart fem laddpunkter för hyresgästers användning. För vår egen del så fortsätter utbytet av fossildrivna bilar till elbilar, snart återstår enbart en dieselbil.

Strategi för fastighetsutveckling

För att systematiskt kunna besluta om våra olika fastigheters framtid har vi påbörjat ett arbete med att utforma en strategi för fastighetsutveckling, tillsammans med pågående arbete med förvaltningsplaner kommer strategier och planer säkerställa korrekta underlag för framtida beslut.





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 varierande boendemiljöer 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.
- Erbjuder hållbara boenden som bidrar till hållbar utveckling för hela Gislaveds kommun: vid förvaltning, utveckling och nyproduktion av bostäder och lokaler väljer vi de alternativ 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.

Bostadssituationen

Bolaget har under året i genomsnitt haft 97,1% av lägenhetsbeståndet på 2 750 lägenheter uthyrt. Beståndet av 160 lokaler har varit uthyrda till 57%.

2024 har präglats av en vikande marknad p.g.a den minskade befolkningen i Gislaveds kommun. Antalet vakanser har ökat under året och vid årskiftet hade Gislavedshus 93 vakanta lägenheter runtom i kommunen.

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 2024 har antalet ansökningar sjunkit till 10 (23) via näringsliv och 3 (3) via medicinsk förtur blev beviljade ett nytt hyresavtal.

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

Uthyrning

Under 2024 har vi märkt av en kraftigt ökad tillströmning av sökande i vår bostadskö. Kön har vuxit från 12 727 (1 januari 2024) till 17 621 (31 dec 2024). Det är det nya utbudet av tjänster som massansluter sökanden till köer runtom i landet som har skapat detta. Det är dock enbart 3% av de sökande som aktivt sökt någon av våra lediga lägenheter.

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 har Mina sidor förbättrats och skapat 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 längst i kön och som uppfyller våra krav enligt uthyrningspolicyn. Under hösten 2024 lanserade Gislavedshus Hemmaväljaren på vår hemsida. Det är en söktjänst med ambition att erbjuda hyreslägenheter som passar din situation i livet.

Gislavedshus har en prenumerationstjänst som innebär att den sökande får ett mail när en lägenhet som uppfyller de önskemål som lagts in under Mina sidor blir ledig. Varje sökande kan ha upp till tre intresseanmälningar aktiva samtidigt. Lägenhet tilldelas den sökande som stått längst i kön och uppfyller kraven enligt uthyrningspolicyn.

Söktrycket på de lägenheter som är publicerade har fortsatt att skunka under 2024 jämfört med tidigare år men varierar beroende på lägenhetens storlek och ort. I genomsnitt ansöker sex personer om en ledig lägenhet. Men antalet varierar kraftigt från lägenhet till lägenhet. Den genomsnittliga kötiden för att få en lägenhet hos Gislavedshus är 740 dagar (849).

Hyresförändringar

Efter avgörande från Hyresmarknadskommitten (HMK) blev den överenskomna hyreshöjningen per 1 januari 2024 63 kr/m² enligt överenskommelse med hyresgästföreningen.

Förvaltning

Förvaltningskapital

Det bokförda värdet av bolagets byggnader och mark uppgår till 1 117 Mkr (800 Mkr). Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade. Maskiner och inventarier är försäkrade till betryggande värden.



Fastighetsbestånd

Per 31 december förvaltade bolaget totalt 3 480 uthyrningsenheter, varav 2 654 bostadslägenheter och 160 lokaler, resterande enheter är garage och carportar.

Ytan för bostäder och lokaler uppgår till 167 263 kvm respektive 41 047 kvm.

Fastighetsinköp

Under året har genomförts fastighetsförvärv av de kommunala boendefastigheterna enligt kommunfullmäktiges beslut i september 2023. I juni beslutade styrelsen att genomföra ytterligare inköp av Haren 9 för nytt huvudkontor till bolaget. Tillträde kommer ske under år 2025.

