

ÅRSREDOVISNING 2006

VD har ordet

Vi lägger 2006 till handlingarna, det sista för mig på AB Gislavedshus eftersom jag slutar som VD den 31 mars 2007. Ny VD från och med 1 april blir Stanley Guldmayr Tranemo. Stanley är nu VD för Tranemobostäder vilket han varit i sju år. Han är född och uppväxt i Hestra, varför han "känner" kommunen.

2006 blev ett bra år med ett rimligt resultat trots drygt 30 miljoner i underhållskostnader. Underhållskostnaderna är den del i verksamheten som kostar mest därefter kommer bränsle, räntor och lönekostnader i nämnd ordning. Tittar man tillbaka 10 år så var det räntekostnaden som var den största. Det är bara att hoppas på låga räntor framöver för att slippa höga hyreshöjningar. Räntesubventionerna fasas ut under de närmaste åren och försvinner helt enligt nuvarande regler. Stöd och subventioner kan vara bra om de är långsiktiga så man vet förutsättningarna för verksamheten då en byggnad ska finnas i minst 50 år i annat fall är det bättre att det inte finns några subventioner.

Vi påbörjade byggnation av Gripen etapp 2 i Gislaved under november 2006. Byggnationen är ca ett år försenad p g a överklagande av detaljplanen. Min uppfattning är att de två punkthusen, med 45 lägenheter, som byggs blir en tillgång för de boende men kanske ännu mer för "stadsbilden" i Gislaveds centrum. Totalkostnaden blir inklusive det underjordiska garaget ca 55 miljoner, den högsta kostnaden för ett projekt i Gislavedshus 57 åriga historia. Det är en nödvändighet för hela kommunen att det produceras nya bostäder både i hyresrätt, bostadsrätt eller äganderättsform. Gislavedshus klarar inte på sikt denna uppgift ensam. Nya aktörer måste hälsas välkomna. Skulle det bli för många bostäder kan man ta bort de äldsta eller sämst belägna byggnaderna.

Vi arbetar nu helt enligt vårt verksamhetssystem, vi klarar uppföljningen av certifieringarna i ISO 9001 kvalitet, ISO 14001 miljö och AFS 2001 arbetsmiljö galant. Förhoppningsvis tjänar alla på detta inte minst vår personal, som är den bidragande orsaken till att vi lyckas. Alla är med i "båten".

Vi kan idag se att befolkningsminskningen i kommunen blir mindre varför det är viktigt att samhällsfunktionerna i övrigt hålls på en hög nivå för att göra kommunen attraktiv. Mycket är bra men kan bli bättre om alla goda krafter samverkar. Mycket är på gång varför jag tror på Gislaved som med sitt läge "nära till mycket" får en positiv utveckling. Det som är positivt för kommunen är bra för både Gislavedshus och övriga i samhället.

Slutligen vill jag tacka personal, hyresgäster, styrelse och ägare för mina 19 år som VD för AB Gislavedshus och önskar alla allt gott framöver. Det har varit många fina år och mycket roligt att minnas.

Jan Almqvist

Innehållsförteckning:	Sid
VD har ordet	2
Förvaltningsberättelse	3-11
Femårsöversikt	12
Resultaträkning	13
Balansräkning	14-15
Kassaflödesanalys	16
Noter	17-19
Revisionsberättelse	20
Granskningsrapport	21
Lägenhets-, lokal och garagefördelning	22-25
Ordlista	26

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för AB Gislavedshus, org nr 556053-5204, får härmed avge redovisning för bolagets förvaltning räkenskapsåret 1 januari 2006 - 31 december 2006.

STYRELSE och REVISORER

Ordinarie ledamöter

Bo-Lennart Persson, ordförande
Ulf Jiretorn, v ordförande
Lars-Bertil Grundin
Jan-Olof Johansson
Björn Martinsson

Suppleanter

Ann-Louis Edén
Per Liljekvist
Clas Ebbesson
Per Edvardsson
Claes Göran Petersson

Ordinarie revisor

Yvonne Kylborn, aukt. revisor

Anita Lundgren, aukt. revisor

Lekmannarevisorer

Evert Olausson
Lennart Toll

Mats Norin
Börje Johansson

Verkställande ledning

Verkställande direktör är Jan Almqvist.

Styrelsesammanträden

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 7 sammanträden.

Organisationsanslutning

Bolaget är anslutet till Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag, SABO, arbetsgivarorganisationen Fastigo och Husbyggnadsvaror HBV förening.

BOSTADSSITUATIONEN

Bolaget har under året i genomsnitt haft 92 % (94 %) av lägenhetsbeståndet på 2 590 lägenheter uthyrt. Lokalerna har varit uthyrda till 98% (98%).

Vid årets början fanns 155 lediga lägenheter och den 1 januari 2007 fanns 116 lägenheter lediga.

I dagsläget, februari 2007, råder det ett litet överskott på lägenheter inom Gislaveds kommun. I Gislaved råder dock en liten brist på centralt belägna lägenheter, medan det i övriga delen av kommunen råder ett överskott på lägenheter.

AB Gislavedshus är i stort sett det enda fastighetsbolaget som producerat bostäder inom Gislaveds kommun de senaste åren. Anledningen till att andra investerare inte nyproducerar bostäder är att de anser att lönsamheten är för dålig. Trots detta tillgodoser Gislavedshus kommunens behov av förnyelse av bostadsbeståndet. Vilket är nödvändigt för att kommunen ska utvecklas.

BOSTADSFÖRMEDLING

I början av 2007 fanns det 518 st bostadssökande i bolagets kö. Av dessa har 105 st kommit via bolagets Internetsida.

Erbjudande om SOLOBO/KOMBIBO för ungdomar mellan 18 - 25 år har på vissa bostadsområden erbjudits under 2006 och kommer att gälla även under 2007.

Följande flyttningar har skett:

Avflyttningar		Inflyttningar		Omflyttningar	
2006	2005	2006	2005	2006	2005
814	802	853	782	277	229

HYRESFÖRÄNDRINGAR

Vid hyresförhandlingar med Hyresgästföreningen den 8 november 2005 träffades avtal om att hyrorna under 2006 ska ligga kvar på 2005 års nivå.

Vid hyresförhandlingar med Hyresgästföreningen den 22 november 2006 träffades ett avtal gällande för 2007. Avtalet innebär att:

Fr o m 1 januari 2007 höjs

- Varmhyra exkl varmvatten med 6 kr/kvm och år
- Varmhyra inkl varmvatten med 11 kr/kvm och år
- Varmhyra inkl varmvatten och hushållsel med 14 kr/kvm och år
- Samliga lägenheter med 20 kr/månad för digitaliseringen av TV.

FÖRVALTNING

Fastighetskapital

Det bokförda värdet av bolagets byggnader inklusive mark uppgår till 476,7 Mkr (490,1 Mkr).

Uppgifter om taxeringsvärden och bokförda värden på specialenheter redovisas i not 31.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade. Maskiner och inventarier är försäkrade till betryggande värde.

Fastighetsbestånd

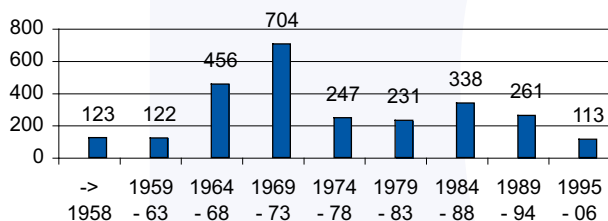
Den 31 december 2006 förvaltade bolaget totalt 3 435 uthyrningsenheter varav 2 590 bostadslägenheter och 144 lokaler, resterande enheter är garage och carportar.

Ytan för bostäder och lokaler uppgår till 167 318 respektive 20 265 kvm.

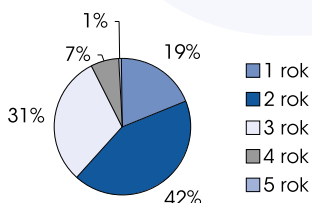
Fastighetsbeståndets ålderssammansättning

Vid sammanslagningen av sex bostadsföretag 1974 förvaltade bolaget cirka 1 400 lägenheter. Under åren 1975 - 2006 har lägenhetsbeståndet ökat till 2 590 och bolagets fastigheter tillhör den yngre åldersgruppen bland SABO-företagen. 25% av bolagets lägenhetsbestånd är yngre än 20 år. Bolagets fastighetsbestånd är något yngre än genomsnittsåldern för ett SABO-företag. Detta innebär att bolaget fått högre produktionskostnader och därigenom högre kapitalkostnader än genomsnittet för ett SABO-företag, men trots detta har bolaget en lägre hyresnivå än landet i genomsnitt.

FASTIGHETSBESTÅNDETS ÅLDERSSAMMANSETNING



LÄGENHETSFÖRDELNING 2006-12-31



FASTIGHETSKÖP

Inga köp har gjorts under året.

FASTIGHETSFÖRSÄLJNING

Inga försäljningar har gjorts under året.

