

ÅRSREDOVISNING 2008



Störst på lägenheter

GISLAVEDSHUS



VD har ordet

2008 - ett år som kommer att minnas som det året då orderböckerna för många tillverkande företag som genom ett trollslag gapade tomma eller halvfulla, jämfört med början av året. I tider av minskad sysselsättning och sämre ekonomiska förutsättningar gäller det att försöka fokusera på de positiva sakerna som händer runt om kring oss. En av dessa positiva saker är att Gislaveds kommuns befolkning ökar för andra året i rad, med 50 personer. Detta är ett tecken på att vi är på rätt väg när det gäller att göra kommunen attraktiv att bo och verka i.

AB Gislavedshus verkar i konkurrens med andra aktörer på marknaden för bostäder och lokaler inom Gislaveds kommun. Av totala antalet bostäder i kommunen ägs 20 % av AB Gislavedshus och cirka 55 % av alla hyresrätter.

Antalet flyttningar har minskat rejält från 820 under 2007 till 718 under 2008, vilket ger en flyttningsfrekvens på 27 %. En hög flyttningsfrekvens leder till högre kostnader, till exempel ökar ofta reparationskostnaderna, administrationskostnaderna samt hyresborfallet i samband med byte av hyresgäst. Glädjande nog har antalet lediga lägenheter minskat med 19 under året.

Vi har under året genomfört en marknadsundersökning för att utreda möjligheterna att bygga nya lägenheter i centrala Smålandsstenar och Anderstorp. Vi ser positivt på framtiden och planerar nu i första hand att bygga 16 centralt belägna lägenheter i Smålandsstenar.

Inom Gislavedshus har vi under många år arbetat konsekvent och målinriktat för att sänka energikostnaderna i våra bostadsfastigheter. Det är ett skruvande, justerande och gnetande i våra anläggningar samt ett ständigt behov av information till våra hyresgäster. Energiförbrukningen för uppvärmning och fastighetsel har minskat med 19 procent från 1999 till 2007. Nu har styrelsen tagit ett nytt beslut att ytterligare försöka sänka energiförbrukningen med 20 procent fram till år 2016 med 2007 års siffror som bas.

Under året har vi byggt vår första miljöstation vid kvarteret Maneten i Gislaved. Vi hoppas på fortsatt stöd från våra hyresgäster när det gäller framförallt sorteringen av återvinningsbara "sopor" men också när det gäller att spara energi och vatten.

Till slut vill jag tacka vår personal som gör ett utomordentligt bra jobb och som kommer med nya idéer och förbättringar i sättet att skapa bra boendialternativ för våra kunder - hyresgästerna.

Stanley Guldmayr

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för AB Gislavedshus, org nr 556053-5204, får härmed avge redovisning för bolagets förvaltning räkenskapsåret 1 januari 2008 - 31 december 2008.

Ordinarie ledamöter

Evert Olausson, ordförande
Bo-Lennart Persson, v ordförande
Ulf Jiretorn
Jan-Olof Johansson
Björn Martinsson

Suppleanter

Per Liljekvist
Per Edvardsson
Clas Ebbesson
Maybritt Reljanovic
Johan Larsson

Ordinarie revisor

Mats Nilsson, aukt. revisor

Lena Härelind, aukt. revisor

Lekmannarevisorer

Erland Alexandersson
Anders Larsson

Glenn Abrahamsson
Maria Westerland

Verkställande ledning

Verkställande direktör är Stanley Guldmyr.

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 94 % (94 %) av lägenhetsbeståndet på 2 570 lägenheter uthyrt. Lokalerna har varit uthyrda till 97 % (98 %).

Vid årets början fanns 106 lediga lägenheter och den 1 januari 2009 fanns 87 lägenheter lediga.

I dagsläget, februari 2009, råder det ett litet överskott på lägenheter inom Gislaveds kommun. I Gislaved och Smålandsstenar råder dock en liten brist på centralt belägna lägenheter, medan det i övriga delar av kommunen råder ett överskott på lägenheter. På grund av den lågkonjunktur som vi precis har hamnat i finns risken att efterfrågan på bostäder kommer att minska och vår vakansgrad att öka. Antalet varsel är stort i vår bygd främst inom tillverkningsindustrin, även arbetslöshetssiffran har stigit oroväckande mycket.

AB Gislavedshus verkar i konkurrens med andra aktörer på marknaden för bostäder och lokaler inom Gislaveds kommun. Av totala antalet bostäder i kommunen ägs 20 % av AB Gislavedshus och cirka 55 % av alla hyresrätter.

AB Gislavedshus är i stort sett det enda fastighetsbolaget som producerat bostäder inom Gislaveds kommun de senaste åren. Planerna är att även i fortsättningen ta vårt ansvar för att hjälpa till att tillgodose kommunens behov av förnyelse av bostadsbehovet.

UTHYRNING

Alla bolagets lediga lägenheter och garage finns nu på Gislavedshus uthyrningssida på Internet, där har de sökande möjlighet att se bilder på bostadsområden och även ritningar på lägenheter. Från uthyrningssidan kan man som sökande göra intresseanmälningar och även ställa sig som prenumerant, d v s skriva in sig som intresserad, när något objekt blir uppsagt som passar den sökandes sökbild får de ett meddelande om detta via e-post.

Merparten av de som söker bostad får numera sina erbjudanden via e-post, vilket innebär en snabbare hantering på uthyrningen.

Den traditionella kön med utskick via posten har minskat, men kommer att finnas kvar för de som inte har tillgång till dator och/eller Internet.

I början av 2009 fanns det 983 ansökningar om bostad.

Erbjudande om SOLOBO/KOMBIBO för ungdomar mellan 18 - 25 år har på vissa bostadsområden erbjudits under 2008 och kommer att gälla även under 2009.

Följande flyttningar har skett:

Avflyttningar		Inflyttningar		Omflyttningar	
2008	2007	2008	2007	2008	2007
718	820	737	830	207	281

HYRESFÖRÄNDRINGAR

Vid hyresförhandlingar med Hyresgästföreningen den 2 november 2007 träffades avtal om 2008 års hyror. Avtalet innebär att:
Fr o m 1 januari 2008 höjdes hyrorna med 2 %

Vid hyresförhandlingar med Hyresgästföreningen den 26 november 2008 träffades ett avtal gällande för 2009. Avtalet innebär att:
Fr o m 1 januari 2009 höjs hyrorna med 2,9 %. Alla lägenheter höjs även med 45:-/månad för bredbandsuttag.

