

ÅRSREDOVISNING 2020



 *Störst på lägenheter*
GISLAVEDSHUS



VD HAR ORDET!

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

År 2020 kommer vara ett år som vi kommer minnas med orden Håll i – Håll ut och Håll avstånd. Pandemin har medfört att vi under det gångna året har förändrat vårt arbetssätt och omprioriterat arbetet i den dagliga verksamheten. Varje vecka har avstämningar genomförts kring coronaläget i våra områden för att se om ytterligare försiktighetsåtgärder behövs vidtas. Huvudkontoret har varit stängt för besök sedan i våras med undantag för nyckelutlämning. De medarbetare som haft möjlighet har arbetat hemifrån alternativt på kontor i någon av våra andra lokaler. Arbeten i lägenheter har skjutits upp om de inte varit av akut art eller gjorts när lägenheten varit tom. Bolaget har även, genom stöd från Länsstyrelsen, kunnat erbjuda rabatt på hyran för de lokalhyresgäster vars verksamhet drabbats av corona-pandemin. Vi vill tacka alla våra kunder och samarbetspartners för den förståelse ni visat under året och hur vi tillsammans hjälpts åt att visa hänsyn till varandra och minskat smittspridningen.

Trots pandemin har mycket hänt runt om i våra områden. Under året har det införts utsortering av matavfall i hela bostadsbeståndet, vilket är en viktig pusselbit i bolagets hållbarhetsarbete. Det gäller nu att alla hjälps åt för att sortera rätt. Stamreovering av 98 lägenheter har slutförts, vilket innebär nya badrum och fönster, förbättrat inomhusklimat samt lägenhetsnät för bredband, telefon och TV. Det största projektet under året har varit stamreoveringen på Traststigen 2 där också kommunens största solcellsanläggning för bostäder tagits i drift och 10 nya lägenheter iordningställts i suterrängplanet. Underhåll har genomförts till en nivå om 231 kr/m².

Inför kommande reoveringar har projektplan för Dalen 2.0 beslutats i syfte att förstärka områdets styrkor och bibehålla karaktären. I december 2020 tog styrelsen beslut att godkänna projektplan framtidens Västergatan. Beslutet innebär att två byggnader reoveras och de andra två rivs för att skapa möjlighet för nybyggnation eller utveckling av utemiljön. Under hösten 2021 kommer vi bjuda in hyresgästerna för att diskutera utformning av framtidens Västergatan. Inom fokusområdet boendeservice vill vi erbjuda kunderna hög och kvantitativ service. I februari ersattes den årliga kundenkäten med en daglig mätning för att öka svarsfrekvensen. Bytet har gjort att svarsfrekvensen ökat och gett värdefull information från våra kunder runt om i vårt bestånd. Under året har hemsidan uppdaterats med mer information kring våra områden och i slutet av året kan våra blivande kunder signera kontraktet digitalt. Från årsskiftet har bolaget en ny organisation som syftar till att öka den kundnära relationen och hyresgästkontakten på alla nivåer samt att få en organisatorisk samsyn i utveckling, skötsel och drift. Målsättningen är högre kvalitet till lägre kostnad samt bättre uppföljning. En ny tjänst som boendeutvecklare har inrättats som en viktig pusselbit för dialogen och relationsbyggandet med våra hyresgäster.

Till sist vill jag rikta ett varmt tack till våra hyresgäster, vår ägare, styrelsen, medarbetare och övriga samarbetspartners för ett gott samarbete och jag ser fram emot 2021, där vi tillsammans fortsätter att erbjuda ett tryggt och attraktivt boende för alla våra hyresgäster. En särskild hälsning till de 514 nya hyresgäster som välkomnas till ett nytt boende hos oss.

/Malin Larsson

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

	SID
VD har ordet	2
Förvaltningsberättelse	3-7
Femårsöversikt	8
Resultaträkning	9
Balansräkning	10-11
Eget kapital	12
Kassaflödesanalys	13
Noter	14-17
Revisionsberättelse	18-19
Granskningsrapport	20
Miljö, kvalitet och arbetsmiljöredovisning för 2020	21
Lägenhets-, lokal- och garagefördelning	22-25
Utemiljöbilder	26
Ordlista	27

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för AB Gislavedshus, org nr 556053-5204, får härmed avge redovisning för bolagets förvaltning räkenskapsåret 1 januari 2020 - 31 december 2020.

Ordinarie ledamöter

Björn Martinsson, ordförande
Inga-Lill Svanberg, vice ordförande
Ulf Jiretorn
Fredrik Claar

Ingebert Magnusson
Henrik Hallberg
Stefan Nylén

Ordinarie revisor

Mats Nilsson, aukt. revisor

Suppleanter

Mats Angslycke, aukt. revisor

Lekmannarevisorer

Sven Nilsson
Kjell Claesson

Suppleanter

Solveig Davidsson
Cathrine Törnberg

Verkställande ledning

Malin Larsson, Verkställande direktör.