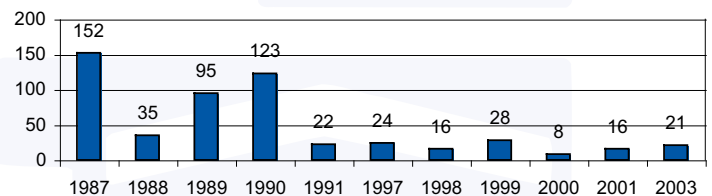
NYBYGGNATION

Nybyggnad av 45 lägenheter och underjordiskt garage i centrala Gislaved har påbörjats och byggnationen består av två punkthus i sju våningar, 22 + 23 lägenheter. Hela projektet beräknas bli klart till årsskiftet 07-08 med första inflyttning november december -07. Totalkostnad 55 Mkr.

Planerad nybyggnation av lägenheter

Ort	Plats	Antal	Inflyttningsår
Gislaved	Skomakargärdet	20	2009
Smålandsstenar	Café kvarteret	15	2010
Gislaved	Kv Gripen	10	2010

NYPRODUKTION AV LÄGENHETER FRÅN 1986



ADMINISTRATION

Bolaget är certifierat för miljö enligt ISO 14001:2004, för kvalitet enligt ISO 9001:2000 och för arbetsmiljö enligt AFS 2001:1. Det sker två externa revisioner per år. De revisionerna som genomfördes under 2006 visar att bolaget väl lever upp till certifieringarna.

Arbetet med att digitalisera ritningsarkivet beräknas bli klart under 2007

EKONOMI

Lån och räntor

Den 31/12 2006 fanns det 19 lån kvar.

Räntekostnaderna har under året minskat med 5,9 Mkr. Bolaget arbetar sedan 2005 med derivatinstrument.

Räntenivån har under 2006 varit stabil, räntan kommer under 2007 att stiga. Räntebidragen kommer att bli lägre. Regeringen har beslutat att räntebidragen ska minska och vara borta till 2012. Med stigande räntor och minskande räntebidrag kommer kapitalkostnaden att öka under 2007.

Omsättning och resultat

Fastighetsförvaltningen har under året omsatt 138,1 Mkr (139,0 Mkr).

Totala kostnader uppgår till 137,0 Mkr (133,6 Mkr)

Årets resultat innan bokslutsdispositioner och skatt uppgår till 3 361 tkr (7 034 tkr)

Likviditet

Bolagets likviditet har minskat till 107 % (113 %).

Lån har under året amorterats med sammanlagt 8 289 tkr (8 823 tkr).

De likvida medlen uppgår vid bokslutstillfället till 17,6 Mkr (23,3 Mkr).

Soliditet

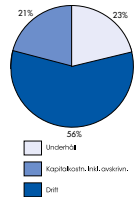
Bolagets soliditet har förbättrats till 18,6 % (18,0 %).

Räntetäckningsgrad

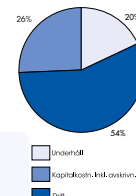
Bolagets räntetäckningsgrad var 231 % (211 %).

FASTIGHETSFÖRVALTNINGENS KOSTNADSFÖRDELNING

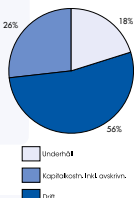
	2006
Underhåll	30 907
Drift	75 840
Kapitalkostnad inkl. avskrivn.	27 954
Summa	134 701



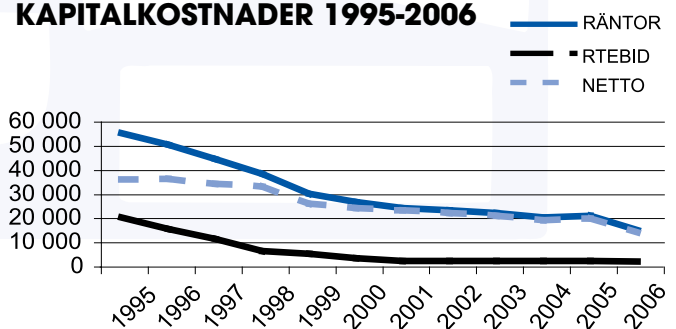
	2005
Underhåll	25 941
Drift	72 281
Kapitalkostnad inkl. avskrivn.	33 691
Summa	131 913



	2004
Underhåll	23 150
Drift	72 477
Kapitalkostnad inkl. avskrivn.	33 019
Summa	128 646



KAPITALKOSTNADER 1995-2006



PERSONAL OCH LÖNER

Se not 5 - 7

FRAMTID

De risker och osäkerhetsfaktorer som finns inför framtiden är framförallt högre räntor, högre energikostnader, fler outhyrda bostäder, ändrade förutsättningar från myndigheter och en negativ befolkningsutveckling i kommunen.

Bolaget möter eventuella kostnadsökningar av räntor och energikostnader med ett aktivt arbete med länestocken och energifrågor.

Uthyrningen av lägenheter har under hösten 2006 förändrats till det bättre och tendensen består i början av 2007, vilket innebär att bortfallet för outhyrda bostäder förväntas bli något lägre 2007 än 2006.

MILJÖ, KVALITÉ OCH ARBETSMILJÖREDOVISNING FÖR 2006

Vi har nu varit certifierade enligt ISO 9001:2000, ISO 14001:2004 och AFS 2001:1 under två och ett halvt år. Satsningen på certifiering har varit lyckad då större kundfokus och nöjdhetsindex implementerats i det dagliga arbetet. Många ställer oss frågan varför vi certifierat oss? På denna fråga finns många svar men det viktigaste är att vi får bättre struktur på verksamheten, rutiner finns och finns de inte kan vi med lätthet skapa nya som snabbt implementeras i verksamheten. Två uppföljande revisioner har genomförts och de avvikelser som funnits har rättats till. Det heltäckande verksamhetssystem vi nu har avseende kvalitet, miljö, arbetsmiljö och ekonomi gör att vi har bättre kontroll, mer kundfokus, fångar upp problem och förebyggande åtgärder bättre i organisationen än tidigare.

Under 2006 har vi fortsatt med de etiska värderingarna, och låtit dessa involveras i det dagliga arbetet. Värdegrunder för detta arbete är under framtagande och ska redovisas under 2007.

2006 gjordes ingen Nöjd kund undersökning, men den känsla som finns i dag är att antalet nöjda kunder ökar. Den årliga kontrollen av företagets lägenhetsbestånd är en bidragande faktor till färre felanmälningar. Personalen kan på så vis fokusera på sina ordinarie arbetsuppgifter bättre. Miljömässigt har vi fortsatt på den inslagna linjen med ett mer miljövänligt uppvärmningssystem med naturgas, ytterligare några lägenheter har beretts möjlighet till kompostering av sina hushållssopor. Vi har startat upp ett arbete med att minska mängden hushållssopor. En första åtgärd var att informera kunderna genom en nyutformad skrift om hur hushållssopor ska hanteras. Inom arbetsmiljön fortgår arbetet med personalens välmående, förebyggande hälsovård. En aktiv personalklubb bidrar även till detta. Vi har under 2006 inte haft några tillbud eller arbetsskador att rapportera.

Bolaget jobbar efter dessa fyra övergripande mål:

- Nöjd kund
- Värna om miljön
- Nöjd medarbetare
- Sund ekonomi

De fyra övergripande mål ötföljs av detaljerade mål som är kvantifierade, mätbara och tidsatta då de ska vara infriade.

Under 2006 har bolaget arbetat med följande detaljmål:

AB Gislavedshus verksamhetspolicy

AB Gislavedshus ska verka för att ge alla kunder rätt kvalitet genom att:

- leva upp till självkostnads- och likställighetsprincipen.
- vara lyhörda för kunders synpunkter och ge god kundvård.
- leva upp till lagstiftning och branschkrav.
- vara en attraktiv och säker arbetsplats.
- vara miljömedvetna, resurshushålla och besitta hög social kompetens.
- vara långsiktigt lönsamma.
- ställa krav på personalen, konsulter, entreprenörer, leverantörer och kunder.
- ständigt förbättra verksamheten.
- öppet rapportera om verksamheten.

Gislaved den 16 augusti 2004

Jan Almqvist
VD



DETALJMÅL

Kvalité

Mål: Vi ska öka nöjd kundindex med 0,5 % mot 2005 års nivå och vi ska öka serviceindex med 0,5 % mot 2005 års nivå.

Åtgärd: Minska ledtider och hålla utlovade utförande tider, informera nyinflyttade om deras boende, se över och ändra belysning på områdena, underhålla fastigheterna, erbjuda personalen rätt utbildning och infria kundönskemål.

Resultat: Känslan hos personalen är att vi får fler och fler nöjda kunder. 2008 är nästa avstämningsperiod. Den årliga kontrollen av lägenheterna har säkert bidragit till de positiva siffrorna.

Kunden: Genom att efterfråga information och engagera sig i boendet kommer kunderna att vilja ha samma mål som bolaget.

Miljö

Miljömål 1

Mål: Minska avfallet från verksamheten med 3 % mot 2005.