FÖRVALTNING

Fastighetskapital

Det bokförda värdet av bolagets byggnader inklusive mark uppgår till 490,5 Mkr (457,4 Mkr).

Uppgifter om taxeringsvärden och bokförda värden på specialenheter redovisas i not 15.

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

Fastighetsbestånd

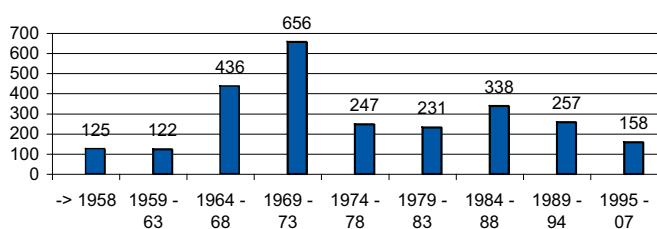
Den 31 december 2008 förvaltade bolaget totalt 3 423 uthyrningsenheter varav 2 570 bostadslägenheter och 129 lokaler, resterande enheter är garage och carportar.

Ytan för bostäder och lokaler uppgår till 166 609 respektive 17 552 kvm.

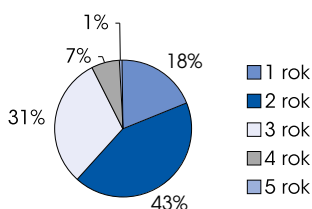
Fastighetsbeståndets ålderssammansättning

Vid sammanslagningen av sex bostadsföretag 1974 förvaltade bolaget cirka 1 400 lägenheter. Under åren 1975 - 2008 har lägenhetsbeståndet ökat till 2 570 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.

FASTIGHETBESTÅNDETS ÅLDERSSAMMANSETNING



Lägenhetsfördelning 31/12 2007



FASTIGHETSKÖP

Köp av fastighet Anderstorp 11;140 med adress Ågatan 52 i Anderstorp och fastighet Uvekull 2;32 med adress Hörsjögatan 14 i Smålandsstenar har gjorts under året.

FASTIGHETSFÖRSÄLJNING

Försäljning har gjorts av fastigheterna Burseryd 1;94, 1;95 och 1;117 med adresser Tyngelgatan 2,

4, 6, 14, 16, 18, 20 och Kindvägen 7 - 11 i Burseryd. Fastigheten Villstad-Hagshult 1;170 med adresser Handskebogatan 5-7 och Hemvägen 2-4 i Smålandsstenar.

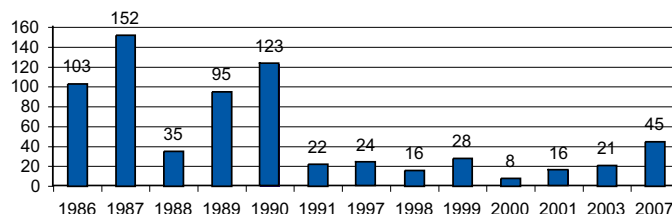
NYBYGGNATION

Under 2008 har ingen nybyggnation påbörjats. Upphandling pågår dock för eventuellt uppförande av 16 lägenheter på Cafékvarteret i Smålandsstenar.

Planerad nybyggnation av lägenheter

Ort	Plats	Antal	Inflyttningsår
Smålandsstenar	Cafékvarteret	16	2010
Gislaved	Skomakargärdet	24	2011
Gislaved	Kv Gripen	10	2011
Anderstorp	Ågatan 52	12	2011

NYPRODUKTION AV LÄGENHETER FRÅN 1986



ADMINISTRATION

Bolaget är certifierat för miljö enligt ISO 14001, 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 2008 visar att bolaget väl lever upp till certifieringarna.

Under 2008 har bolaget börjat att scanna in leverantörsfakturer och kontera/attestera dessa digitalt.

Områdeschefer, reparatörer och fastighetskötare har under året utrustats med handdatorer för att via dessa göra besiktningar och få in felanmälningar.

EKONOMI

Lån och räntor

Den 31/12 2008 fanns det 7 lån kvar.

Räntekostnaderna har under året ökat med 0,5 Mkr. Bolaget arbetar sedan några år tillbaka med derivatinstrument.

Räntenivån under 2008 ökade under de första 8 – 9 månaderna, för sedan i samband med den s k finanskrisen falla något. Under 2009 kommer räntan med all sannolikhet att sjunka. Räntebidragen kommer att bli lägre. Regeringen har beslutat att räntebidragen ska minska och vara borta till 2012. Sammantagen bedömning för bolaget är att kapitalkostnaden kommer att bli något lägre för 2009 än 2008. Anledningen är enligt ovan men även de ränteswappar som bolaget har.

Omsättning och resultat

Fastighetsförvaltningen har under året omsatt 149,7 Mkr (143,4 Mkr).

Totala kostnader uppgår till 148,5 Mkr (139,7 Mkr)

Årets resultat innan bokslutsdispositioner och skatt uppgår till 12 099 tkr (8 040 tkr)

Likviditet

Bolagets likviditet har minskat till 49 % (61 %).

Lån har under året amorterats med sammanlagt 15 851 tkr (7 956 tkr).

De likvida medlen uppgår vid bokslutstillfället till 10,0 Mkr (14,7 Mkr).

Soliditet

Bolagets soliditet har förbättrats till 20,8 % (19,5 %).

PERSONAL OCH LÖNER

Se not 5 - 7

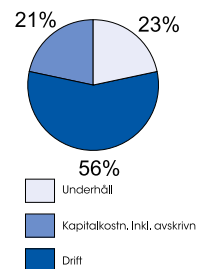
Räntetäckningsgrad

Bolagets räntetäckningsgrad var 216 % (236 %).