Fastighetsförsäljningar

Inga försäljningar har genomförts under året.

Ny- och ombyggnation

Under 2024 har genomförts renovering av två av de sex husen på Dalen samt flertalet takbyten, fönsterbyten som löpande underhåll.

Viktiga händelser under räkenskapsåret

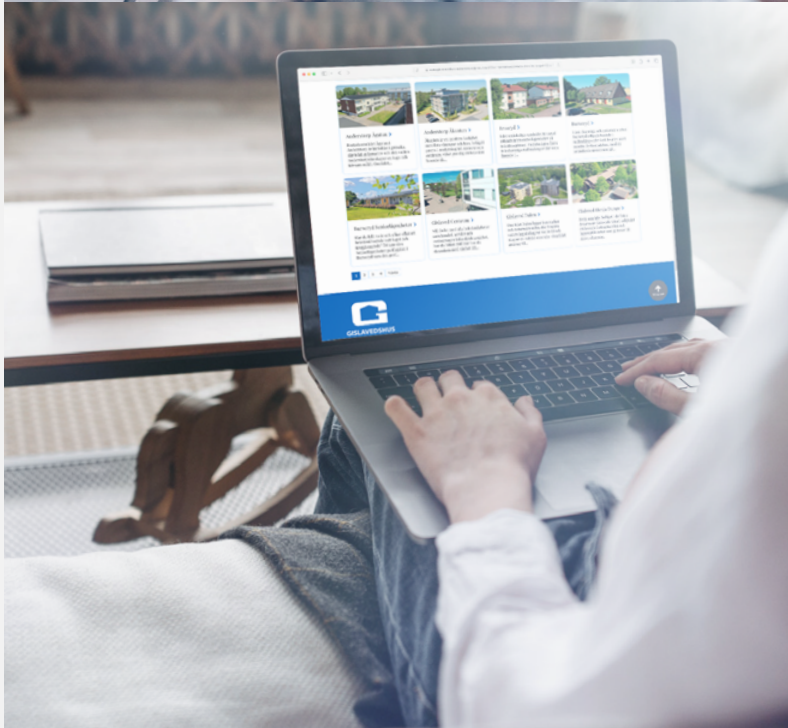
Under 2024 har Gislavedshus övertagit ägandet av de kommunala boendefastigheterna, det är finansierat genom nyemission. Förvärvet har inneburit att bolaget utökats med 8 medarbetare och ca 400 nya lägenheter. Utöver detta så har tjänsteköpsavtalet med Gisetorp Lokaler utökats vilket innebär att ytterligare en medarbetare anställdes som lokaluthyrare/förvaltare.

I början av året gick bolaget över till det nya fastighetssystemet vilket gjort att mycket tid har lagts på systembytet och de nya fastigheterna som övertagits i bolagets drift i april 2024. Under året har bolaget firat 75 år genom att vi bjudit på hemmafika runt om i våra områden tillsammans med de föreningar som vi har marknadsföringssamarbeten med. Vi har även firat våra jämnåriga hyresgäster som velat med ett besök och blomsterbukett.

Basketplanen på Trasten har iordningställts efter rivningen av Västergatan 17 och 19 samt renovering har genomförts av två av husen på bostadsområdet Dalen i Gislaved.

Hållbar elproduktion i egen regi är ytterligare ett framgångsrecept, speciellt där vi ansvarar för hela byggnaders elförsörjning. Under året har vi driftsatt sju solcellsanläggningar i Smålandsstenar som alla bidrar till förnybar el till oss och våra hyresgäster.

Styrelsen fattade under hösten beslut om ny affärsplan för bolaget. Arbetet i framtagandet har skett tillsammans med styrelsen och medarbetarna på bolaget utifrån nuläge och fokusområden till 2030.