Åtgärd: Informera nyinflyttade om deras boende samt förbättra sorteringsmöjligheterna.

Resultat: Minskningen blev hela 40 %. Den stora minskningen har område 805 stått för som halverat sin mängd av osorterade sopor. Målet har uppnåtts genom en större arbetsinsats vid insamling samt slopande av containrar på områdena. Information kring sophantering har förtydligats, bland annat genom en broschyr till alla boende.

Kunden: Lära sig att sortera sina sopor och utnyttja de återvinningscentraler som Gislaveds Kommun tillhandahåller. Lämna grovavfall på återvinningsstationerna. Genom att efterfråga komposteringsmöjligheter samt kompostera på de områden det redan finns.

Miljömål 2

Mål: Minska fastighetselen med 1,0 % mot 2003.

Åtgärd: Se över trapphus belysningar samt införa datoriserat bokningssystem i en tvättstuga.

Resultat: Förbrukningen av fastighetsel ökade med 3,0% mot 2003. Förbrukningen ökade med 111.000 kwh på hela beståndet. Datoriseringen av tvättstugan gjordes på omr. 312 som ingår med en fast konstant i energiberäkningarna, område 312 stod för en minskning med 150.000 kwh. Stamrenoveringen på område 301-5 har belastat energiförbrukningen med en ökning av ca 30.000 kwh. Med detta i vårt goda minne fortsätter datoriseringen och upprustningen av tvättstugorna.

Kunden: Genom att tvätta och torka med fyllda maskiner, släcka allmänbelysning i källare och förråd.

Miljömål 3

Mål: Minska den totala energianvändningen i företagets verksamhet med 1,0 % mot 2005 års förbrukning.

Åtgärd: Gaskonvertering av ytterligare ett pannrum på Danskavägen, fortsatt injustering av värme och undercentraler på delar av beståndet. Underhålla snålspolande utrustning i kök, WC, badrum och tvättstugor. Installera energieffektivare belysning och ventilation.

Resultat: Energiförbrukningen har minskat med 0,6 % mot 2005. Minskning har skett över i stort sett hela beståndet. Injustering av värmen på områdena, fortsatt information samt byte av fläktar har bidragit till minskningen. En kall vinter och en varm höst har tagit ut vartannat.

Kunden: Genom att vädra snabbt men effektivt stället för att ha öppna fönster hela dagen och duscha på fem minuter istället för en kvart gör att energiåtgången minskar.

Miljömål 4

Mål: Bibehålla vattenförbrukningen mot 2003 års förbrukning.

Åtgärd: Underhålla snålspolande utrustning i kök, WC, badrum och tvättstugor. nföra bokningssystem i en tvättstuga.

Resultat: Vattenförbrukningen har minskat med 3,9 % mot 2003. Målet har klarats.

Information om sparsamhet samt över syn av varmvattenberedare.

Kunden: Genom att duscha kortare tid, använda sköljbalja istället för rinnande vatten vid diskning, tvätta med fyllda maskiner mm. gör att vattenförbrukningen minskar.

Miljömål 5

Mål: Minska hushållsavfallet med 1,0%.

Åtgärd: Byta ut kärl mot containrar på vissa områden.

Resultat: Någon minskning har inte skett då vi ligger kvar på 43 liter hushållsavfall /m². Vi har startat upp en grupp som tar fram förbättringsförslag områdesvis.

Kunden: Efterfråga komposteringsmöjligheter samt kompostera på de områden det redan finns. Följa de instruktioner på hantering av hushållssopor som delats ut.

Miljömål 6

Mål: Minska mängden köldmedier av HCFC-typ.

Åtgärd: Byta ut 100 st kyl och frysskåp enheter äldre än 10 år samt byta ut köldmedia i befintliga kylanläggningar. Genom dessa aktiviteter minskas mängden freoner av HCFC typ i företagets verksamhet. Dessa freoner påverkar ozon skiktet negativt.

Resultat: 98 st kyl och frysskåp har bytts ut. Nya kylaggregat har försetts med köldmedia som ej innehåller klorföreningar.

Arbetsmiljö

Arbetsmiljömål 1

Mål: Nöjd medarbetarindex skall öka med 1% mot 2005 års nivå.

Åtgärd: Erbjuder personalen rätt utbildning och fritidsaktiviteter genom personalklubben.

Resultat: Totalt har 545 timmars utbildning och information genomförts vilket motsvarar 15 timmar/årsarbetare. Utöver detta har månadsmötesinformation hållits i 520 timmar vilket motsvarar ytterligare 14 timmar/årsarbetare.

Personalklubben har haft sex aktiviteter, från go-kart till vandring på Store mosse. Ny medarbetarenkät kommer att utföras under våren 2007.

Arbetsmiljömål 2

Mål: Minska antalet sjukdagar med 1% mot 2003

Åtgärd: Bereda personalen möjlighet till förebyggande träning samt förenklingar av vissa arbetsmoment.

Resultat: Antalet sjukdagar har ökat med 1,01 % mot 2003. Sjukfrånvaron är totalt 6.91% av total arbetad tid, långtidssjukskrivningarna svarar för 78,97 %. Under året har vi haft några långtidssjukskrivningar som drar upp statistiken, den upprepade korttidssjukskrivningen bevakas.

Ekonomi

Ekonomimål 1

Mål: Höja soliditeten till 20 % fram till 2008.

Åtgärd: Vara kostnadsmedvetna

Resultat: Soliditeten är 18,6%.

Slutord

År 2006 var ett bra år, alla mål har inte infriats men med den goda statistik som finns visar det att vi är fortsatt på rätt väg. Vi gjorde mycket under föregående år ur nöjdkundperspektivet med stamrenoveringen, tak och fasadrenoveringar som kommenterats positivt från våra kunder. Tvättstugedigitaliseringarna visar i verkligheten på minskningar av fastighetselen och vattenförbrukningen, vilket är bra för både miljön och ekonomin.

Verksamhetssystemet ger bolaget ett värdefullt instrument som leder till ständig förbättring. Positivt är att alla i bolaget engagerar sig och känner att de kan påverka verksamheten på alla plan.

Bolaget jobbar vidare med de detaljerade målen och med nya mål att infria.

Förhoppningen inför 2007 är att vi kan infria de detaljmålen, att alla åtgärder i handlingsplaner går att genomföra, att hyresgästernas engagemang ökar kring sitt boende och miljöfrågorna så att målen, speciellt minskningen av hushållssopor kan infrias.

UNDERHÅLL

De totala underhållskostnaderna under året uppgår till 30,9 Mkr (25,9 Mkr), varav 18,0 Mkr (13,2 Mkr) utgör fastighetsgemensamma underhållsåtgärder.

Av underhållsarbeten redovisas följande:

Anderstorp

Brogatan 1	Byte av förrådsportar.
Månsgatan	Fasadmålning, asfaltering, byta av förrådsport.
Torsplan	Renovering av balkonger och balkongfronter
	Nybyggnad av lekplats
Nygatan	Upprustning av utemiljön
Krokusvägen	Byta av förrådsport
Torggatan 6-12	Ombyggnad av kabeltvät
	Renovering av fönster

Burseryd/Broaryd

Bergåsa	Byte av taktegel och plåtbeslagning
Björkgatan	Målning av fasader
	Renovering av uteplatser

Gislaved

Traststigen/Västergatan	Fasadrenovering två hus, Upprustning av utemiljön. Ombyggnad av tvättstuga
S. Långgatan	Stamrenovering VVS och byte av elnätet, renovering av badrum
Torggatan	Stamrenovering VVS och byte av elnätet, renovering av badrum
	Ny varmvattenberedare
Danskavägen 5-7	Byte av elpanna, till gaspanna
Henjavägen/Marielundsg.	Byte av förrådsdörrar
Anderstorpsvägen 4-6	Målning av förråd
	Renovering av fönster
	Fasadtvätt, målning av trädetaljer och plåt.
	Ombyggnad av tvättstuga
Loffes, Rote och Bygatan	Ombyggnad av dagis till korttidsboende.
Köpmangatan 5	Ombyggnad av lokal, handikappramp till lokal
Lomellsväg	Målning av trädetaljer på fasader

Hestra

Östan-Västangatan	Målning av fasader.
Agnvägen	Låsstyrning av entrédörrar

Reffele

Torggatan	Renovering av trapphusbelysning
Krongatan 9-11	Målning av fasader, inklädnad av gavelspetsar med plåt.
	Upprustning av utemiljön
	Upprustning av utemiljön
Krongatan 1-8	Upprustning av utemiljön
Skedesvägen	Upprustning av utemiljön

Smålandsstenar

Hörsjögatan 2	Renovering av trapphusbelysning
Furugatan 4	Renovering av yttertak.
Furugatan 4-14	Fönster och fasadrenovering
Furugatan 4-26	Upprustning av utemiljön
	Målning av garagefasader
	Ombyggnad av kabeltvät
Klementinst./Aprikosgr.	Byte av taktegel och plåtbeslagning.
	Renovering av soprum
	Ombyggnad av kabeltvät

ÅRETS RESULTAT

Verksamheten redovisar en vinst på 3 928 405 SEK efter skatt och dispositioner. I övrigt hänvisas till resultat- och balansräkningen med noter och kassaflödesanalys.