FASTIGHETSFÖRVALTNINGENS KOSTNADSFÖRDELNING

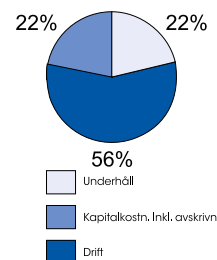
	2008
Underhåll	33 268
Drift	83 094
Kapitalkostn. Inkl. avskrivn.	30 853

Summa 147 215



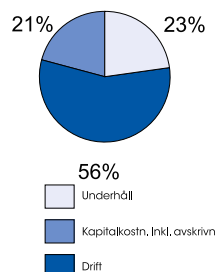
	2007
Underhåll	29 848
Drift	78 048
Kapitalkostn. Inkl. avskrivn.	29 580

Summa 137 476

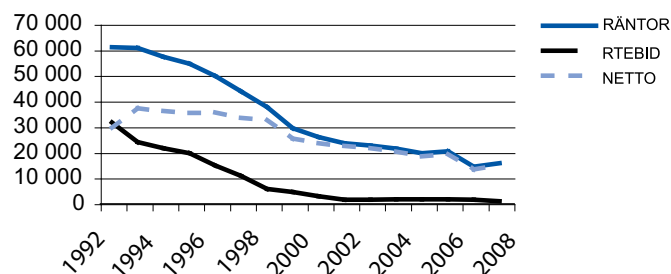


	2006
Underhåll	30 907
Drift	75 840
Kapitalkostn. Inkl. avskrivn.	27 954

Summa 134 701



KAPITALKOSTNADER 1992-2008



FRAMTID

Att göra en framtidsbedömning just nu är mycket vanskligt. Troligen kommer ränteläget att vara fortsatt lågt under det närmaste 1,5 åren. Vi har sett en positiv befolkningsutveckling i kommunen de senaste 2 åren, om det skulle vända finns risken för fler outhyrda bostäder. Driftkostnaderna har ökat mer än hyreshöjningarna de senaste åren.

Arbetet med energibesparande åtgärder har påbörjats för flera år sedan men kommer att intensifieras under kommande år.

Uthyrningen av lägenheter har under hösten 2008 varit på en oförändrad nivå. Troligen kommer hyresbortfallet för outhyrda bostäder att bli något högre 2009 än 2008.

MILJÖ, KVALITÉ OCH ARBETSMILJÖREDOVISNING FÖR 2008

Vi har lagt ytterligare ett år som certifierade enligt ISO 9001:2000, ISO 14001:2004 och AFS 2001:1 bakom oss. År 2008 genomfördes två externa revisioner med några mindre avvikelser i protokollet som följd. Dessa är nu åtgärdade och implementerade i verksamheten. Vi har haft internrevisioner b.l.a. en som genomfördes tillsammans med Varbergsbostads AB i samband med utbildning av internrevisorer. Skyddsronder har genomförts enligt den treåriga tidsplanen i Anderstorp, Hestra samt på områdeskontoren.

Satsningen på certifiering har varit lyckad då större kund- och personalfokus implementerats i det dagliga arbetet. Vi har bättre struktur och kontroll på verksamheten, samtidigt har vi bättre kontroll på lagar och myndigheters krav genom en ständig lagbevakning.

2008 gjordes en Nöjdkundundersökning, med resultatet 81,6 % nöjda kunder, samtidigt som 81% var nöjda med servicen. Problemet med dessa undersökningar är som alltid när man byter undersökande företag, siffrorna är svåra att jämföra med tidigare mätningar. Vi hade en svarsfrekvens på 54 %. En fri månadshyra lottades ut bland dem som fyllde i enkäten. I samband med enkäten har vi följt upp resultatet ut i organisationen och personliga mål har tagits fram för alla områdesansvariga.

Miljömässigt har vi under året bytt ut tre oljeanläggningar mot bergvärmeanläggningar, samt installerat en värmexlaren för produktion av varmvatten som tidigare varit helt eluppvärmt.

Vi byggde under året vår första interna "Miljöstation" där kunderna bereds möjlighet att sortera sina sopor. Bolaget har under året gått med i SABO's energiutmaning, målsättningen är att minska den totala energiåtgången i bolaget med 20 % fram till år 2016 med 2007 års förbrukning som bas.

Inom arbetsmiljön fortgår arbetet med personalens välmående, vi genomförde en nöjd medarbetarenkät med betyget 4,32 av 5 möjliga. En aktiv personal och aktiv personalklubb bidrar till detta. Vi har under 2008 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 åtföljs av detaljerade mål som är kvantifierade, mätbara och tidsatta då de ska vara infriade.

Under 2009 har bolaget arbetat med följande detaljmål:

AB Gislavedshus verksamhetspolicy

AB Gislavedshus ska verka för att ge alla kunder rätt kvalité 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



DETALJMÅL

Kvalité

Mål: Vi ska öka nöjd kundindex med 0,5 % mot 2005 års nivå på 85,7% och Vi ska öka serviceindex med 0,5 % mot 2005 års nivå på 82,7%.

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

Resultat: 81,6 % blev resultatet med ett nytt mätföretag. Svårt att jämföra fullt ut då frågorna varierar mellan de olika undersökningarna. Känslan är att årets resultat är godkänt trots minskningen procentuellt. Vi reviderar målen till 2009 och har beslutat att behålla samma mätföretag vid nästa mätning för att säkerställa jämförbarheten med denna mätning.

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

Miljö Miljömål 1

Mål: Minska avfallet från verksamheten med 5 % mot 2007.

Åtgärd: Informera nyinflyttade om deras boende samt förbättra sorteringsmöjligheterna.

Resultat: Minskningen blev hela 34%. Den stora minskningen har område 801, 802 och 805 stått för som minskat den totala mängden med 45 ton osorterade sopor. Detta fina resultat har uppnåtts genom en större arbetsinsats och ett större engagemang av personalen. 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 2,0 % mot 2007.

Åtgärd: Se över trapphus belysningar samt införa datoriserade bokningssystem i fem tvättstugor.

Resultat: Förbrukningen av fastighetsel ökade med 1,5 % mot 2007. Ökningen är svår att ringa in på något specifikt ställe. Svårigheten med mätstatistik kan bidra till att siffror hamnar fel, då miljömål 3 infrias med stor marginal.

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 2,0 % mot 2005

Åtgärd: Byte av tre oljeanläggningar mot bergvärmeanläggningar, samt installerat en värmväxlare för produktion av varmvatten som tidigare varit helt eluppvärmt har bidragit till minskningen. Fortsatt justering av värme och undercentraler på delar av beståndet. Underhålla snålspolande utrustning i kök, WC, badrum och tvättstugor. Installera energieffektivare belysning, tvättstugor och ventilation.