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 2025-2035

Arbetet med upprustning av äldre bostäder har pågått sedan i mitten av 2000-talet men mycket återstår. I samband med underhållsåtgärder kan frågan kring nedskrivning vara aktuell vilket gör att ekonomiska analyser behöver göras innan påbörjande av projekt.

Risker

Ränterisk

Ränterisken har på grund av den kraftigt stigande inflationen ökat. Vår belåningsgrad är dock relativt låg, 37% beräknat på bokfört värde och 17% 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 har ökat under året och det finns risk att denna trend kommer att fortsätta under 2025 med anledning av kommunens befolkningsprognoser.

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.

Överkursfond	258 250 000
Balanserat resultat	245 657 753
Årets resultat	3 459 762
	507 367 515

disponeras så att

i ny räkning överföres	507 367 515
	507 367 515

Flerårsöversikt.

Belopp i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Hyresintäkter (tkr)	236 088	191 542	181 881	169 839	166 603
Resultat efter finansiella poster (tkr)	6 946	528	474	6 486	14 632
Räntetäckningsgrad (%)	141%	103%	108%	273%	495%
Avkastning på eget kapital (%)	1,5%	0,2%	0,1%	2,0%	4,6%
Fastighetsskatt	-3 905	-3 905	-3 874	-3 866	-2 925
Balansomslutning (tkr)	1 142 720	848 162	866 998	845 024	700 029
Soliditet (%)	52%	38%	38%	39%	46%
Antal anställda	49	44	43	38	39

För definitioner av nyckeltal, se not 21.

Finansiella rapporter.

Resultaträkning

Belopp i tkr	Not	2024	2023
Nettoomsättning			
Hysesintäkter	1	236 088	191 642
Övriga rörelseintäkter	7	4 648	7 265
Summa nettoomsättning		240 736	198 907
Fastighetskostnader			
Driftskostnader		-101 626	-86 331
Underhållskostnader		-48 381	-35 137
Fastighetsskatt		-3 862	-3 905
Avskrivningar	6	-34 443	-29 973
Nedskrivningar	9	0	-3 000
Summa fastighetskostnader		-188 312	-158 346
Centrala administrationskostnader			
Avskrivningar	6	-69	-59
Övriga kostnader		-28 303	-24 541
Summa centrala administrationsomkostnader		-28 372	-24 600
Rörelseresultat	2-5	24 052	15 961
Resultat från finansiella investeringar			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		21	169
Räntekostnader och liknande resultatposter		-17 127	-15 602
Summa från finansiella investeringar		-17 106	-15 433
Resultat efter finansiella poster		6 946	528
Resultat före skatt		6 946	528
Aktuell skatt	8	-3 487	40
ÅRETS RESULTAT		3 459	568

Balansräkning

Belopp i tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	9	1 117 197	799 613
Maskiner och inventarier	10	4 021	2 079
Pågående nybyggnation och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	6 681	27 683
		1 127 899	829 375
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	620	489
		620	489
Summa anläggningstillgångar		1 128 519	829 864
Omsättningstillgångar			
Varulager m.m.			
Råvaror och förnödenheter		1 332	1 441
		1 332	1 441
Kortfristiga fordringar			
Hysesfordringar		3 427	1 227
Fordringar hos koncernföretag		331	0
Aktuella skattefordringar		1 231	1 420
Övriga fordringar		3 417	379
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 567	3 101
		10 973	6 127
Kassa och bank	13	1 896	10 730
Summa omsättningstillgångar		14 201	18 298
SUMMA TILLGÅNGAR		1 142 720	848 162

Balansräkning

Belopp i tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	14	10 000	8 250
Reservfond		68 593	68 593
Uppskrivningsfond		4 514	5 634
		83 107	82 477
Fritt eget kapital	15		
Överkursfond		258 250	0
Balanserat resultat		245 658	243 970
Årets resultat		3 459	568
		507 367	244 538
Summa eget kapital		590 474	327 015
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	16	17 800	16 239
		17 800	16 239
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	417 857	417 857
		417 857	417 857
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		23 711	22 416
Skulder till koncernföretag		7 217	5 651
Övriga skulder	18	62 818	45 347
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	22 843	13 637
		116 589	87 051
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 142 720	848 162