Styrelsen och VD anser att bolagets verksamhet bedrivits och utvecklats enligt bolagsordningens § 4.

VINSTDISPOSITION

Styrelsen föreslår att årets vinst på 3 928 405 SEK disponeras enl. följande

Till reservfond	3 621 150 SEK
Utdelning lämnas med	253 550 SEK
Balanseras i ny räkning	53 705 SEK

Gislaved den 13 februari 2007.

Bo-Lennart Persson
ordförande

Ulf Jiretoru
v ordförande

Lars-Bertil Grundin

Jan-Olof Johansson

Björn Martinsson

Jan Almqvist
VD

REVISIONSPÅTECKNING

Min revisionsberättelse avseende denna årsredovisning har avgivits den 13 februari 2007.

Yvonne Kylborn
Auktoriserad revisor
Utsedd av bolagsstämman

FEMÅRSÖVERSIKT

I tkr

RESULTATRÄKNING	2006	2005	2004	2003	2002
Intäkter	138 062	138 947	136 856	136 841	133 051
Driftskostnader	-73 796	-69 505	-69 698	-67 016	-61 026
Underhåll	-30 907	-25 941	-23 150	-26 494	-23 190
Fastighetsskatt	-3 356	-3 343	-3 323	-3 287	-3 148
Av-/nedskrivningar	-14 998	-14 930	-15 057	-15 461	-14 596
Finansnetto	-11 644	-18 194	-17 418	-19 282	-20 075
Resultat före bokslutsdisp. o skatt	3 361	7 034	8 210	5 301	11 016
Bokslutsdisp. o skatt	567	-1 207	-3 251	-2 452	-5 084
Resultat efter bokslutsdisp. o skatt	3 928	5 827	4 959	2 849	5 932
 BALANSRÄKNING					
Anläggningstillgångar	488 955	493 827	508 015	522 206	529 670
Omsättningstillgångar	39 773	38 818	28 968	12 764	11 732
Summa tillgångar	528 728	532 645	536 983	534 970	541 402
Eget kapital	90 094	86 400	80 864	76 197	73 761
Obeskattade reserver	11 320	13 310	14 510	13 175	11 815
Långfristiga skulder	391 931	400 010	409 043	417 376	423 625
Kortfristiga skulder	35 383	32 925	32 566	28 222	32 201
Summa eget kapital och skulder	528 728	532 645	536 983	534 970	541 402
 NYCKELTAL					
Likviditet	107%	113%	83%	40%	30%
Soliditet	18,60%	18,00%	17,00%	16,00%	15,20%
Räntetäckningsgrad	231%	211%	221%	199%	216%
Belåningsgrad/bokf värde	82%	82%	81%	81%	84%
Hysesbortfall i tkr	11 187	9 488	8 791	6 364	4 735
Bokfört värde kr/kvm	2 541	2 606	2 680	2 752	2 701

RESULTATRÄKNING

1 januari 2006 - 31 december 2006

Belopp i tkr	Not	2006	2005
Nettoomsättning:	1,5-7		
Hysesintäkter	2	134 735	136 585
Övriga intäkter	3	3 327	2 362
Summa nettoomsättning		138 062	138 947
Fastighetskostnader:			
Underhållskostnader		-30 907	-25 941
Driftskostnader	4	-62 422	-58 141
Fastighetsskatt		-3 356	-3 343
Avskrivningar	9	-14 879	-14 760
Summa fastighetskostnader		-111 564	-102 185
Bruttoresultat		26 498	36 762
Centrala administrationskostnader:			
Avskrivningar	9	-119	-170
Övriga kostnader	8,10	-11 374	-11 364
Summa centrala administrationskostnader		-11 493	-11 534
Rörelseresultat		15 005	25 228
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	11	1 312	567
Räntebidrag		1 011	1 126
Räntekostnader		-13 967	-19 887
Resultat efter finansiella poster		3 361	7 034
Bokslutsdispositioner	12	1 990	-1 200
Årets skatt	13	-1 423	-2 407
ÅRETS RESULTAT		3 928	5 827

BALANSRÄKNING

För verksamhetsåret per 31 december 2006

Belopp i tkr	Not	31/12 2006	31/12 2005
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar:			
Byggnader	14,31	438 327	451 464
Mark och markanläggningar	15	38 335	38 612
Inventarier fastigheter	16	1 941	1 185
Inventarier administration	17	124	145
Pågående nyanläggning	18	7 867	234
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	19	602	482
Uppskjuten skattefordran	20	1 759	1 705
Summa anläggningstillgångar		488 955	493 827
Omsättningstillgångar			
Varulager m m			
Förråd och lager	21	1 522	1 440
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och kundfordringar		954	1 322
Skattefordran		896	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	594	1 729
Kortfristiga placeringar			
Övr. kortfristiga placeringar	23	18 178	11 033
Kassa och bank	24	17 629	23 294
Summa omsättningstillgångar		39 773	38 818
SUMMA TILLGÅNGAR		528 728	532 645

FORTS. BALANSRÄKNING

För verksamhetsåret per 31 december 2006

Belopp i tkr	Not	31/12 2006	31/12 2005
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	25		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital (55 000 aktier med kvotvärde 100;-)		5 500	5 500
Uppskrivningsfond	26	20 000	20 000
Reservfond		58 961	53 422
Summa bundet eget kapital		84 461	78 922
Fritt eget kapital			
Uppskjuten skattefordran	27	1 705	1 651
Årets resultat		3 928	5 827
Summa fritt eget kapital		5 633	7 478
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfond	28	11 320	13 310
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	29	391 931	400 010
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		17 628	12 046
Skatteskuld		0	89
Övriga skulder		8 711	9 007
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	9 044	11 783
Summa kortfristiga skulder		35 383	32 925
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		528 728	532 645
Inteckningar i fastigheter		0	0
ANSVARSFÖRBINDELSE			
Arbetsgivarorganisationen FASTIGO		227	221

KASSAFLÖDESANALYS TILL BOKSLUT 2006

Belopp i tkr	2006	2005
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	3 361	7 034
Avskrivningar	14 998	14 930
Summa	18 359	21 964
Inkomstskatt	-1 423	-2 407
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	16 936	19 557
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital:		
Kortfristiga fordringar ökning (-) minskning (+)	-6 537	-7 421
Kortfristiga skulder ökning (+) minskning (-)	2 456	360
Varulager ökning (-) minskning (+)	-82	62
Kassaflöde från den löpande verksamheten	12 773	12 558
Investeringsverksamhet		
Investeringar i byggnader	-470	0
Investeringar i mark och markanläggningar	0	0
Investeringar i inventarier	-1 849	-499
Förändring av pågående nyanläggningar	-7 633	-134
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-9 952	-633
Finansieringsverksamhet		
Förändringar av långfristiga placeringar	-174	-109
Minskning av långfristiga lån	-8 079	-9 033
Utdelning	-233	-292
Kassaflöde från finansverksamhet	-8 486	-9 434
Årets kassaflöde	-5 665	2 491
Kassa bank vid årets början	23 294	20 803
Kassa bank vid årets slut	17 629	23 294
	-5 665	2 491

NOTER TILL RESULTATRÄKNING PER 31 DECEMBER 2006

Belopp i tkr

Not 1 Redovisningsprinciper

Tillämpade redovisnings- och värderingsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen och BFN:s allmänna råd. Fordringar och skulder har upptagits till sina nominella värden.

Pågående ny-, till- och ombyggnader har värderats till nedlagda direkta kostnader.

Intäkter

Hysesintäkter redovisas i den period hyrorna avser. Övriga intäkter redovisas i den period intäkterna uppkommer.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år, justeringar avseende tidigare års aktuella skatt samt förändringar i uppskjuten skatt.

Värdering av samtliga skatteskulder/-fordringar sker till nominella belopp och görs enligt de skatteregler och skattesatser som är beslutade eller som är aviserade och med stor säkerhet kommer att fastställas.

För poster som redovisas i resultaträkningen, redovisas även därmed sammanhängande skatteeffekter i resultaträkningen. Skatteeffekter av poster som redovisas direkt mot eget kapital, redovisas mot eget kapital.