Styrelsesammanträden

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 6 sammanträden.

Organisationsanslutning

Bolaget är anslutet till Sveriges Allmännyttas arbetsgivarorganisationen Fastigo och Husbyggnadsvaror HBV förening.

BOSTADSSITUATIONEN

Bolaget har under året i genomsnitt haft 99% (99%) av lägenhetsbeståndet på 2 313 lägenheter uthyrt. Beståndet av 133 lokaler har varit uthyrda till 93% (97%). Sedan några år tillbaka råder brist på lägenheter inom Gislaved kommun. Gislavedshus har haft samtliga lägenheter uthyrda förutom den omflyttningsvakans som uppstår. För att underlätta för näringslivet att anställa rätt personal beviljar vi förtur i bostadskön för personer som fått anställning i Gislaved kommun och som har ett pendlingsavstånd på minst 10 mil enkel resa. Vi beviljar även förtur av medicinska skäl när det befintliga boendet inte är lämpligt, ett läkarintyg bifogas ansökan. Under 2020 ledde förturssystemet till 49 nya hyreskontrakt, varav 34 via näringslivsförtur.

Prognosen när det gäller befolkningen i Gislaved kommun pekar på en svag minskning för 2021. Andelen äldre kommer att öka samtidigt som befolkningen i arbetsför ålder kommer att minska, vilket leder till nya utmaningar för bolaget. Att skapa sysselsättning och samtidigt arbeta för ökad integration blir en allt viktigare fråga. Det genomförs många aktiviteter av både offentliga aktörer och civilsamhället runt om i kommunen.

Av totala antalet bostäder i kommunen ägs ca 17% av bolaget. Gislavedshus är i stort sett det enda fastighetsbolag som producerat hyresrätter i Gislaved kommun de senaste 25 åren. I samband med stamreoveringen som genomfördes på Traststigen 2 i Gislaved under 2020 kunde vi tillföra 10 nya lägenheter, samtliga bestående av ett rum och kök. Syftet med tillförelsen av dessa lägenheter var främst att minska trångboddheten och ge ungdomar en möjlighet att skaffa sitt första egna boende. Planen är att även i fortsättningen ta ansvar för att hjälpa till att tillgodose kommunens behov av förnyelse av bostadsbeståndet där det är affärsmässigt motiverat. Detta är nödvändigt för att kommunen ska fortsätta att utvecklas.

UTHYRNING

För att behålla sin plats i bostadskön krävs att den sökande loggar in på Mina sidor inom ett 12-månaders intervall. Detta system ger oss en tydligare bild av hur många som söker lägenhet hos oss. Vid årsskiftet uppgick bostadskön till 4 461 personer, varav 1 961 personer som inte bor hos Gislavedshus idag.

Vår hemsida är det viktigaste redskapet i vår kommunikation med nuvarande och framtida

hyresgäster. Via Mina sidor kan våra hyresgäster bland annat göra felanmälan och kontrollera sitt hyressaldo. Vi jobbar ständigt för att förbättra funktionaliteten under Mina sidor för att förenkla för våra hyresgäster. Det är därför centralt att användarna håller sina personuppgifter uppdaterade.

På hemsidan publiceras de lägenheter som blir lediga. Alla som står i bostadskön kan göra en intresseanmälan på de lägenheter som blir lediga. Varje sökande kan ha tre intresseanmälningar aktiva samtidigt. Lägenhet tilldelas den sökande som stått längst i kön och uppfyller våra krav i uthyrningspolicyn. Söktrycket på de lägenheter som är publicerade har sjunkit något under 2020 jämfört med de senaste åren och varierar beroende på storlek och ort. Intresset är störst för centrala trerumslägenheter i Gislaved med ca 75 sökande per lägenhet. Gislavedshus har en prenumerationstjänst, vilken innebär att den sökande får ett mail när en lägenhet som uppfyller de önskemål som lagts in under Mina sidor blir ledig.

HYRESFÖRÄNDRINGAR

Vid förhandling den 8 oktober 2019 träffades ett tvåårsavtal om att samtliga lägenhetshyror skulle höjas med 1,75% vid årsskiftet 2020 och 2021.

FÖRVALTNING

Fastighetskapital

Det bokförda värdet av bolagets byggnader och mark uppgår till 666 Mkr (595 Mkr). Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade. Maskiner och inventarier är försäkrade till betryggande värden.

Fastighetsbestånd

Per 31 december förvaltade bolaget totalt 3 145 uthyrningsenheter, varav 2 313 bostadslägenheter och 133 lokaler, resterande enheter är garage och carportar. Ytan för bostäder och lokaler uppgår till 151 004 kvm respektive 17 002 kvm.

FASTIGHETSKÖP

Inga inköp har genomförts under året.

FASTIGHETSFÖRSÄLJNING

Bolaget har under året sålt fastigheten Burseryd 1:28.