Resultat: Energiförbrukningen har minskat med 7,0 % mot 2005. Minskning har skett över i stort sett hela beståndet. Ett totalt varmt år trots korrigeringar kan bidra med någon %.

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

Miljömål 4

Mål: Bibehålla vattenförbrukningen mot 2003 års förbrukning.

Åtgärd: Underhålla snålspolande utrustning i kök, WC, badrum och tvättstugor. Införa bokningssystem i fem tvättstugor.

Resultat: Vattenförbrukningen har minskat med 1,2 % mot 2007. Målet har klarats. Ombyggnad tvättstugor, information om sparsamhet samt översyn av varmvattenberedare är åtgärder som bidrar till resultatet.

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. Den nya miljöstationen togs i drift i december så effekten av detta arbete kan inte skönjas detta år.
- Kunden:** Efterfråga komposteringsmöjligheter samt kompostera på de områden det redan finns. Ta ett större ansvar och följa de instruktioner på sortering 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 ozonskiktet negativt.
- Resultat:** 127 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 880 timmars utbildning och information genomförts vilket motsvarar 23 timmar/årsarbetare. Utöver detta har månadsmötesinformation hållits i ca 450 timmar vilket motsvarar ytterligare 13 timmar/årsarbetare. Personalklubben har haft sex aktiviteter, från gokart till fiske.
Vi gjorde en ny medarbetarenkät med 4,32 som betyg, detta blir underlag för framtida måtningar. Bolaget erhölet ett diplom av mätföretaget för det fina resultatet.

Arbetsmiljömål 2

- Mål:** Bibehålla korttidsfrånvaron på nuvarande nivå i förhållande till 2005 års nivå.
- Åtgärd:** Bereda personalen möjlighet till förebyggande träning samt förenklingar av vissa arbetsmoment.
- Resultat:** Totala antalet sjukdagar har minskat med 50 % mot 2005. Sjukfrånvaron är totalt 3,5 % av total arbetad tid, långtidssjukskrivningarna svarar för 49,29 %. Minskat antal långtidssjukskrivningar som sänker statistiken, den upprepade korttidsjukskrivningen är lik tidigare år, bevakas.

Ekonomi

Ekonomimål 1

- Mål:** Höja soliditeten till 20 % fram till 2008.
- Åtgärd:** Vara kostnadsmedvetna
- Resultat:** Soliditeten är 20,8 %

Slutord

År 2008 infriades inte alla mål. Kvalitetsmålen är inte dokumenterat infriade, men bolaget känner inte av något ökat missnöje hos kunderna. Vårt arbete med personliga mål i det dagliga arbetet kommer i framtiden förhoppningsvis leda till en förbättring statistiskt sett.

Våra åtgärder på energisidan, tydligare energisparmål samt energideklarationer kommer till att ge oss besparingar och nya utmaningar på energisidan. Alla åtgärder för att minska energiåtgången är bra för både miljön, kunden och ekonomin.

Vår nya miljöstation blir spännande att följa utveckling och resultat från. Ett positivt resultat här skapar underlag för ett offensivare avfallsarbete.

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.

Förhoppningen inför 2009 är att detaljmålen infrias, att alla åtgärder i handlingsplanerna går att genomföra, att hyresgästernas engagemang ökar kring sitt boende och miljöfrågorna så att målen, speciellt minskningen av vatten, energi och hushållssopor kan infrias.

UNDERHÅLL

De totala underhållskostnaderna under året uppgår till 33,3 Mkr (29,8 Mkr), varav 16,8 Mkr (15,8 Mkr) utgör fastighetsgemensamma underhållsåtgärder.

Av underhållsarbeten redovisas följande:

Anderstorp

Brogatan 1	Byte av fönster. Ombyggnad av områdeskontor
Allégatan Torsplan	Renovering tvättstuga. Ombyggnad entreer
Månsgratan	Renovering tvättstuga Fasadrenovering garage, asfaltering.
Ågatan	Renovering tvättstuga Renovering kabeltv nät.
Krokusvägen	Renovering kabeltv nät.

Gislaved

Nils Gustavsgatan Traststigen/Västergatan	Fasadrenovering Fasadrenovering gavel, Arbeten med utemiljön, målning takhuvar Byte belysning Ombyggnad av områdeskontor Renovering tvättstugor
Anderstorpsvägen 4-6 Danskavägen 9 Henjavägen/Marielundsg.	Omläggning av papptak Fasadvätt och målning Reparation/målning fasader och fönster Arbeten med utemiljön
Regeringsgatan	Byte av värmepanna samt frånluftsvärmepump
Hallarydsvägen 42	Reparation/målning fasader och fönster
Sörgårdsvägen	Arbeten med utemiljön

Hestra

Mogatan 17	Renovering fasad och byte takbeläggning
Mogatan 18-20	Renovering fasader och byte av balkongfronter
Milstensvägen Mogatan 24	Takrenovering Fasadrenovering carport.

Reffele

Krongatan 1-8	Arbeten med innergård Byte ventilationsaggregat, ombyggnad av fläktrum
Tingshusallén	Reparation och målning av fönster och fasader

Smålandsstenar

Centrumplan 6 Malmgatan 3-5 Furugatan 4-26	Byte fönsterpartier. Ombyggnad panncentral Ombyggnad av internt närvarmenät inkl käll- och varmvatten
--	---

Skeppshult

Gärdesvägen	Renovering av fasad och tak samt målning
-------------	---

Övrigt

Bredbandsnät över hela
bostadsbeståndet

ÅRETS RESULTAT

Verksamheten redovisar en vinst på 8 677 371 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.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel

Balanserat resultat	-2 108 612 SEK
Årets resultat	8 677 371 SEK
	6 568 759 SEK

Styrelsen föreslår att vinstmedel disponeras så att till ägaren

utdelas 4,88 kr per aktie, totalt	268 400 SEK
I ny räkning överförs	6 300 359 SEK
	6 568 759 SEK

Gislaved den 17 februari 2009.

Evert Olausson
ordförande

Bo-Lennart Persson
v ordförande

Ulf Jiretoru

Jan-Olof Johansson

Björn Martinsson

Stanley Guldmyr
VD

REVISIONSPÅTECKNING

Min revisionsberättelse avseende denna årsredovisning har avgivits den 17 februari 2009.