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.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångens redovisade värde. Utgifter för reparationer och underhåll redovisas som kostnader. Följande avskrivningstider tillämpas:

Avskrivningar	2006	2005
Fordon, maskiner och inventarier	3-5 år	3-5 år
Byggnader	50 år	50 år
Specialbyggnader	33 år	33 år
Industribyggnader	25 år	25 år
Markanläggningar	20 år	20 år
Varulagret är värderat till av anskaffningsvärdet	97%	97%
Oljelagret är värderat till av anskaffningsvärdet	100%	100%

Not 2 Hyresintäkter

Bostäder, grundhyror	109 808	109 700
Lokaler, grundhyror	16 898	17 140
Övriga objekt	2 402	2 406
Summa	129 108	129 246
Hyresbortfall bostäder	-10 394	8 828
Hyresbortfall lokaler	-614	-504
Hyresbortfall övriga objekt	-179	-156
Summa	-11 187	-9 488
Bränsleavgifter	16 814	16 827

Summa hyresintäkter **134 735** **136 585**

Not 3 Övriga intäkter

	2006	2005
Återvunnen fastighetsskatt	154	176
Inkassoavgifter	222	257
Återvunna kundförluster	255	302
Försäkringsersättningar	127	320
Ersättning från hyresgäster för rep.	1 112	878
Skattereduktion för byggnadsarb.	920	0
Övriga intäkter	537	429
Summa övriga intäkter	3 327	2 362

Not 4 Driftskostnader

Reparationer	-7907	-8 057
Skötselkostnader	-14 580	-14 056
Bränslekostnader	-20 995	-18 643
Vatten	-5 644	-5 728
Sophantering	-1 807	-1 971
Fastighetsel	-5 145	-3 879
Övriga taxebundna kostnader	-2 849	-2 487
Markavgifter	-4	-4
Försäkringar	-1 034	-1 052
Riskkostnader	-792	-736
Kundförluster	-940	-803
Avgifter till Hyresgästföreningen	-725	-725
Summa driftskostnader	-62 422	-58 141

Not 5 Medeltalet anställda, fördelning på män och kvinnor

2006		2005	
Antal anställda	Varav män	Antal anställda	Varav män
38,5	84%	38,3	86%

Säsongsanställda ingår inte i medeltalet anställda, totalt uppgår detta till 5,6 årsanställda.

Sjukfrånvaro

	2006	2005
Total sjukfrånvaro	6,91%	6,38%
Varav långtidssjukskrivning	78,97%	77,66%
Sjukfrånvaro män i förhållande till ordinarie arbetstid för män	6,71%	7,61%
Sjukfrånvaro ålder 30 - 49 i förhållande till ordinarie arbetstid för åldersgruppen	1,87%	1,65%
Sjukfrånvaro ålder 50 - i förhållande till ordinarie arbetstid för åldersgruppen	12,05%	10,92%

Sjukfrånvaro för kvinnor lämnas inte då de är färre än 10 st, ej heller för säsongsanställda

Not 6 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

2006		2005	
Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader	Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader
11 684	4 537	11 256	4 830
(Varav pensionskostn.)	(424)		(541)

Not 7 Löner fördelat mellan ledning och övriga anställda

2006		2005	
Styrelse och VD	Övriga anställda	Styrelse och VD	Övriga anställda
741	10 876	706	10 575

VD:s anställningsavtal följer bolagets arbetsgivarorganisations Fastigos rekommendationer, vilket innebär att VD erhåller 24 månadslöner vid uppsägning från bolagets sida.

Styrelse och Verkställande direktör

	2006		2005	
	Antal	Varav män	Antal	Varav män
Styrelseledamöter	5	100%	5	100%
Verkställande direktör	1	100%	1	100%

FORTS. NOTER TILL RESULTAT- OCH

Not 8 Kostnad för externa revisorer

	2006	2005
Öhrlings		
PricewaterhouseCoopers	83	71
Lekmannarevision	27	32

Not 9 Planenliga avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark		
Byggnader	-13 608	-13 597
Markanläggningar	-277	-277
Inventarier		
Inventarier fastighetskostn.	-701	-476
Fastighetsinventarier	-293	-410
Summa avskrivn. fastighetskostn.	-14 879	-14 760
Inventarier administration	-119	-170
Summa avskrivningar	-14 998	-14 930

Not 10 Övriga kostnader

Löner inkl soc kostnader	-7 460	-7 075
Hyra	-1 062	-1 067
Övriga adm kostnader	-2 852	-3 222
Summa övriga kostnader	-11 374	-11 364

Not 11 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter	859	386
Övriga finansiella intäkter	453	182
Finansiella kostnader	0	-1
Summa ränteintäkter och liknade resultatposter	1 312	567

Not 12 Bokslutsdispositioner

Avsatt till periodiseringsfond	-800	-1 000
Återfört periodiseringsfond -99	2 790	2 200
Summa bokslutsdispositioner	1 990	1 200

Not 13 Årets skatt

Skatt på årets resultat	-1 389	-2 347
Schablonskatt	-87	-115
Förändring av uppskjuten skattefordran	53	55
Summa årets skatt	-1 423	-2 407

Not 14 Byggnader

Ingående ack. anskaffningsvärden	659 782	659 782
Avgår: investeringsbidrag	-8 303	-8 303
Nyanskaffningar under året	470	0
Försäljn. utrangering under året	0	0
Utgående ack anskaffningsvärden	651 949	651 479
Ingående ack avskrivn. enl plan	-221 642	-208 598
Försäljn. utrangering under året	0	0
Årets avskrivningar enl plan	-13 054	-13 044
Utgående ack avskrivningar enligt plan	-234 696	-221 642
Ingående ack uppskrivningar	74 690	74 690
Ingående ack avskriv. av uppskr. belopp	-15 974	-14 480
Årets avskrivningar på uppskr. belopp	-1 494	-1 494
Utgående ack uppskrivningar netto	57 222	58 716
Ingående ack nedskrivningar	-47 011	-47 011
Årets nedskrivningar	0	0
Ingående ack uppskriv. av nedskr. belopp	9 923	8 982
Årets uppskrivningar på nedskr. belopp	940	940
Utgående ack nedskrivningar	-36 148	-37 089
Utgående bokfört värde	438 327	451 464

Not 15 Mark och markanläggningar

Ingående ack. anskaffningsvärden	40 057	40 057
Nyanskaffningar under året	0	0
Utgående ack anskaffningsvärden	40 057	40 057
Ingående ack avskrivn. enl plan	-1 445	-1 168
Årets avskrivningar enl plan	-277	-277
Utgående ack avskrivningar enligt plan	-1 722	-1 445

Utgående bokfört värde 38 335 38 612

Not 16 Inventarier fastigheter

Ingående ack anskaffningsvärden	12 148	11 758
Nyanskaffningar under året	1 750	398
Försäljning och utrangering	-976	-8
Utgående ack anskaffningsvärden	12 922	12 148
Ingående ack avskrivningar	-10 963	-10 086
Försäljningar och utrangering	976	8
Årets avskrivningar enl plan	-994	-885
Utgående ack avskrivningar	-10 981	-10 963

Utgående bokfört värde 1 941 1 185

Not 17 Inventarier administration

Ingående ack anskaffningsvärden	2 664	2 675
Nyanskaffningar under året	99	101
Försäljning och utrangering	-1 853	-113
Utgående ack anskaffningsvärden	910	2 664
Ingående ack avskrivningar	-2 519	-2 461
Försäljning och utrangering	1 853	113
Årets avskrivningar enl plan	-120	-170
Utgående ack avskrivningar	-786	-2 519

Utgående bokfört värde 124 145

Not 18 Pågående nyanläggning

Ing. värde	234	100
Nyanskaffning under året	7 633	134
Aktiverat	0	0

Utg. Värde 7 867 234

Not 19 Andra långfristiga värdepappersinnehav

1 andel a nom. 40 000 i Husbyggnadsvaror HBV	602	482
--	-----	-----

Summa andra långfr. värdepapper 602 482

Not 20 Uppskjuten skattefordran

Fordran p g a nedskriv. balanslåneposter	2 060	2 161
Skuld p g a bokfört övervärde på fastigheter.	-301	-456

Summa uppskjuten skattefordran 1 759 1 705

Not 21 Förråd och lager

Materiallager	1 108	1 029
Bränslelager	414	411

Summa förråd och lager 1 522 1 440

Not 22 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader	467	1 590
Upplupna räntebidrag	116	133
Upplupna räntor	11	6

Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 594 1 729

BALANSRÄKNING PER 31 DECEMBER 2006

Not 23 Övriga kortfristiga placeringar

	31/12 2006	31/12 2005
Obligationer	18 178	11 033
Summa övr. kortfristiga placeringar	18 178	11 033

Not 24 Kassa och bank

Kassa	2	2
Postgiro	0	0
Bank koncernkonto	17 626	23 291
Bank övriga	1	1
Summa likvida medel	17 629	23 294

Not 25 Eget kapital

Förändring av eget kapital	Aktiekapital	Reservfond	Uppskrivningsfond	Fritt eget kapital	Summa
Belopp vid årets ingång:	5 500	53 422	20 000	5 827	84 749
Uppskjut.skatteford				1 705	1 705
Vinstdisp. enl. beslut av årets bolagsstämma:					
Avsättning till Reservfond		5 539		-5 539	
Utdelning				-233	-233
Årets resultat				3 928	3 928
Ökning uppskjuten skattefordran				-55	-55
Belopp vid årets utgång:	5 500	58 916	20 000	5 633	90 094