Viktiga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under året fattat beslut om tomställning och sedan rivning av Västergatan 17 och 19.

Corona-pandemin har lett till införandet av flera försiktighetsåtgärder. Arbete utförs endast då hyresgäst ej är hemma, kontoret är stängt för alla besök förutom nyckelutlämning och de som kan arbeta hemifrån alternativt på kontor i någon av våra andra lokaler. Bolaget har även, genom stöd från Länssyrelsen, kunnat erbjuda rabatt på hyran för de lokalhyresgäster vars verksamhet drabbats av corona-pandemin.

Bolaget är föremål för Skatterevision men har inte erhållit någon slutlig promemoria.

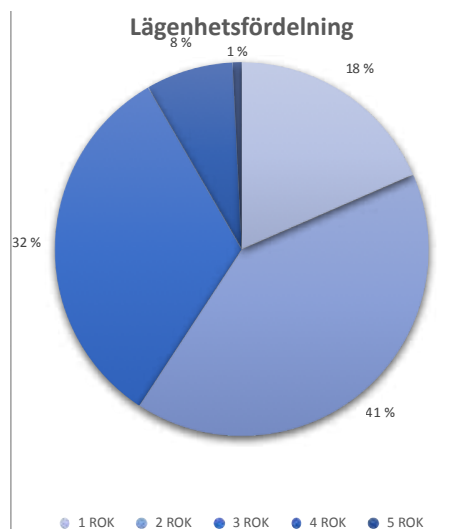
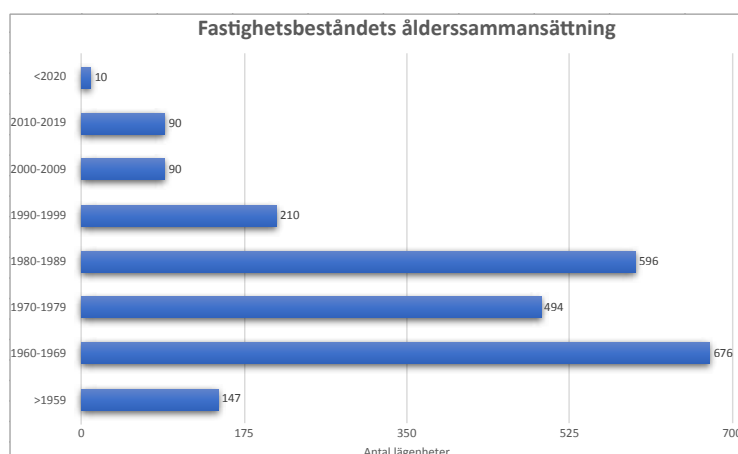
Ny- och ombyggnation

Under året har vi konverterat lokaler på Traststigen 2 i Gislaved till 10 lägenheter. Inflyttning skedde under kvartal 2 2020. I Smålandsstenar har vi påbörjat nybyggnation av 38 lägenheter, vilka beräknas vara inflyttningsklara under 2022. Dessutom planeras nybyggnation under 2021 i Gislaved och i Reffele av ytterligare 36 lägenheter.

Ekonomi

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017
Hysesintäkter (tkr)	166 603	164 743	162 147	156 837
Resultat efter finansiella poster (tkr)	14 632	12 812	21 353	25 195
Räntetäckningsgrad (%)	495%	385%	273%	233%
Avkastning på eget kapital (%)	4,6%	4,7%	6,5%	5,0%
Balansomslutning (tkr)	696 732	658 802	645 502	645 328
Soliditet (%)	46,1%	47,2%	47,0%	45,2%
Antal anställda	39	38	36	36

För definitioner av nyckeltal, se not 22.



FRAMTIDA MÖJLIGHETER OCH RISKER

Möjligheter

Investeringsstöd

Det statliga investeringsstödet som återinfördes 2020 har påverkat bolagets möjligheter att fortsätta bygga i önskad takt. Varje beslut att bygga ska vara affärsmässigt motiverat.

Moms

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

Underhållsplan 2020-2030

Arbetet med upprustning av äldre bostäder har pågått sedan i mitten av 2000-talet men mycket återstår. I vår fleråriga underhållsplan (2020-2030) är ett stort antal projekt av större omfattning planerade.

RISKER

Ränterisk

Ränterisken bedöms vara låg även om räntorna höjs något i framtiden. Vår belåningsgrad är relativt låg, 46% beräknat på bokfört värde inklusive pågående nybyggnation och 20% på beräknat marknadsvärde. Den planerade långtidsplanen innebär att nyupplåning kommer att ske under några år framöver. Ränteavdragsbegränsningen som infördes under 2019 kommer eventuellt att påverka bolaget om 4-6 år.

Refinansieringsrisk

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

Vakansrisk

Vakansgraden ligger idag på en låg nivå. Prognosen visar dock en svagt minskande befolkning i Gislaved kommun samtidigt som corona-pandemins slutliga påverkan i regionen fortfarande är oklart. Sannolikt kommer vi att se en ökad vakansgrad framåt.