Mats Nilsson
Auktoriserad revisor
Utsedd av bolagsstämman

FEMÅRSÖVERSIKT

I tkr

RESULTATRÄKNING	2008	2007	2006	2005	2004
Intäkter	149 685	143 391	138 062	138 947	136 856
Driftskostnader	-80 687	-76 659	-73 796	-69 505	-69 698
Underhåll	-33 268	-29 848	-30 907	-25 941	-23 150
Fastighetsskatt	-3 090	-3 095	-3 356	-3 343	-3 323
Av-/nedskrivningar	-15 747	-14 876	-14 998	-14 930	-15 057
Försäljn fastigheter	9 628	2 125	0	0	0
Finansnetto	-14 422	-12 998	-11 644	-18 194	-17 418
Resultat före bokslutsdisp. o skatt	12 099	8 040	3 361	7 034	8 210
Bokslutsdisp. o skatt	-3 422	-1 737	567	-1 207	-3 251
Resultat efter bokslutsdisp. o skatt	8 677	6 303	3 928	5 827	4 959
 BALANSRÄKNING					
Anläggningstillgångar	497 494	504 826	488 955	493 827	508 015
Omsättningstillgångar	16 994	26 209	39 773	38 818	28 968
Summa tillgångar	514 488	531 035	528 728	532 645	536 983
Eget kapital	99 558	96 144	90 094	86 400	80 864
Obeskattade reserver	10 610	10 400	11 320	13 310	14 510
Långfristiga skulder	371 944	384 095	391 931	400 010	409 043
Kortfristiga skulder	32 376	40 396	35 383	32 925	32 566
Summa eget kapital och skulder	514 488	531 035	528 728	532 645	536 983
 NYCKELTAL					
Likviditet	49%	61%	107%	113%	83%
Soliditet	20,80%	19,50%	18,60%	18,00%	17,00%
Räntetäckningsgrad	216%	236%	231%	211%	221%
Belåningsgrad/bokf värde	76%	78%	82%	82%	81%
Hysesbortfall i tkr	8 209	8 336	11 187	9 488	8 791
Bokfört värde kr/kvm	2 684	2 663	2 541	2 606	2 680

RESULTATRÄKNING

1 januari 2008 - 31 december 2008

Belopp i tkr	Not	2008	2007
		<hr/>	
Nettoomsättning:	1,5-7		
Hysesintäkter	2	145 011	139 951
Övriga intäkter	3	4 674	3 440
Summa nettoomsättning		149 685	143 391
Fastighetskostnader:			
Underhållskostnader		-33 268	-29 848
Driftskostnader	4	-67 163	-63 069
Fastighetsskatt		-3 090	-3 095
Avskrivningar	9	-15 642	-14 780
Summa fastighetskostnader		-119 163	-110 792
Bruttoresultat		30 522	32 599
Centrala administrationskostnader:			
Avskrivningar	9	-105	-96
Övriga kostnader	8,10	-13 524	-13 590
Summa centrala administrationskostnader		-13 629	-13 686
Försäljning fastigheter	11	9 628	2 125
Rörelseresultat		26 521	21 038
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	12	684	1 706
Räntebidrag		590	523
Räntekostnader		-15 696	-15 227
Resultat efter finansiella poster		12 099	8 040
Bokslutsdispositioner	13	-210	920
Årets skatt	14	-3 212	-2 657
ÅRETS RESULTAT		8 677	6 303

BALANSRÄKNING

För verksamhetsåret per 31 december 2008

Belopp i tkr	Not	31/12 2008	31/12 2007
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar:			
Byggnader och mark	15	490 526	457 410
Maskiner och inventarier	16	2 686	2 437
Pågående nyanläggning	17	3 710	42 745
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	18	572	577
Uppskjuten skatt	19	0	1 657
Summa anläggningstillgångar		497 494	504 826
Omsättningstillgångar			
Varulager m m			
Förråd och lager	20	1 145	1 582
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och kundfordringar		1 306	1 011
Skattefordran		0	272
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	1 555	5 636
Kortfristiga placeringar			
Övr. kortfristiga placeringar	22	3 000	3 000
Kassa och bank	23	9 988	14 708
Summa omsättningstillgångar		16 994	26 209
SUMMA TILLGÅNGAR		514 488	531 035

FORTS. BALANSRÄKNING

För verksamhetsåret per 31 december 2008

Belopp i tkr	Not	31/12 2008	31/12 2007
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	24		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital (55 000 aktier med kvotvärde 100:-)		5 500	5 500
Uppskrivningsfond		18 897	19 446
Reservfond		68 593	62 582
Summa bundet eget kapital		92 990	87 528
Fritt eget kapital			
Balanserad förlust/vinst		-2 109	2 313
Årets resultat		8 677	6 303
Summa fritt eget kapital		6 568	8 616
Avsättningar			
Uppskjuten skatt	19	3 237	0
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfond	25	10 610	10 400
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	26	368 707	384 095
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		14 465	18 745
Skatteskuld		606	0
Skulder till kreditinstitut	26	7 722	8 185
Övriga skulder		882	515
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	8 701	12 951
Summa kortfristiga skulder		32 376	40 396
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		514 488	531 035
Ställda panter		0	0
ANSVARSFÖRBINDELSE			
Arbetsgivarorganisationen FASTIGO		246	231

KASSAFLÖDESANALYS TILL BOKSLUT 2008

Belopp i tkr	2008	2007
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	12 099	8 040
Avskrivningar	15 747	14 876
Försäljning fastighet	3 389	5 453
Summa	31 235	28 369
Inkomstskatt	-3 212	-2 657
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	28 023	25 712
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital:		
Kortfristiga fordringar ökning (-) minskning (+)	4 057	10 705
Kortfristiga skulder ökning (+) minskning (-)	-8 021	5 013
Varulager ökning (-) minskning (+)	436	-60
Kassaflöde från den löpande verksamheten	24 495	41 370
Investeringsverksamhet		
Investeringar i byggnader	-50 499	0
Investeringsbidrag	3 150	0
Investeringar i mark och markanläggningar	-3 850	0
Investeringar i inventarier	-1 301	-1 449
Förändring av pågående nyanläggningar	39 035	-34 878
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-13 465	-36 327
Finansieringsverksamhet		
Förändringar av långfristiga placeringar/skulder	-70	126
Minskning av långfristiga lån	-15 388	-7 836
Utdelning	-292	-254
Kassaflöde från finansverksamhet	-15 750	-7 964
Årets kassaflöde	-4 720	-2 921
Kassa bank vid årets början	14 708	17 629
Kassa bank vid årets slut	9 988	14 708
	-4 720	-2 921

NOTER TILL RESULTATRÄKNING PER 31 DECEMBER 2008

Belopp i tkr

Not 1 Redovisningsprinciper

Tillämpade redovisnings- och värderingsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens 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.