Rapport över förändringar i eget kapital

Belopp i tkr	Aktiekapital	Reservfond	Uppskrivningsfond	Överkursfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Ingående balans 2023-01-01	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
Upplösning uppskrivningsfond			-1 119		1 119		0
Årets resultat						568	568
UTGÅENDE BALANS 2023-12-31	8 250	68 593	5 634		243 970	568	327 015
Resultatdisposition enligt beslut av årsstämma							
- balansering i ny räkning					568	-568	0
- lämnad utdelning							0
Nyemission	1 750			258 250			260 000
Årets resultat						3 459	3 459
Upplösning uppskrivningsfond			-1 119		1 119		0
UTGÅENDE BALANS 2024-12-31	10 000	68 593	4 515	258 250	245 657	3 459	590 474

Kassaflödesanalys

Belopp i tkr	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	24 052	15 961
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	34 512	30 032
Nedskrivningar	0	3 000
Resultat vid försäljning/utrangering av anläggningstillgångar	176	0
	58 740	48 993
Erhållen ränta	21	169
Erlagd ränta	-17 127	-15 602
Betald inkomstskatt	-1 737	256
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	39 897	33 816
Förändringar i rörelsekapital		
Förändring av varulager	109	-81
Förändring av rörelsefordringar	-5 035	-820
Förändring av rörelseskulder	29 538	-18 453
Kassaflöde från den löpande verksamheten	64 509	14 462
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-333 212	-5 895
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	0	0
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar	-131	-48
Förändring av kortfristiga placeringar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-333 343	-5 943
Finansieringsverksamheten		
Nyemission	260 000	0
Utbetald utdelning	0	-202
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	260 000	-202
Årets kassaflöde	-8 834	8 317
Likvida medel vid årets början	10 730	2 413
Likvida medel vid årets slut	1 896	10 730

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är förändrade 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 utestående 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 över-skott 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 tillgångarna.

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträknas 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 överförs 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, 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	2024	2023
Grundhyror		
bostäder	180 995	148 159
lokaler	37 334	20 549
övriga objekt	3 108	2 743
	221 437	171 451
Hyresbortfall		
bostäder	-6 522	-2 028
lokaler	-1 885	-1 753
övriga objekt	-319	-238
	-8 726	-4 019
Bränsleavgifter	23 377	24 210
Summa hyresintäkter	236 088	191 642

Hyresavtal bostäder löper med tillsvidarekontrakt med en uppsägningstid om 3 månader. Lokalyresavtal 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	2024	2023
Kostnadsförda leasingavgifter avseende operationella leasingavtal	1 037	866
Framtida minimileaseavgifter avseende ej uppsägningsbara operationella leasingavtal		
Ska betalas inom 1 år	717	743
Ska betalas inom 2-5 år	834	1 303
	1 551	2 046

Not 3 Anställda och personalkostnader

Belopp i tkr	2024	2023
Medelantalet anställda	49	44
varav män	76%	80%
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	1 346	1 222
Övriga anställda	22 663	19 568
	24 009	20 790
Pensions- och övriga sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	418	364
Pensionskostnader för övriga anställda	2 059	1 819
Övriga sociala kostnader enligt lag och avtal	8 164	7 000
	10 641	9 183

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

	2024	2023
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	43%	43%
Andel män i styrelsen	57%	57%
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	2024	2023
PWC		
Revisionsuppdraget	230	258
Skatterådgivning	50	58
	280	316

Not 5 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

Belopp i tkr	2024	2023
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag inom koncernen	12%	18%
Andel av årets totala försäljning som skett till andra företag inom koncernen	8%	0%