Politiska risker

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

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel

Balanserat resultat	218 098 645 SEK
Årets resultat	18 549 216 SEK
	<hr/>
	236 647 861 SEK

disponeras så att till moderbolaget utdelas	
0,93 kronor/aktie	76 725 SEK
I ny räkning överförs	236 571 136 SEK
	<hr/>
	236 647 861 SEK

STYRELSENS YTTRANDE ÖVER DEN FÖRESLAGNA UTDELNINGEN

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

Gislaved den 12 februari 2021.

Björn Martinsson
Ordförande

Inga-Lill Swanberg
Vice ordförande

Ulf Jiretoru

Fredrik Claar

Ingebert Magnusson

Henrik Hallberg

Malin Larsson
VD

Stefan Nylén

REVISIONSPÅTECKNING

Min revisionsberättelse har lämnats den 23 februari 2021

Mats Nilsson
Auktoriserad revisor
Utsedd av bolagsstämman

FEMÅRSÖVERSIKT

Belopp i tkr

RESULTATRÄKNING	2020	2019	2018	2017	2016
Intäkter	172 236	167 603	164 981	163 706	175 616
Driftskostnader	-87 101	-86 007	-80 978	-80 002	-99 410
Underhåll	-39 307	-44 284	-39 446	-36 183	-44 855
Fastighetsskatt	-2 925	-3 227	-2 844	-2 697	-3 025
Av-/nedskrivningar	-24 769	-21 273	-20 360	-19 629	-14 256
Finansnetto	-3 502	-2 518	-7 661	-15 279	94 301
Resultat före bokslutsdisp. o skatt	14 632	10 294	13 692	9 916	108 371
Bokslutsdisp. o skatt	3 917	335	-1 944	-1 207	2 136
Resultat efter bokslutsdisp. o skatt	18 549	10 629	11 748	8 708	110 507
BALANSRÄKNING					
Anläggningstillgångar	688 725	620 252	595 094	572 435	520 754
Omsättningstillgångar	11 304	38 550	50 408	72 893	117 976
Summa tillgångar	700 029	658 802	645 502	645 328	638 730
Eget kapital	322 484	304 020	293 516	281 891	273 306
Obeskattade reserver	0	9 000	12 200	12 750	13 150
Långfristiga skulder	334 489	304 453	301 019	303 059	307 713
Kortfristiga skulder	43 056	41 329	38 767	47 628	44 561
Summa eget kapital och skulder	700 029	658 802	645 502	645 328	638 730
NYCKELTAL					
Likviditet	25%	93%	131%	153%	263%
Soliditet	46,1%	47,2%	47,0%	45,2%	44,4%
Räntetäckningsgrad	495%	385%	273%	233%	287%
Belåningsgrad/bokf värde	46%	47%	49%	52%	59%
Hysesbortfall i tkr	2 633	1 946	1 834	2 269	2 921
Bokfört värde kr/kvm	3 966	3 544	3 399	3 307	2 713
Direktavkastning	2,61%	2,23%	2,86%	2,96%	4,23%

Ägarens krav på direktavkastning är satt till 2,9 procent som ett genomsnitt per år för perioden 2017 - 2021.

I värdet 2016 och 2020 är försäljningen av fastigheter exkluderat.

RESULTATRÄKNING

För verksamhetsåret 1 januari 2020 - 31 december 2020

Belopp i tkr	Not	2020	2019
Nettoomsättning			
Hysesintäkter	1	166 603	164 743
Övriga intäkter	7	5 633	2 860
Summa nettoomsättning		172 236	167 603
Fastighetskostnader			
Driftskostnader		-67 293	-65 706
Underhållskostnader		-39 307	-44 284
Fastighetsskatt		-2 925	-3 227
Avskrivningar	6	-21 718	-21 222
Nedskrivningar	10	-3 000	-
Summa fastighetskostnader		-134 243	-134 439
	6	-51	-51
Centrala administrationskostnader		-19 808	-20 301
		-19 859	-20 352
Avskrivningar			
Övriga kostnader			
Summa centrala administrationskostnader			
Rörelseresultat	2-5	18 134	12 812
Resultat från finansiella investeringar			
Resultat vid avyttringar av finansiella anläggningstillgångar		151	-
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		49	1 090
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 702	-3 608
		-3 202	-2 518
Resultat efter finansiella poster		14 632	10 294
Bokslutsdispositioner	8	9 000	3 200
Resultat före skatt		23 632	13 494
Aktuell skatt	9	-5 083	-2 865
ÅRETS RESULTAT		18 549	10 629