Kassaflödesanalys

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

Nedskrivningar

När det finns en indikation på att en tillgång minskat i värde görs en bedömning av dess redovisade värde. I de fall det redovisade värdet överstiger det beräknade återvinningsvärdet skrivs det redovisade värdet omedelbart ner till detta återvinningsvärde.

Statliga stöd

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

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	2008	2007
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

Varulager

Varulager värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet på balansdagen.

Not 2 Hysesintäkter

	2008	2007
Bostäder, grundhyror	115 303	110 544
Lokaler, grundhyror	16 513	17 072
Övriga objekt	2 629	2 423
Summa	134 445	130 039
Hysesbortfall bostäder	-7 433	-7 713
Hysesbortfall lokaler	-597	-501
Hysesbortfall övriga objekt	-179	-122
Summa	-8 209	-8 336
Bränsleavgifter	18 775	18 248
Summa hysesintäkter	145 011	139 951

Not 3 Övriga intäkter

	2008	2007
Återvunnen fastighetsskatt	238	210
Inkassoavgifter	58	148
Återvunna kundförluster	1 711	394
Försäkringsersättningar	1 603	1 441
Ersättning från hyresgäster för rep.	736	727
Övriga intäkter	328	520
Summa övriga intäkter	4 674	3 440

Not 4 Driftskostnader

	2008	2007
Reparationer	-9 304	-11 339
Skötselkostnader	-15 024	-15 061
Bränslekostnader	-21 523	-18 059
Vatten	-6 324	-5 093
Sophantering	-2 254	-2 216
Fastighetsel	-5 952	-4 812
Övriga taxebundna kostnader	-3 865	-3 225
Markavgifter	0	-8
Försäkringar	-599	-575
Riskkostnader	-863	-914
Kundförluster	-716	-1 035
Avgifter till Hyresgästföreningen	-739	-732
Summa driftskostnader	-67 163	-63 069

Not 5 Medeltalet anställda, fördelning på män och kvinnor

2008		2007	
Antal anställda	Varav män	Antal anställda	Varav män
38,5	84%	38,5	84%

Säsongsanställda ingår inte i medeltalet anställda, totalt uppgår detta till 5,2 årsanställda.

Sjukfrånvaro

	2008	2007
Total sjukfrånvaro	3,50%	3,54%
Varav långtidssjukskrivning	49,29%	50,92%
Sjukfrånvaro män i förhållande till ordinarie arbetstid för män	3,51%	3,79%
Sjukfrånvaro ålder 30 - 49 i förhållande till ordinarie arbetstid för åldersgruppen	2,33%	2,24%
Sjukfrånvaro ålder 50 - i förhållande till ordinarie arbetstid för åldersgruppen	4,96%	5,47%

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

Not 6 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

2008		2007	
Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader	Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader
12 543	5 019	12 434	5 993
(Varav pensionskostn.)	(510)		(1 183)

FORTS. NOTER TILL RESULTAT- OCH BA

Not 7 Löner fördelat mellan ledning och övriga anställda

2008		2007	
Styrelse och VD	Övriga anställda	Styrelse och VD	Övriga anställda
700	11 978	924	11 371

VD:s anställningsavtal följer bolagets arbetsgivarorganisations Fastigos rekommendationer, vilket innebär att VD erhåller 18 månadslöner vid uppsägning från bolagets sida.

Styrelse och Verkställande direktör 2008

	2008		2007	
	Antal	Varav män	Antal	Varav män
Styrelseledamöter	5	100%	5	100%
Verkställande direktör	1	100%	1	100%

Not 8 Kostnad för externa revisorer

	2008	2007
Revision		
Öhrlings PricewaterhouseCoopers	100	100
Lekmannarevision	0	15
Andra uppdrag		
Öhrlings PricewaterhouseCoopers	30	0
Summa	130	115

Not 9 Planenliga avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark		
Byggnader	-14 258	-13 523
Markanläggningar	-436	-277
Inventarier		
Inventarier fastighetskostn.	-843	-868
Fastighetsinventarier	-105	-112
Summa avskrivn. fastighetskostn.	-15 642	-14 780
Inventarier administration	-105	-96
Summa avskrivningar	-15 747	-14 876

Not 10 Övriga kostnader

Löner inkl soc kostnader	-8 395	-8 817
Hyra	-1 081	-1 068
Övriga adm kostnader	-4 048	-3 705
Summa övriga kostnader	-13 524	-13 590

Not 11 Försäljning fastigheter

Försäljningspris	13 016	7 700
Bokfört värde	-3 388	-5 452
Försäljningskostnader	0	-123
Summa försäljning fastighet	9 628	2 125

Not 12 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter	435	696
Vinst kortfristiga placeringar	0	898
Övriga finansiella intäkter	249	115
Finansiella kostnader	0	-3
Summa ränteintäkter och liknade resultatposter	684	1 706

Not 13 Bokslutsdispositioner

Avsatt till periodiseringsfond	-3 000	-2 200
Återfört periodiseringsfond	2 790	3 120
Summa bokslutsdispositioner	-210	920

Not 14 Årets skatt

Aktuell skatt för året (Varav skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond)	-3 287	-2 643
Aktuell skatt hänförlig till tidigare år	(-87)	(-80)
Uppskjuten skatt	0	87
Uppskjuten skatt	75	-101
Summa årets skatt	-3 212	-2 657