Not 26 Uppskrivningsfond

Summa uppskrivningar vid 1995 års bokslut	74 690
Summa nedskrivningar vid 1995 års bokslut	-43 511
Nedskrivna balanslåneposter vid 1995 års bokslut	-11 179

Summa avsatt till uppskrivningsfond vid 1995 års bokslut 20 000

Not 27 Uppskjuten skatt

	31/12 2006	31/12 2005
IB uppskjuten skattefordran	1 705	1 650
Förändring uppskjuten skatt som ingår i årets resultat	54	55

Summa uppskjuten skatt 1759 1 705

Not 28 Periodiseringsfond

Avsättning bokslut 2000	0	2 790
Avsättning bokslut 2001	3 120	3 120
Avsättning bokslut 2002	2 790	2 790
Avsättning bokslut 2003	1 360	1 360
Avsättning bokslut 2004	2 250	2 250
Avsättning bokslut 2005	1 000	1 000
Avsättning bokslut 2006	800	

Summa periodiseringsfond 11 320 13 310

Not 29 Långfristiga skulder till kreditinstitut

	31/12 2006	31/12 2005
Skulder som förfaller inom 1 år	136 425	251 091
Skulder som förfaller mellan >1 - 5 år	263 810	157 434
Kortfristig del	-8 304	-8 515

Summa långfristiga skulder till kreditinstitut

391 931 400 010

För att uppnå en väl avvägd ränterisk i skuldportföljen används ränteswappar. Vid bokslutstillfället fanns ränteswapsavtal på 15 Mkr med förfall 2015.

Not 30 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupen fastighetsskatt	221	208
Upplupen avkastnings- och löneskatt	102	178
Upplupna semesterersättningar	1 208	1 080
Upplupna arbetsgivaravgifter	683	658
Upplupna räntor	1 907	1 722
Förskottsbetalda hyror	4 400	7 103
Övriga	523	834

Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

9 044 11 783

Not 31 Taxeringsvärden

Taxeringsvärden totalt	584 977	579 006
Varav mark	98 577	95 676
Bokfört värde av enheter som ej har några taxeringsvärden åsatta	21 707	22 638

REVISIONSBERÄTTELSE

Till årsstämman i

AB Gislavedshus

Org nr 556053-5204

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i AB Gislavedshus för år 2006. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens och verkställande direktörens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen och verkställande direktören gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Jag har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av bolagets resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Gislaved den 13 februari 2007

Yvonne Kylborn

Auktoriserad revisor

GRANSKNINGSRAPPORT

Lekmannarevisorernas granskningsrapport enligt 11 kap 14 § aktiebolagslagen

Till bolagsstämman i AB Gislavedshus
Organisationsnummer org nr 556053-5204

Vi har granskat AB Gislavedshus (org.nr 556053-5204) verksamhet för år 2006.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och god revisionsred. Det innebär att vi planerat och genomfört granskningen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att bolagets interna kontroll är tillräcklig. Vår granskning har utgått från de direktiv bolagets ägare fattat samt att verksamheten håller sig inom de ramar bolagsordningen anger. En sammanfattande redogörelse för den utförda granskningen har muntligen redovisats och skriftlig rapport kommer att lämnas till styrelsen innan årsstämman. Vi anser att vår granskning ger oss en rimlig grund för våra uttalanden nedan.

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

Gislaved den 13 februari 2007

Evert Olausson

Lennart Toll

Av kommunfullmäktige i Gislaveds kommun utsedda lekmannarevisorer

Kommundel-Adress Fastighetsområde	Byggår	Fastighetsbeteckning	1 rok samt mindre	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Lägenheter Totalt antal
ANDERSTORP								
101 Torggatan 6-12	1957	Anderstorp 9:322	22	22	12	4		60
102 Brogatan 1	1959	Anderstorp 9:50	3	3	3			9
103 Allégatan 39-45	1960-62	Anderstorp 9:122	13	33	7	5		58
104 Storgatan 51 A-C	1962-63	Anderstorp 9:565,9:567	6		6	6		18
105 Torsplan 2-8 A-B	1963-64	Anderstorp 9:38, 9:192	12	24	36			72
106 Ågatan 54 A-D	1967	Anderstorp 11:141-11:142	3	1	12	4		20
107 Ågatan 56 A-I, 58 A-D	1969	Anderstorp 11:124-11:126	12	16	34	10		72
108 Månsgatan 1-142 K	1970-73	Anderstorp-Törås 2:136	32	61	49			142
109 Krokusvägen 3 A-9 J	1986	Anderstorp-Törås 2:245	1	20	7	3		31
110 Krokusvägen 11 A-17 J	1987	Anderstorp-Törås 2:245	1	15	6	2		24
111 Torggatan 4 A	1989	Anderstorp 9:330						
112 Torggatan 2 B, 4 B	1990	Anderstorp 9:330		18	6			24
113 Torggatan 2 A, Nyg 5 A-C	1990	Anderstorp 9:330		22	5	1	2	30
114 Nygatan 3	1989-90	Anderstorp 9:330						
115 Brogatan	1959	Anderstorp 9:55						
116 Solrosvägen 17-19 A-B	1989	Anderstorp-Törås 2:50	1	2	2			5
117 Storgatan 3	1966	Anderstorp 9:290	1	3	2	1		7
118 Torggatan 4 C	1997	Anderstorp 9:330	24					24
119 Brogatan 11	1998	Anderstorp 9:330	2	8	4	2		16
120 Nygatan 1	2001	Anderstorp 9:330	2	8	4	2		16
SUMMA			135	256	195	40	2	628
BURSERYD								
202 Tyngelgatan 14-20	1964	Burseryd 1:95	2	16				18
203 Tyngelgatan 2-6	1969	Burseryd 1:94	2	4	8			14
203 Kindvägen 7-11	1970	Burseryd 1:117		3	9			12
205 Kyrkvägen 5 A-G	1975	Burseryd 1:28			7			7
211 Ekgatan 4 A-H	1988	Burseryd Stora 1:28			2			2
214 Buregatan 9-13	1988	Stubbakull 2:19		6	8	1		15
SUMMA			4	29	34	1		68
BROARYD								
206 Bergåsa 1	1961	Broaryd 4:4	4		8			12
207 Björkvägen 14	1964	Broaryd 5:2	2	2	2			6
208 Björkvägen 9	1970	Broaryd 2:42	2	1				3
208 Bergåsa 2	1970	Broaryd 2:42		1	2			3
210 Dalavägen 1 A-F	1979	Hestra 1:17	2	2	2			6
212 Björkvägen 1-3	1982	Broaryd 2:4		3	3			6
213 Björkvägen 5	1985	Broaryd 2:4		2	2			4
SUMMA			10	11	19			40
GISLAVED								
301 Stationsallén 7-9	1947	Gripen 9		2	7		3	12
302 S Långgatan 26 A-B	1949	Musslan 1	3		6	2		11
303 Torggatan 3 A-B	1958	Musslan 1	3	1	4			8
303 S Långgatan 26 C	1958	Musslan 1	1	2	1	1	1	6
304 S Långgatan 13 A-B	1953	Maneten 7	4	6	2			12
305 Torggatan 5 A-B	1962	Maneten 6	3	4	10	1		18
306 Södergatan 34 A-D	1965	Snickaren 1	2	2	12	2		18
306 Nils-Gustavsgatan 37 A-I	1965	Snickaren 1				4	5	9
306 Hallarydsvägen 42 A-G	1965	Snickaren 1				6	1	7
308 Traststigen 1-11, 2 A-H, 4 A-B	1965-66	Trasten 2	12	76	54	18		160
309 Västergatan 12-16	1968-69	Trasten 3	28	23	37	6		94
310 Västergatan 15-21	1969-70	Trasten 4	3	36	48	7	4	98
311 Traststigen 6 A-C, 8 A-D	1970-71	Trasten 2	9	32	9	2		52
312 Anderstorp svägen 4-6 A-B	1973-74	Dalen 10,11	47	35	33	2		117
313 Danska vägen 9 A-B	1978	Dalen 7	31	20	10			61
314 Anderstorp svägen 2	1978	Dalen 8						
315 Henjavägen 44-46 A-E	1980	Katedern 1		12	4	2		18
315 Marielundsgatan 41-47 A-E	1980	Katedern 1		28	8	4		40
316 Henjavägen 48-58, A-F	1981	Katedern 1		44	12	6		62
318 Lomells väg 1-7	1987	Gislow 6		21	11			32
319 Bygatan 4 A-F, 6-8, A-D	1986-87	Byalaget 1	6	4	4			14
319 Rotegatan 1 A-D, 3 A-B, 5 A-D	1986-87	Byalaget 1	4	3	3			10
320 Bygatan 15 A-D, 17 A-B	1987	Radbyn 1, Utmarken 1	2	2	2			6
320 Rotegatan 14-24	1987	Radbyn 1, Utmarken 1	6	6	6			18
321 Loffgatan 12-18	1987-88	Loffet 1	3	4	4			11
321 Bygatan 3,5,7,9	1987-88	Loffet 1	5	3	3			11
322 Danska vägen 5-7, A-C	1989	Dalen 7	4	6	3	2		15
323 Odengatan 1-13	1989	Bärnstenen 1	7	14	7	7		35
324 Odengatan 15-29	1989-90	Bärnstenen 1	8	16	8	8		40
325 Henjavägen 6 C-D	1990	Balder 1		8				8
327 Henjavägen 6 A-B, 8	1951,1990	Balder 1						