Not 6 Avskrivningarnas fördelning per funktion

Belopp i tkr	2024	2023
Fastighetskostnader	-34 443	-29 973
Central administration och marknadsföring	-69	-59
	-34 512	-30 032

Not 7 Övriga intäkter

Belopp i tkr	2024	2023
Ersättning från hyresgäster för reparationer	784	1 287
Försäkringsersättningar	113	130
Återvunna kundförluster	444	242
Resultat vid avyttring maskiner och inventarier	840	210
Arbetsmarknadsbidrag	698	823
Övrigt	1 769	4 573
	4 648	7 265

Not 8 Skatt på årets resultat

Belopp i tkr	2024	2023
Aktuell skatt	-1 926	-709
Förändring uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-1 561	749
Redovisad skatt	-3 487	40
Avstämning av effektiv skattesats		
Redovisat resultat före skatt	6 946	528
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats (20,6% resp. 20,6%)	-1 431	-109
Skatteeffekt av:		
Avdragsgilla ej bokförda kostnader	1 686	693
Övriga ej avdragsgilla kostnader	-960	-1 293
Schablonintäkt periodiseringsfonder	0	0
Justering avseende tidigare år	-1 221	0
Förändring uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-1 561	749
Redovisad skatt	-3 487	40
Årets skattekostnad i %	50,2%	-7,6%

Nominell skattesats för svenska aktieföretag utgör för år 2024 20,6% (20,6% för år 2023).

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	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 251 588	1 267 169
Årets anskaffningar	351 513	-15 581
Årets försäljningar/utrangeringar	-1 823	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 601 278	1 251 588
Ingående avskrivningar	-462 833	-434 477
Årets avskrivningar	-32 633	-28 356
Årets försäljningar/utrangeringar	1 647	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-493 819	-462 833
Ingående uppskrivningar	23 858	24 978
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-1 120	-1 120
Utgående ackumulerade uppskrivningar	22 738	23 858
Ingående nedskrivningar	-13 000	-10 000
Årets nedskrivningar	0	-3 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-13 000	-13 000
Redovisat värde	1 117 197	799 613
Beräknat marknadsvärde	2 437 333	1 804 913

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	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	13 459	13 396
Årets anskaffningar	2 177	1 104
Årets försäljningar/utrangeringar	-2 126	-1 041
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 510	13 459
Ingående avskrivningar	-11 380	-11 865
Årets avskrivningar	-815	-556
Försäljningar/utrangeringar	2 705	1 041
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 490	-11 380
Redovisat värde	4 020	2 079

Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

Belopp i tkr	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	27 683	7 311
Under året nedlagda kostnader	62 840	35 953
Aktiveringar under året	97 207	-15 581
Redovisat värde	187 730	27 683

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Belopp i tkr	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	489	441
Förändringar under året	131	48
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	620	489
Redovisat värde	620	489

Not 13 Kassa och bank

Belopp i tkr	2023-12-31	2022-12-31
Kassabehållning	0	3
Övriga bankmedel	1 896	2 410
Redovisat värde	1 896	2 413

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

Not 14 Antal aktier och kvotvärde

Bolagets aktiekapital är fördelat på 100 000 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	2024-12-31	2023-12-31
Förslag till resultatdisposition		
Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel		
Balanserat resultat	245 658	243 970
Årets resultat	3 459	568
	249 117	244 538
disponeras så att till aktieägaren utdelas (0,00 kr/aktie resp. 2,46 kr/aktie)	0	0
i ny räkning överföres	249 117	244 538
	249 117	244 538

Not 16 Uppskjuten skatteskuld

Belopp i tkr	2024-12-31	2023-12-31
Uppskjutna skatteskulder avseende förvaltningsfastigheter	-17 907	-16 739
Uppskjuten skattefordran avseende balanslåneposter	107	182
Uppskjuten skattefordran avseende underskott vid 2024 resp. 2023 års taxering	0	318
Redovisat värde	-17 800	-16 239

Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Belopp i tkr	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som förfaller om 1 år	100 000	100 000
Skulder som förfaller om 2-5 år	317 857	317 857
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 100 mkr (120 mkr) med förfall 2025-2029 (2024-2029). Vid årsskiftet fanns ett övervärde på 3,0 mkr (4,7 mkr).