Not 15 Byggnader

	31/12 2008	31/12 2007
Ingående ack. anskaffningsvärden	685 783	692 006
Årets investeringsbidrag	-3 150	0
Nyanskaffningar under året	54 349	0
Försäljning, utrangering under året	-5 185	-6 223
Utgående ack anskaffningsvärden	731 797	685 783
Ingående ack avskrivn. enl plan	-237 091	-225 555
Försäljning, utrangering under året	2 827	771
Årets avskrivningar enl plan	-13 205	-12 306
Utgående ack avskrivningar enligt plan	-247 469	-237 090
Ingående ack uppskrivningar	74 690	74 690
Försäljning under året	-1 400	0
Ingående ack avskriv. av uppskr. belopp	-18 962	-17 468
Årets avskrivningar på uppskr. belopp	-1 488	-1 494
Avskrivet på försäljning	369	0
Utgående ack uppskrivningar netto	53 209	55 728
Ingående ack nedskrivningar	-47 011	-47 011
Utgående ack nedskrivningar	-47 011	-47 011

Utgående bokfört värde 490 526 457 410

Taxeringsvärden

Taxeringsvärden totalt	674 533	683 109
Varav mark	136 043	139 129
Bokfört värde av enheter som ej har några taxeringsvärden åsatta	19 844	20 775

Not 16 Maskiner och inventarier

Ingående ack anskaffningsvärden	14 612	13 832
Nyanskaffningar under året	1 301	1 449
Försäljning och utrangering	-291	-669
Utgående ack anskaffningsvärden	15 622	14 612
Ingående ack avskrivningar	-12 175	-11 767
Försäljningar och utrangering	291	669
Årets avskrivningar enl plan	-1 052	-1 077
Utgående ack avskrivningar	-12 936	-12 175

Utgående bokfört värde 2 686 2 437

Not 17 Pågående nyanläggning

Ing. värde	42 745	7 867
Nyanskaffning under året	14 364	34 878
Aktiverat	-53 399	0

Utg. Värde 3 710 42 745

Not 18 Andra långfristiga värdepappersinnehav

1 andel a nom. 40 000 i Husbyggnadsvaror HBV	572	577
Summa andra långfr. värdepapper	572	577

Not 19 Uppskjuten skatt

Fordran temporär skillnad balansläneposter	1 744	1 958
Skuld temporär skillnad fastigheter.	-4 981	-301

Summa uppskjuten skatt -3 237 1 657

Avdragsgilla skillnader för vilka uppskjuten skattefordran ej redovisas föreligger

Not 20 Förråd och lager

Materiallager	985	1 026
Bränslelager	160	556

Summa förråd och lager 1 145 1 582

LANSRÄKNING PER 31 DECEMBER 2008

Not 21 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	31/12 2008	31/12 2007
Förutbetalda kostnader	1 461	2 307
Upplupna intäkter	0	3 226
Upplupna räntebidrag	84	88
Upplupna räntor	10	15

Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter **1 555** **5 636**

Not 22 Övriga kortfristiga placeringar

Obligationer och fonder	3 000	3 000
-------------------------	-------	-------

Summa övr. kortfristiga placeringar **3 000** **3 000**

Not 23 Kassa och bank

Kassa	18	66
Postgiro	79	0
Koncernkonto (Limit 7 Mkr (7 Mkr))	9 891	14 642

Summa likvida medel **9 988** **14 708**

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

Not 24 Eget kapital

Förändring av eget kapital	Aktiekapital	Reservfond	Uppskrivningsfond	Fritt eget kapital	Summa
Föreg år	5 500	58 961	20 000	5 633	90 094
Vinstdisp. enl. beslut av föreg års bolagsstämma:					
Avsättning till Reservfond		3 621		-3 621	
Utdelning				-253	-253
Föreg års resultat				6 303	6 303
Förändring av uppskrivningsfond			-554	554	
Belopp vid årets ingång:	5 500	62 582	19 446	8 616	96 144
Vinstdisp. enl. beslut av årets bolagsstämma:					
Avsättning till Reservfond		6 011		-6 011	
Utdelning				-292	-292
Årets resultat				8 677	8 677
Justering uppskjuten skatt				-4 971	-4 971
Förändring av uppskrivningsfond			-549	549	
Belopp vid årets utgång:	5 500	68 593	18 897	6 568	99 558

Not 25 Periodiseringsfond

	31/12 2008	31/12 2007
Avsättning bokslut 2002	0	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	800
Avsättning bokslut 2007	2 200	2 200
Avsättning bokslut 2008	3 000	0

Summa periodiseringsfond **10 610** **10 400**

Not 26 Långfristiga skulder till kreditinstitut

	31/12 2008	31/12 2007
Skulder som förfaller inom 1 år	151 326	115 814
Skulder som förfaller mellan >1 - 5 år	225 103	276 465
Kortfristig del	-7 722	-8 184

Summa långfristiga skulder till kreditinstitut **368 707** **384 095**

För att uppnå en väl avvägd ränterisk i skuldportföljen används ränteswappar. Vid bokslutstillfället fanns ränteswapsavtal på 220 Mkr med förfall 2015 - 2018.

Not 27 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupen fastighetsskatt	161	400
Upplupen avkastnings- och löneskatt	171	340
Upplupna semesterersättningar	1 123	1 257
Upplupna arbetsgivaravgifter	667	897
Upplupna räntor	1 053	2 106
Förskottsbetalda hyror	4 918	7 041
Övriga	608	910

Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter **8 701** **12 951**

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i

AB Gislavedshus

Org nr 556053-5204

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i AB Gislavedshus för år 2008. Bolagets årsredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 3-6 och 10-19. 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 17 februari 2009

Mats Nilsson

Auktoriserad revisor

GRANSKNINGSRAPPORT

Lekmannarevisorernas granskningsrapport enligt 11 kap 14 § aktiebolagslagen

Till bolagsstämman i AB Gislavedshus

Vi har granskat AB Gislavedshus (org.nr 556053-5204) verksamhet för år 2008.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och god revisionssed. 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.