FÖRDELNING 31/12 2006

Yta kvm	Lokaler		Total yta	Varm- garage	Kallgarage		Carportar		Fastighets- område nr
	Totalt antal	Yta kvm			Med motor- värmarruttag	Utan motor- värmarruttag	Med motor- värmarruttag	Utan motor- värmarruttag	
3075	1	15	3090	11					101
512			512	2					102
3261	3	144	3405			15			103
1375	2	118	1493	7					104
4612	3	61	4673	26				17	105
1594	2	32	1626						106
5097			5097			22			107
8670	1	73	8743		40				108
2104			2104		6			9	109
1615	1	15	1630		6			5	110
	1	954	954						111
1779			1779						112
2367			2367		25	1			113
	1	535	535						114
	1	414	414						115
321			321						116
497	1	491	988			7			117
744	1	716	1460						118
978			978						119
978			978			8			120
39579	18	3568	43147	46	77	53		31	
974	1	29	1003		4				202
926	1	26	952	8					203
897	6	111	1008						203
586			586						205
169	1	434	603				4		211
1219			1219				8		214
4771	9	600	5371	8	4		12		
628	3	73	701	4					206
340			340						207
128			128						208
216			216		3				208
370			370						210
411			411						212
274			274						213
2367	3	73	2440	4	3				
993	2	150	1143			13			301
733	1	97	830						302
416	1	347	763						303
434	2	329	763						303
654	7	638	1292						304
1158	5	260	1418						305
1301			1301						306
928			928						306
714			714	10					306
10852	21	725	11577						308
5994	4	406	6400						309
6761	5	188	6949		24	24			310
2959	4	813	3772						311
6771	6	241	7012			40			312
3299			3299		12				313
	1	178	178						314
1241			1241						315
2700			2700			30			315
4158			4158			30			316
2297			2297					6	318
836			836		17				319
603			603						319
370			370		6				320
1110			1110						320
692			692						321
651	1	237	888						321
1064			1064						322
2590			2590			15			323
2960			2960			15			324
392			392						325
	1	866	866						327

Kommundel-Adress Fastighetsområde	Byggår	Fastighetsbeteckning	1 rok samt mindre	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Lägenheter Totalt antal
328 Sörgårdsvägen 5-21	1977	Blåsippan 1		9				9
330 Åbjörmsgatan 25	1993	Mjölonet 1						
331 Trädgårdsgatan 10	1990	Lejonet 10			4			4
332 Köpmangatan 1 A-C	1967	Gripen 10	1				1	2
333 Regeringsgatan 18-20	1948,1990	Tigern 8,9		6	5	3	1	15
334 Lunnabovägen 15-21, A-B	1999	Stenmuren 1		6		2		8
334 Stugvägen 8-14, 9-19, A-B	1999	Brunnen 1		8	10	2		20
335 Verkstadsgatan 4	1991	Släggan 6						
336 Ångsg 4, Stationsallén 5	2003	Gripen 9		12	7	2		21
338 Ångsgatan 10 A-P	1985	Gripen 9		12		1		13
339 Köpmangatan 5 A-E	1975	Gripen 9						
SUMMA			192	463	334	90	16	1095
REFTELE								
401 Torggatan 6-8	1968	Ölmestad 7:18	3	6	6			15
402 Krongatan 1-8	1970-71	Ölmestad 23:5	10	26	8			44
405 Krongatan 9-11	1976	Ölmestad 23:9			8	6		14
406 Hagagatan 20-28	1979	Ölmestad 5:6	4	4	4			12
406 Idrottsvägen 1 A-H	1980	Ölmestad 5:6	2	4	2			8
409 Malmgatan 2 A-N	1985	Ölmestad 8:27		8	4			12
410 Malmgatan 4 A-L	1986	Ölmestad 8:27		8	2			10
411 Tingshusallén 1-5 A-D	1990	Ölmestad 8:27	2	6	6			14
412 Storg 53 A-J, 55 A-F, 57 A-J	1990	Ölmestad 21:3		22	6			28
413 Tallberga, Södredal 3-6	1989	Sunnerås 3:1		4	4			8
414 Skedesvägen 2	1953	Ölmestad 21:3	1	1	1	1		4
415 Hagagatan 13-15	1971	Ölmestad 3:32	6	4				10
SUMMA			28	93	51	7		179
HESTRA								
501 Mogatan 17	1932	N:a Hestra Kyrkobol 1:9	2	1		1	1	5
501 Agnvägen 3-5	1974-75	N:a Hestra Kyrkobol 1:9	4	12	8			24
503 Mogatan 18	1970	N:a Hestra Kyrkobol 1:174		7	4	1		12
504 Mogatan 20	1971	N:a Hestra Kyrkobol 1:175	2	6	2	3		13
505 Mogatan 22	1967	N:a Hestra Kyrkobol 1:176	2	1	3			6
506 Mogatan 24	1968	N:a Hestra Kyrkobol 1:177	2	4	4			10
509 Östangatan 1-29	1976	Bjärsved 1:111			12	3		15
510 Östangatan 2-8	1980	Bjärsved 1:132,1:133,1:134			2			2
510 Västangatan 2-26, 1-7	1980	Bjärsved 1:132,1:133,1:134	3	6	6	2		17
512 Sunnangatan 2 A-F	1981	Bjärsved 1:172	2	2	2			6
513 Lugna gatan 2 A-M	1984	Bjärsved 1:172	2	5	5			12
514 Milstensvägen 1 A-V	1986	Bjärsved 1:172	6	6	6			18
515 Milstensvägen 3 A-L	1986	Bjärsved 1:172	2	4	4			10
516 Milstensvägen 5 A-M	1987	Bjärsved 1:172	5	6				11
517 Norska vägen 1-2	1989	Öreryd 4:46		2	2			4
518 Milstensvägen 6-12	2000	Bjärsved 1:172	4	4				8
SUMMA			36	66	60	10	1	173
SMÅLANDSSTENAR								
601 Centrumplan 6 A-B	1959-60	Åtterås 3:124	1	3	1	2		7
602 Malmgatan 3-5	1963-64	Uvekull 2:131	1	4	4			9
603 Malmgatan 9 A-C	1964-65	Uvekull 2:121, 2:122	6	12	6			24
604 Strandsnäsgränd 2-4	1966-67	Fägerhult 2:24	8	2	5	3	1	19
605 Villagatan 1 A-B	1966-67	Fägerhult 1:13, 1:14	8		8			16
606 Furugatan 4-8	1966-67	Åtterås 19:48	6	24	8			38
607 Furugatan 10-14	1970	Åtterås 19:49	6	12	15			33
608 Furugatan 16-20	1970	Åtterås 19:50	6	12	13			31
609 Furugatan 22-26	1972	Åtterås 19:51	6	12	12			30
610 Hörsjögränd 6 A-F	1973	Uvekull N 2:140	9	6	4			19
611 Aprikosgränd. 1-5, 2-8 A-D	1980	Åtterås 19:215	9	10	5	4		28
612 Klementinst. 1-3, 2-4 A-D	1981	Åtterås 19:215	4	8	4			16
613 Hörsjögränd 2 A-B	1984-85	Uvekull 2:19		21	2			23
614 V Järnvägsg 17, Hörsjög 10	1986	Uvekull 2:32		15	7	4		26
615 V Järnvägsg 19-21	1987	Uvekull 2:32		14	8	4		26
618 V Järnvägsg 13-15	1991	Uvekull N 2:131		20		2		22
619 Handskebog 5-7	1971	Villstads-Haghult 1:170	10	6				16
619 Hemvägen 2-4	1971	Villstads-Haghult 1:170	4	2				6
SUMMA			84	183	102	19	1	389
SKEPPSHULT								
701 Gärdesvägen 1-15	1987	Bölaryd 1:98		3	4	1		8
702 Gärdesvägen 2-20	1989	Bölaryd 1:98		5	4	1		10
SUMMA				8	8	2		18
TOTALT			489	1109	803	169	20	2590

FÖRDELNING 31/12 2006

Yta kvm	Lokaler		Yta kvm	Total yta	Varm- garage	Kallgarage		Carportar		Fastighets- område nr
	Totalt antal					Med motor- värmarruttag	Utän motor- värmarruttag	Med motor- värmarruttag	Utän motor- värmarruttag	
518				518						328
	1		409	409						330
304				304						331
139	5		1526	1665						332
1325	4		638	1963						333
1295				1295						334
507				507						334
	2		663	663						335
1384	2		597	1981						336
825	1		104	929						338
	7		2613	2613						339
71928	83	12025	83953		10	59	167		6	
914				914						401
2851	1		44	2895						402
1258				1258						405
740				740						406
486				486						406
815				815						409
664				664						410
1042				1042						411
1864				1864			4			412
550				550			6			413
298	2		132	430	2					414
543				543						415
12025	3	176	12201		2	10	53			
369	1		172	541						501
1546	1		29	1575						501
747	1		154	901			6			503
802	2		142	944						504
394	2		275	669						505
629				629						506
1298				1298				8	8	509
158	1		166	324			6			510
1219				1219						510
370				370			11			512
781				781						513
1110				1110			13			514
644				644			8			515
588				588			6			516
282	1		172	454						517
340				340						518
11277	9	1110	12387			38	12	8	8	
470	1		296	766						601
522	8		676	1198						602
1326				1326						603
1087				1087						604
803	3		76	879						605
2307				2307	6					606
2366	1		165	2531			6			607
2123	1		260	2383			6		4	608
2042	1		324	2366			6			609
1028				1028						610
1755				1755						611
972				972						612
1432	2		736	2168						613
1660				1660			13			614
1672				1672						615
1405	1		20	1425						618
778				778						619
294				294						619
24042	18	2553	26595		6	31	49	4		
601	1		160	761						701
728				728						702
1329	1	160	1489							
167318	144	20265	187583		76	222	334	24	45	

ORDLISTA

Förklaringar till ord och uttryck i årsredovisningen.