Not 18 Övriga skulder

I beloppet ingår skuld på koncernkonto kredit med 61 905 tkr. Beviljad kredit 100 mkr.

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Belopp i tkr	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna semesterlöner	2 268	1 896
Upplupna sociala avgifter	809	677
Förutbetalda hyror	15 854	8 811
Upplupna räntor	1 497	1 877
Övriga upplupna kostnader	2 415	376
	22 843	13 637

Övriga noter

Not 20 Eventualförpliktelser

Belopp i tkr	2024-12-31	2023-12-31
Garantiförbindelse Fastigo	419	419
	419	419

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 2024.

Gislaved den 20 februari 2025

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

Vår revisionsberättelse har lämnats den 25 februari 2025

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Mats Nilsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse.

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för AB Gislavedshus för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av AB Gislavedshus finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för AB 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 AB 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 revisions- sed 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 AB Gislavedshus för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till AB 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: damot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

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

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

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

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.

Gislaved den 25 februari 2025

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Mats Nilsson
Auktoriserad revisor

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

Lägenheter, lokaler och garage.

Kommundel-Adress

Fastighetsområde

ANDERSTORP

	Byggår	Fastighetsbeteckning	1 rok samt mindre	2 rok	3 rok
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
122 Österliden 7	1962, 1970	Anderstorp 9:77	29		
123 Ågatan 67	1997	Anderstorp 11:22	2	3	
SUMMA			106	105	103

BURSERYD

205 Kyrkvägen 5	1975	Burseryd 1:28			7
214 Buregatan 9-13	1988	Stubbakull 2:19	1	7	8
215 Ekatan 6		Burseryd 1:115	30	10	6
SUMMA			31	17	21

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



Torggatan 10, Anderstorp



Ågatan 52, Anderstorp

Fördelning per 31 december 2024

	4 rok	5 rok	Lägenheter		Lokaler			Varmgarage	Kallgarage		Carport		Fastighetsområde
			Totalt Antal	Yta kvm	Totalt Antal	Yta kvm	Totalt yta		Med motorvärmarruttag	Utan motorvärmarruttag	Med motorvärmarruttag	Utan motorvärmarruttag	
	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
			29		2	2 313	2 313						122
			5	392	1	161	553						123
	30	2	346	20 468	18	5 763	26 231	9	26	37	0	0	
			7	586			586						205
			16	1 219			1 219				8		214
			46	2 719	2	1 735	4 454						215
	0	0	69	4 524	2	1 735	6 259	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	



Buregatan 9-11, Burseryd



Bergåsa 1, Broaryd

Kommundel-Adress

Fastighetsområde

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	77	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	49	36	35
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, 8	1990	Balder 1		8	
328 Sörgårdsvägen 5-21	1977	Blåsippan 1		9	
329 Lästgränd 1-7, Snörgränd 6-8	2022	Slamkryparen 1	2	10	10
330 Åbjörnsgatan 25	1993	Mjölonet 1		6	
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	
340 Blomstervägen 2-10	1971/2010	Hemmet 1	65		
341 Vitsippsgratan 1	2006	Vitsippan 1	70		
342 Lästgränd 1	2013	Bottinen 3	6		
343 Regeringsgatan 1	1860, 1986	Gislow 2			

SUMMA

353 481 346

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	
416 Skedesvägen 4-6	1968, 2002	Ölmestad 21:2-21:4	59		