BALANSRÄKNING

För verksamhetsåret per 31 december 2020

Belopp i tkr	Not	31/12 2020	31/12 2019
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar:			
Förvaltningsfastigheter	10	666 266	594 808
Maskiner och inventarier	11	1 194	1 225
Pågående nyanläggning och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	12	20 874	23 846
		688 334	619 879
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	13	391	373
		391	373
Summa anläggningstillgångar		688 725	620 252
Omsättningstillgångar			
Varulager m m			
Råvaror och förnödenheter		600	708
		600	708
Kortfristiga fordringar			
Hysesfordringar		1 140	513
Aktuella skattefordringar		3 297	2 850
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 582	2 450
		7 019	5 813
Kortfristiga placeringar			
Fonder och obligationer		-	22 692
		-	22 692
Kassa och bank	14	3 685	9 337
Summa omsättningstillgångar		11 304	38 550
SUMMA TILLGÅNGAR		700 029	658 802

FORTS. BALANSRÄKNING

För verksamhetsåret per 31 december 2020

Belopp i tkr	Not	2020	2019
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	15	8 250	8 250
Reservfond		68 593	68 593
Uppskivningsfond		8 993	10 113
		85 836	86 956
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst/förlust	16	218 099	206 435
Årets resultat		18 549	10 629
		236 648	217 064
Summa fritt eget kapital		322 484	304 020
Obeskattade reserver	17	0	9 000
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	18	16 632	11 596
		16 632	11 596
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19	317 857	292 857
		317 857	292 857
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		26 356	23 321
Skulder till koncernföretag		2 993	-
Övriga skulder		2 150	1 419
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	11 557	16 589
		43 056	41 329
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		700 029	658 802

FÖRÄNDRING EGET KAPITAL

Belopp i tkr

Förändring av eget kapital	Aktiekapital	Reservfond	Uppskrivningsfond	Balanserat resultat	Fritt eget kapital	Totalt
Ingående balans 2019-01-01	8 250	68 593	11 233	193 692	11 748	293 516
Resultatdisposition enligt beslut av årsstämman:						
—balansering i ny räkning				11 748	-11 748	0
—lämnad utdelning				-125		-125
Upplösning uppskrivningsfond			-1 120	1 120		0
Årets resultat					10 629	
Utgående balans 2019-12-31	8 250	68 593	10 113	206 435	10 629	304 020
Resultatdisposition enligt beslut av årsstämman						
—balansering i ny räkning				10 629	-10 629	0
—lämnad utdelning				-85		-85
Årets resultat					18 549	18 549
Upplösning uppskrivningsfond			-1 120	1 120		0
Utgående balans 2020-12-31	8 250	68 593	8 993	218 099	18 549	322 484

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr	2020	2019
Den löpande verksamheten		
Röresleresultat	18 134	12 812
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	21 769	21 273
Nedskrivningar	3 000	0
Resultat vid försäljning/utrangeringar av anläggningstillgångar	-1 987	0
	40 916	34 085
Resultat vid försäljning av kortfristiga placeringar	151	0
Erhållen ränta	49	1 090
Erlagd ränta	-3 702	-3 608
Betald inkomstskatt	-47	-1 490
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	37 367	30 077
Förändringar i rörelsekapital		
Förändring av varulager	108	199
Förändring av rörelsefordringar	-1 206	271
Förändring av rörelseskulder	1 727	4 966
Kassaflöde från den löpande verksamheten	37 996	35 513
Investeringsverksamhet		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-94 941	-46 346
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	3 704	0
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar	-18	-85
Förändring kortfristiga placeringar	22 692	21 086
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-68 563	-25 345
Finansieringsverksamhet		
Ökning av långfristiga skulder	25 000	0
Amortering av skuld	0	-1 389
Utbetald utdelning	-85	-124
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	24 915	-1 513
Årets kassaflöde	-5 652	8 655

NOTER TILL RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr

Redovisningsprinciper

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

Ersättning till anställda

Kortfristiga ersättningar:

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

Ersättningar efter avslutad anställning:

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

Redovisning av leasingavtal

Företaget redovisar samtliga leasingavtal, såväl finansiella som operationella, som operationella leasingavtal. Operationella leasingavtal redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden. Se vidare not 2.

Företagets uthyrning av bostäder och lokaler klassificeras som operationell leasing. Leasingintäkterna redovisas linjärt under leasingperioden. Se not 1 Hyresintäkter.

Inkomstskatter

Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden på alla temporära skillnader som uppkommer mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning.

Aktuell skatt, liksom förändring av uppskjuten skatt, redovisas i resultaträkningen om inte skatten är hänförlig till en händelse eller transaktion som redovisas direkt i eget kapital. I sådana fall redovisas även skatteeffekten i eget kapital.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponenten aktiveras.

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnad.

Bokföringsmässig vinst eller förlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som övriga rörelseintäkter respektive övriga rörelsekostnader.