AKTIE

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

AVSKRIVNING

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

BALANSOMSLUTNING

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

BALANSRÄKNING

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

BOKFÖRT VÄRDE

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

BOLAGSSTÄMMA

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.

DRIFTSKOSTNAD

Kostnad under året för den löpande driften av en fastighet. Den består bl a av kostnader för fastighetsskötsel, förbrukning av värme, el och 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.

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 p.g.a. att lägenheter är outhyrda.

LIKVIDITET

Likviditet mäts genom likvida medel + kundfordringar + övriga kortfristiga 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 t ex skulder till leverantörer. Endast kortfristig del ingår här, övriga skulder till långgivare ingår i långfristiga skulder.

LIKVIDA MEDEL

Det är pengar som snabbt kan tas i anspråk, t ex kassa och bank samt korta lån och placeringar.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder till långgivare och avsättningar för pensioner.

MKR

Förkortning för miljoner kronor.

PERIODISERINGSFOND

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

RÄNTEBIDRAG

Bidrag som lämnas med en procentuell andel, idag 30%, av ett beräknat räntebelopp. Räntebeloppet utgörs av bidragsunderlaget x den subventionsränta som gäller vid ingången av varje femårsperiod.

RÄNTESWAP

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

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

Räntetäckningsgraden mäts genom driftnettots (förvaltningsnetto + räntebidrag + finansiella intäkter) förhållande till räntekostnaderna och visar företagets 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) förhållande till balansomslutningen och är ett mått på företagets förmåga att överleva på lång sikt.

TAXERINGSVÄRDE

Det värde på en fastighet som fastställts vid taxering. Värdet skall normalt motsvara 75 procent av marknadsvärdet för fastigheten. Se Not 31.

TKR

Förkortningen för tusen kronor. Femtiotusen kronor skrivs ofta 50.000.-. I årsredovisningen skrivs i stället 50 tkr.

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 årsredovisningens övriga regler skall detta skrivas ner till det lägre värdet, om värdeminskningen kan antas vara bestående.

UPPSKJUTEN SKATT

Skatt som avser framtida skattekonsekvenser uppkomna pga skillnad i bokförings- och deklarationsvärden.

Gripen etapp 2 Gislaved.



Är du intresserad av att hyra lägenhet!

Kontakta oss på telefon 0371-813 70 eller maila oss på gislavedshus@gislavedshus.se

GISLAVEDSHUS ett SABO-företag

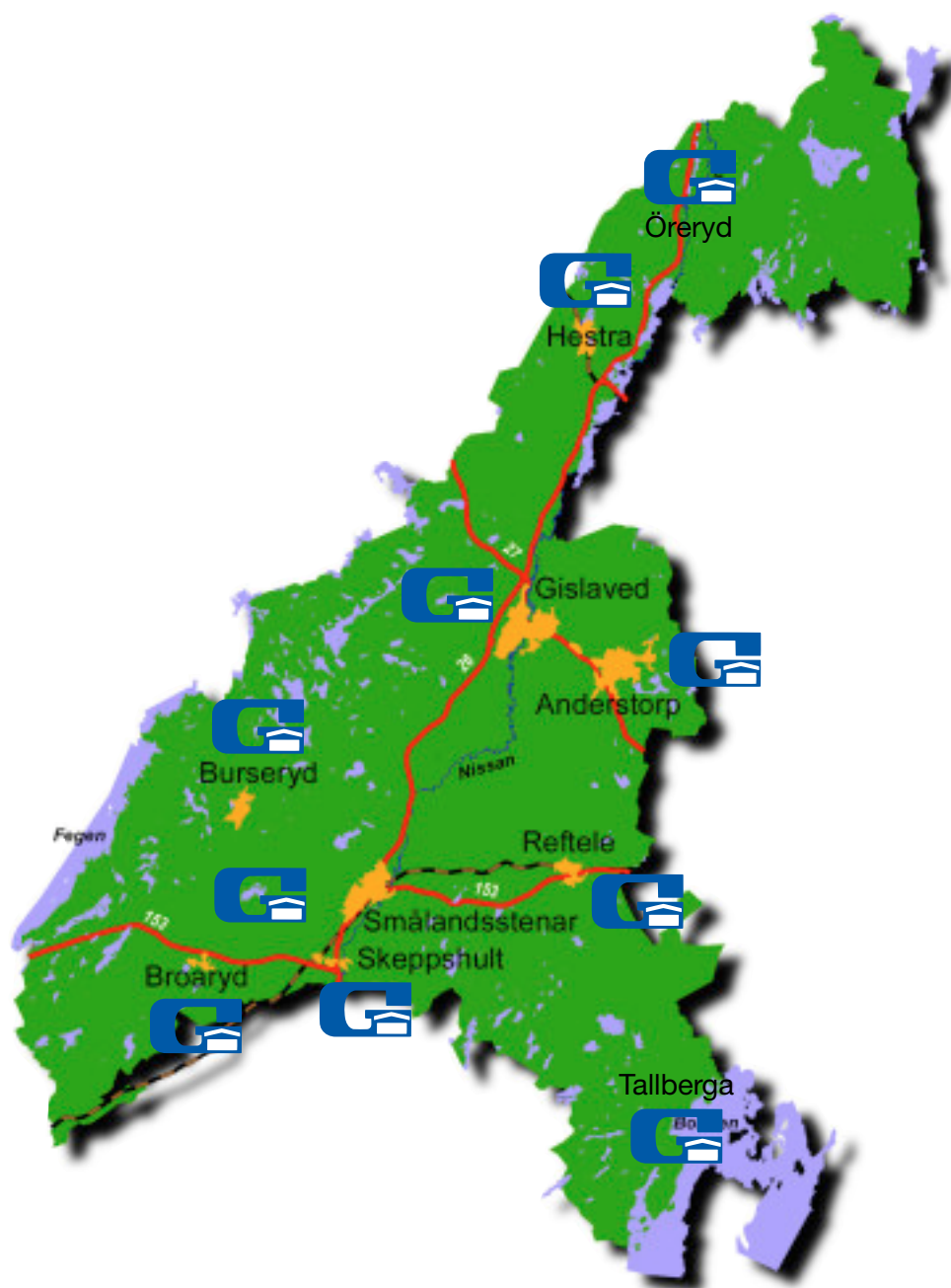
SABO, Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag, är intresseorganisation för cirka 300 bostadsföretag.

SABO-företagen finns över hela Sverige och är av mycket skiftande storlek, med allt från 33 till 46 000 lägenheter. Gislavedshus är det 76:e i storlek med sina 2 590 bostäder. SABO-företagen är både lokalt och nationellt mycket viktiga aktörer på den svenska bostadsmarknaden.

Tillsammans äger och förvaltar medlemsföretagen cirka 820 000 bostäder med omkring 1,4 miljoner hyresgäster. Ungefär var sjätte invånare bor hos ett SABO-företag.

SABO-företagens samlade lokalyta uppgår till 8,8 miljoner kvadrat-meter. SABO-företagen omsatte under 2006 närmare 50 miljarder kronor.

Flertalet av de allmännyttiga bostadsföretagen är aktiebolag och ägs av kommunerna, som också utser företagets styrelse.



Huvudkontor

Torggatan 3A
332 28 Gislaved
Tel. 0371-813 70
Fax 0371-813 97

E-mail: gislavedshus@gislavedshus.se

Områdeskontor

Brogatan 1
334 33 Anderstorp
Tel. 0371-173 63

Områdeskontor

Traststigen 1
332 32 Gislaved
Tel. 0371-144 31

Områdeskontor

Malmgatan 3
333 31 Smålandsstenar
Tel. 0371-331 25

Hemsida: www.gislavedshus.se