SUMMA

81 85 45

Traststigen 4, Gislaved



Odengatan 7-9, Gislaved

4 rok	5 rok	Lägenheter		Lokaler			Varm-garage	Kallgarage		Carport		Fastighets-område
		Totalt Antal	Yta kvm	Totalt Antal	Yta kvm	Totalt yta		Med motor-värmarutttag	Utan motor-värmarutttag	Med motor-värmarutttag	Utan motor-värmarutttag	
	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		171	10 290	8	1 415	11 705						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		121	6 946	6	241	7 187			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					6	316
		32	2 297			2 297						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
		9	518			518						328
2		24	1 615			1 615						329
		6	229	1	176	405						330
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
		65	3 858	1	5 543	9 401						340
		70	3 185	1	2 186	5 371						341
		6	320	1	256	276						342
		0		2	1 464	1 464						343
102	17	1 299	81 997	77	19 396	101 393	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
		59	2 112	4	5 605	7 718						416
7	0	218	12 911	12	5 905	18 816	2	10	41	0	0	

Lästgränd 7, Gislaved



Malmgatan 2, Reftele



Kommundel-Adress	Byggår	Fastighetsbeteckning	1 rok samt mindre	2 rok	3 rok
Fastighetsområde					
HESTRA					
501 Agnvägen 3-5, Mogatan 17	1974, 1932	Norra Hestra Kyrkobil 1:9	5	14	8
503 Mogatan 18	1970	Norra Hestra Kyrkobil 1:174		7	4
504 Mogatan 20	1971	Norra Hestra Kyrkobil 1:175		7	2
505 Mogatan 22	1967	Norra Hestra Kyrkobil 1:176	3	1	3
506 Mogatan 24	1968	Norra Hestra Kyrkobil 1:177	2	4	4
507 Brogatan 3-5, Mogatan 27	1952	Norra Hestra Kyrkobil 1:97	9	4	5
508 Bivägen 3	2019	Norra Hestra Kyrkobil 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	
519 Brogatan 2-8	1972, 1982	Norra Hestra Kyrkobil 1:71	24	8	
SUMMA			67	79	76
SMÅLANDSSTENAR					
602 Hörsjögatan 8, Malmgatan 3-5	1963	Uvekull 2:131	3	9	5
603 Malmgatan 9	1964	Uvekull 2:121	6	12	6
604 Strandsnäsgratan 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
621 Torggatan 24	1959, 1968	Villstads-Haghult 1:113	31		
622 Torggatan 9		Villstads-Haghult 1:222	32	20	
SUMMA			142	225	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			790	1 011	752

Agnvägen 3-5, Hestra



V. Järnvägsgatan 17-21, Smålandsstenar



4 rok	5 rok	Lägenheter		Lokaler			Varm-garage	Kallgarage		Carport		Fastighets-område
		Totalt Antal	Yta kvm	Totalt Antal	Yta kvm	Totalt yta		Med motor-värmarutttag	Utan motor-värmarutttag	Med motor-värmarutttag	Utan motor-värmarutttag	
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
		32	1 368	2	1 641	3 009						519
10	1	233	14 262	17	3 165	17 427	4	38	12	8	8	
		17	916	5	396	1 312						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
		31	1 006	1	1 575	2 581						621
		52	2 604	2	2 302	4 906						622
24	2	525	31 769	25	5 517	37 286	6	31	58	4	0	
		10	758			758						701
1		10	728			728						702
2	0	20	1 486	0	0	1 486	0	0	0	0	0	
175	22	2 750	169 784	153	41 528	211 312	85	163	375	20	14	

S. Långgatan 12,
Smålandsstenar



Gärdesvägen 13-15, Skeppshult



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 Bolagsstämman 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 framgår av sista raden i resultaträkningen.

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

KASSAFLÖDEANALYS 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 kortfristiga 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.

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 Räntetäckningsgraden 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 $\times 0,72$ + uppskrivningsfond) förhållande till balansomslutningen och är ett mått på företagets förmåga 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