Avskrivningsbart belopp utgörs av anskaffningsvärdet minskat med ett beräknat restvärde om detta är väsentligt. Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Förvaltningsfastigheter:

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

Nedskrivningar av icke finansiella tillgångar

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

Statliga stöd

Statliga stöd för anskaffning av materiella anläggnings-tillgångar reducerar tillgångens redovisade värde.

Finansiella instrument

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

Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Varulager

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

Kundfordringar och övriga fordringar

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

Obeskattade reserver

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

Avsättningar

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

FORTS. NOTER TILL RESULTATRÄKNING

Låneskulder och leverantörsskulder

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

Dokumenterade säkringar av bolagets räntebindning (säkringsredovisning)

Säkringsredovisningen avbryts om

- säkringsinstrumentet förfaller, säljs, avvecklas eller löses in.
- säkringsrelationen inte längre uppfyller villkoren för säkringsredovisning.
- Eventuellt resultat från en säkringstransaktion som avbryts i förtid redovisas omedelbart i resultaträkningen.

Kassaflödesanalys

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

Uppskattningar och bedömningar

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

Not 1 Hyresintäkter

	2020	2019
Bostäder, grundhyror	130 729	128 357
Lokaler, grundhyror	17 254	17 214
Övriga objekt	2 571	2 581
Summa	150 554	148 152
Hyresbortfall bostäder	-2 265	-1 527
Hyresbortfall lokaler	-547	-193
Hyresbortfall övriga objekt	-234	-226
Summa	-3 046	-1 946
Bränsleavgifter	19 095	18 537
Summa hyresintäkter	166 603	164 743

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

Not 2 Operationella leasingavtal

	2020	2019
Företaget har ingått följande väsentliga leasingavtal vilka redovisas som operationella leasingavtal: Bilar		
Kostnadsförda leasingavgifter avseende operationella leasingavtal	353	297
Framtida minimileaseavgifter avseende ej uppsägningsbara operationella leasingavtal		
Ska betalas inom 1 år	173	353
Ska betalas inom 2-5 år	345	518
Summa	518	871

Not 3 Anställda och personalkostnader

	2020	2019
Medelantalet anställda	39	41
varav män	79%	85%
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	1 087	1 044
Övriga anställda	17 131	16 098
Summa	18 218	17 142
Pensions- och övriga sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	85	175
Pensionskostnader för övriga anställda	1 250	1 074
Övriga sociala kostnader enligt lag och avtal	4 832	5 856
Summa	6 167	7 105

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

Könsfördelning bland ledande befattningshavare

Andel kvinnor i styrelsen	14%	14%
Andel män i styrelsen	86%	86%
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	29%	14%
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	71%	86%

Not 4 Arvode till externa revisorer

	2020	2019
PwC		
Revisionsuppdraget	134	195
Skatterådgivning	86	90
Summa	220	285

Not 5 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2020	2019
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag inom koncernen	9%	
Andel av årets totala försäljning som skett till andra företag inom koncernen	0%	

Not 6 Avskrivningarnas fördelning per funktion

	2020	2019
Fastighetskostnader	-21 718	-21 222
Central administration och marknadsföring	-51	-51
Summa	-21 769	-21 273

Not 7 Övriga intäkter

	2020	2019
Ersättning från hyresgäster för reparationer	2 154	1 139
Försäkringsersättningar	279	715
Återvunna kundförluster	327	252
Resultat vid avyttring fastigheter	2 170	0
Resultat vid avyttring maskiner och inventarier	4	10
Arbetsmarknasbidrag	522	517
Övrigt	177	227
Summa	5 633	2 860

Not 8 Bokslutsdispositioner

	2020	2019
Förändring av periodiseringsfond	9 000	3 200
Summa	9 000	3 200

Not 9 Skatt på årets resultat

	2020	2019
Aktuell skatt	-47	-446
Förändring uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-5 036	-2 419
Redovisad skatt	-5 083	-2 865

Avstämning av effektiv skattesats

	2020	2019
Redovisat resultat före skatt	23 632	13 494
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats (21,4 %):	-5 057	-2 888
Skatteeffekt av:		
Avdragsgilla ej bokförda kostnader	5 868	2 455
Övriga ej avdragsgilla kostnader	-848	-
Schablonintäkt periodiseringsfonder	-10	-13
Förändring uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-5 036	-2 419
Redovisad skatt	-5 083	-2 865
Årets skattekostnad i %	21,5%	21,2%

Nominell skattesats för svenska aktiebolag utgör för år 2020 21,4% (21,4% för år 2019).