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 17 februari 2009

Erland Alexandersson

Anders Larsson

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
121 Ågatan 52	1900	Anderstorp 11:140						
SUMMA			135	256	195	40	2	628
BURSERYD								
205 Kyrkvägen 5 A-G	1975	Burseryd 1:28			7			7
211 Ekigatan 4 A-H	1988	Burseryd Stora 1:28			2			2
214 Buregatan 9 A-C, 11 A-D, 13 A-H	1988	Stubbakull 2:19		6	8	1		15
SUMMA			0	6	17	1		24
BROARYD								
206 Bergåsa 1A-C	1961	Broaryd 4:4	4		8			12
207 Björkvägen 14 A-F	1964	Broaryd 5:2	2	2	2			6
208 Björkvägen 9 A-C	1970	Broaryd 2:42	2	1				3
208 Bergåsa 2 A-C	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-C	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 A-B	1968-69	Trasten 3	28	23	37	6		94
310 Västergatan 15-17A-D, 19-21 A-C	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 Loftgatan 12AB, 14AD, 16AB, 18AC	1987-88	Loftet 1	3	4	4			11
321 Bygatan 3-9 A-D	1987-88	Loftet 1	5	3	3			11
322 Danska vägen 5-7, A-C	1989	Dalen 7	4	6	3	2		15
323 Odengatan 1-13 A-E	1989	Bärnstenen 1	7	14	7	7		35
324 Odengatan 15-29 A-E	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						
328 Sörgårdsvägen 5-21	1977	Blåsippan 1		9				9

FÖRDELNING 31/12 2008

Yta kvm	Lokaler		Yta kvm	Total yta	Varm- garage	Kallgarage		Carportar		Fastighets- område nr
	Totalt antal					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
	1		163	163						121
39579	19		3731	43310	46	77	53		31	
586				586						205
169	1		434	603				4		211
1219				1219				8		214
1974	1		434	2408	0	0		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			49			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
518				518						328

Kommundel-Adress Fastighetsområde	Byggår	Fastighetsbeteckning	1 rok samt mindre	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Lägenheter Totalt antal
330 Åbjörngatan 25	1993	Mjölonet 1						
332 Köpmangatan 1 A-C	1967	Gripen 10	1				1	2
333 Regeringsg 18-20, Söderg 6-8	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
337 Ångsgatan 6-8	2007	Gripen 9		13	22	10		45
338 Ångsgatan 10 A-P	1985	Gripen 9		12		1		13
SUMMA			192	476	352	100	16	1136
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 A-F, 10-11 A-D	1976	Ölmestad 23:9			8	6		14
406 Hagagatan 20 A-B, 22 A-D, 24-26 A-B	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 A-B	1989	Sunnerås 3:1		4	4			8
414 Skedesvägen 2	1953	Ölmestad 21:3	1	1	1	1		4
415 Hagagatan 13-15 A-E	1971	Ölmestad 3:32	6	4				10
SUMMA			28	93	51	7		179
HESTRA								
501 Mogatan 17 A-D	1932	N:a Hestra Kyrkobol 1:9	1	2		1	1	5
501 Agnvägen 3-5 A-B	1974-75	N:a Hestra Kyrkobol 1:9	4	12	8			24
503 Mogatan 18 A-B	1970	N:a Hestra Kyrkobol 1:174		7	4	1		12
504 Mogatan 20 A-B	1971	N:a Hestra Kyrkobol 1:175	2	6	2	3		13
505 Mogatan 22 A-B	1967	N:a Hestra Kyrkobol 1:176	2	1	3			6
506 Mogatan 24 A-B	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 A-B	1989	Öreryd 4:46		2	2			4
518 Milstensvägen 6-12 A-B	2000	Bjärsved 1:172	4	4				8
SUMMA			35	67	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	5	5			11
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 A-C	1966-67	Åtterås 19:48	6	24	8			38
607 Furugatan 10-14 A-C	1970	Åtterås 19:49	6	12	15			33
608 Furugatan 16-20 A-C	1970	Åtterås 19:50	6	12	13			31
609 Furugatan 22-26 A-C	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, Hörsjögränd 10	1986	Uvekull 2:32		15	7	4		26
615 V Järnvägsg 19-21	1987	Uvekull 2:32		14	8	4		26
616 Hörsjögränd 14	1950	Uvekull 2:32			1		1	2
618 V Järnvägsg 13-15	1991	Uvekull N 2:131		21		2		23
SUMMA			70	177	104	19	2	372
SKEPPSHULT								
701 Gärdesvägen 1-15	1987	Böларыd 1:98		3	4	1		8
702 Gärdesvägen 2-20	1989	Böларыd 1:98		5	4	1		10
SUMMA				8	8	2		18
TOTALT			470	1094	806	179	21	2570

FÖRDELNING 31/12 2008

Yta kvm	Lokaler		Total yta	Varmgarage	Kallgarage		Carportar		Fastighets-område nr
	Totalt antal	Yta kvm			Med motorvärmarruttag	Utan motorvärmarruttag	Med motorvärmarruttag	Utan motorvärmarruttag	
	1	409	409						330
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
3106			3106	26					337
825	1	104	929						338
74730	76	9412	84142	36	59	176		6	
914			914			10			401
2851	1	44	2895			24			402
1258			1258						405
740			740			12			406
486			486						406
815			815			7			409
664			664						410
1042			1042		4				411
1864			1864		6				412
550			550						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				8	8	506
1298			1298			6			509
158	1	166	324						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
629	7	569	1198						602
1326			1326						603
1087			1087			11			604
803	3	76	879			10			605
2307			2307	6		11			606
2366	1	165	2531		6	8			607
2123	1	260	2383		6		4		608
2042	1	324	2366		6	9			609
1028			1028						610
1755			1755						611
972			972						612
1432	2	736	2168						613
1660			1660		13				614
1672			1672						615
170			170						616
1486	1	30	1516						618
23328	17	2456	25784	6	31	49	4		
601	1	160	761						701
728			728						702
1329	1	160	1489						
166609	129	17552	184161	94	218	343	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

Hyrer 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 långivare 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 långivare och avsättningar för pensioner.

MKR

Förkortning för miljoner kronor.

PERIODISERINGSFOND

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

Några bilder från miljöhuset på S Långgatan i Gislaved.



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 25 000 lägenheter. Gislavedshus med sina 2 570 bostäder är bland de 75 största. SABO-företagen är både lokalt och nationellt mycket viktiga aktörer på den svenska bostadsmarknaden.

Tillsammans äger och förvaltar medlemsföretagen cirka 775 000 bostäder med omkring 1,35 miljoner hyresgäster. Ungefär var sjätte invånare bor hos ett SABO-företag.

SABO-företagens samlade lokalyta uppgår till 7,1 miljoner kvadrat-meter. SABO-företagen omsatte under 2007 närmare 50 miljarder kronor.

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

Huvudkontor

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

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