Upplysningar om uppskjuten skatteskuld

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

NOTER TILL BALANSRÄKNING**Not 10 Förvaltningsfastigheter**

	31/12 2020	31/12 2019
Ingående anskaffningsvärden	935 974	887 312
Årets anskaffningar	97 429	48 662
Årets försäljningar/utrangeringar	-4 612	-
Utgående ack. anskaffningsvärden	1 028 791	935 974
Ingående avskrivningar	-369 504	-350 121
Årets avskrivningar	-20 134	-19 383
Årets försäljningar/utrangeringar	2 895	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-386 743	-369 504
Ingående uppskrivningar	28 338	29 458
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-1 120	-1 120
Utgående ackumulerade uppskrivningar	27 218	28 338
Ingående nedskrivningar	-	-
Årets nedskrivningar	-3 000	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-3 000	-
Redovisat värde	666 266	594 808
Marknadsvärde		
Beräknat marknadsvärde	1 559 689	1 530 646

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

Not 11 Maskiner och inventarier

	31/12 2020	31/12 2019
Ingående anskaffningsvärden	13 472	20 417
Årets anskaffningar	484	769
Försäljningar/utrangeringar	-316	-7 714
Utgående ack. anskaffningsvärden	13 640	13 472
Ingående avskrivningar	-12 247	-19 192
Försäljningar/utrangeringar	316	7 714
Årets avskrivningar	-515	-769
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 446	-12 247
Redovisat värde	1 194	1 225

Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	31/12 2020	31/12 2019
Ingående anskaffningsvärde	23 846	26 913
Under året nedlagda kostnader	94 457	45 577
Aktiveringar under året	-97 429	-48 662
Utgående redovisat värde	20 874	23 846

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	31/12 2020	31/12 2019
Ingående anskaffningsvärde	373	288
Förändring under året	18	85
Utgående ack. anskaffningsvärden	391	373
Utgående redovisat värde	391	373

Not 14 Kassa och bank

	31/12 2020	31/12 2019
Kassabehållning	17	34
Koncernkonto (limit 7 Mkr resp 7 Mkr)	2 959	8 593
Övriga bankmedel	709	710
Redovisat värde	3 685	9 337

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

Not 15 Antal aktier och kvotvärde

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

Not 16 Disposition av vinst eller förlust

	31/12 2020	31/12 2019
Förslag till resultatdisposition		
Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel		
Balanserat resultat	218 099	206 435
Årets resultat	18 549	10 629
Summa	236 648	217 064
disponeras så att till aktieägaren utdelas (0,93 kr/aktie resp 1,03 kr/aktie)	77	85
i ny räkning överföres	236 571	216 979
Summa	236 648	217 064

FORTS. NOTER TILL BALANSRÄKNING PER 31 DECEMBER 2020

Not 17 Obeskattade reserver

	31/12 2020	31/12 2019
Periodiseringsfonder	-	9 000
Redovisat värde	-	9 000

Not 18 Uppskjuten skatteskuld

	31/12 2020	31/12 2019
Uppskjutna skatteskulder avseende förvaltningsfastigheter	-17 038	-12 076
Uppskjuten skattefordran avseende balanslåneposter	406	480
Redovisat värde	-16 632	-11 596

Not 19 Långfristiga skulder till kreditinstitut

	31/12 2020	31/12 2019
Skulder som förfaller om 1-5 år	247 622	292 857
Skulder som förfaller senare än 5 år	70 235	-
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	317 857	292 857

För att uppnå en väl avvägd ränterisk i skuldportföljen används ränteswapar. På balansdagen fanns ränteswapsavtal på 120 Mkr (föreg år 120 Mkr) med förfall 2023-2025 (2023-2025). Vid årsskiftet fanns ett undervärde på 7,6 Mkr (7,8 Mkr).

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	31/12 2020	31/12 2019
Upplupna semesterlöner	1 657	1 672
Upplupna sociala avgifter	550	932
Förutbetalda hyror	7 600	11 343
Upplupna räntor	172	1 074
övriga upplupna kostnader	1 578	1 568
Summa	11 557	16 589

Not 21 Eventualförpliktelser

	31/12 2020	31/12 2019
Garantiförbindelse Fastigo	347	341
Summa eventualförpliktelser	347	341

Not 22 Nyckeltalsdefinitioner

Rörelsemarginal

Rörelseresultat i procent av nettoomsättningen.

Räntetäckningsgrad

Rörelseresultatet ökat med finansiella intäkter i procent av räntekostnaderna.

Justerat eget kapital

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

Avkastning på eget kapital

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

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.



REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för AB Gislavedshus för år 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av AB Gislavedshus finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för AB Gislavedshus för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Jönköping den 23 februari 2021

Mats Nilsson

Auktoriserad revisor

GRANSKNINGSRAPPORT FÖR ÅR 2020

Till årsstämman i AB Gislavedshus
Org.nr 556053-5204

Till kommunfullmäktige i Gislaveds kommun

Granskningsrapport för år 2020

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

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

Lekmannarevisorernas ansvar är att granska verksamhet och intern kontroll samt pröva om verksamheten bedrivits enligt fullmäktiges uppdrag och mål samt de föreskrifter som gäller för verksamheten. Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och kommunallagen, god revisionsred i kommunal verksamhet och kommunens revisionsreglemente samt utifrån bolagsordning och av fastställda ägardirektiv.

Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund för bedömning och prövning.

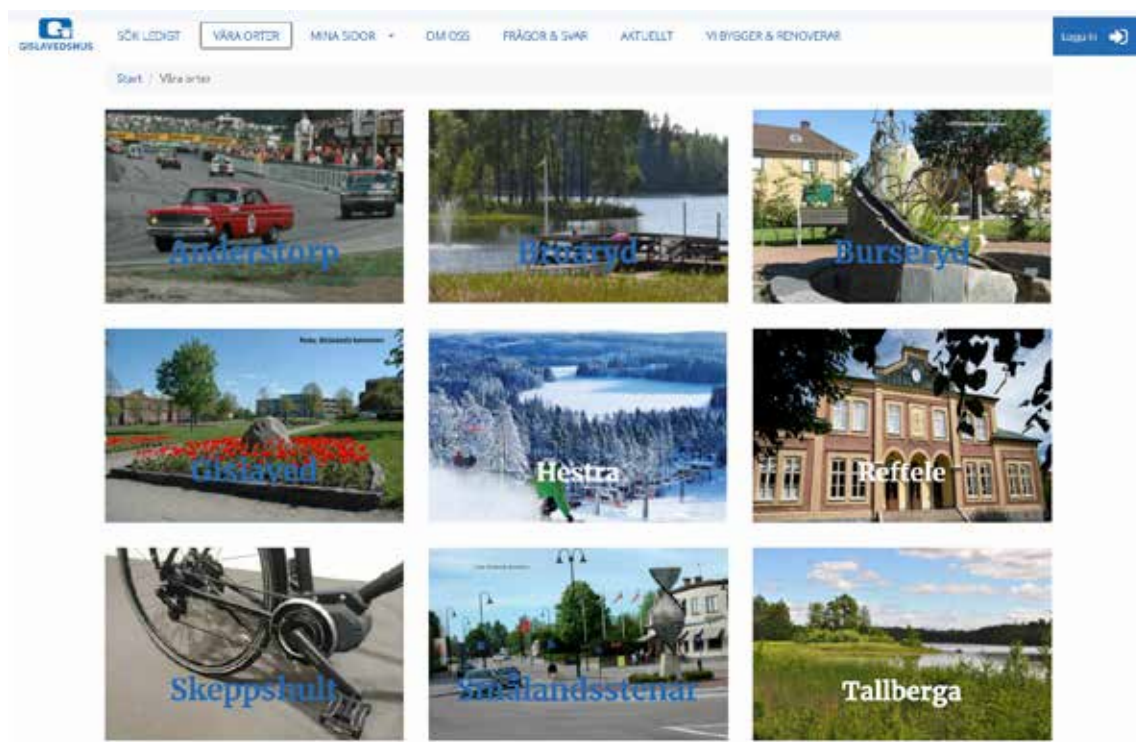
Vi bedömer sammantaget att bolagets verksamhet i allt väsentligt har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt. Vi bedömer därtill att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Gislaved 2021-02-17

Kjell Claesson

Sven Nilsson

Av kommunfullmäktige i Gislaveds kommun utsedda lekmannarevisorer
Bilaga: Granskningsredogörelse, Grundläggande granskning, februari 2021, PwC



MILJÖ, KVALITÉ OCH ARBETSMILJÖREDOVISNING FÖR 2020

Under året har vi slutfört stamrenovering av ett rekordstort antal lägenheter. På Traststigen 2 i Gislaved har 48 lägenheter stamrenoverats, i samband med projektet har tio nya lägenheter i suterrängplanet skapats samt en ny fristående tvättstuga byggts. Västergatan 12 i Gislaved har stamrenoverats, här har alla 30 lägenheterna och förskolan genomgått en omfattande renovering. På Storgatan 51 i Anderstorp har de tre husen med totalt 18 lägenheter stamrenoverats. I Broaryd har Bergåsa stamrenoverats delvis.

Andra projekt är takbyte på Östan/Västangatan i Hestra samt Malmgatan i Reftele, nya balkonger på S. Långgatan 13 i Gislaved samt fönsterbyte på Torggatan 6-12 i Anderstorp.

Upprustning av utemiljön har genomförts på Ågatan 56, Torggatan 12 och Brogatan 11 i Anderstorp samt Traststigen 2 och Västergatan 12 i Gislaved.

Vi fortsätter vårt arbete med kretsloppsanpassad skötsel av utemiljön.

Gislavedshus arbetar efter dessa fyra övergripande mål:

- Nöjd kund
- Värna om miljön och bidra till hållbar utveckling
- Nöjd medarbetare
- Sund ekonomi

Kvalité

Sedan i februari genomförs mätningar av kundnöjdheten dagligen och under en tolv månadersperiod kommer alla kunder få svara på de 46 frågorna som ingår i enkäten. En gång per kvartal erhålls prioriteringsplaner från systemet som beskriver förbättringspotential och vad som är viktigast för att öka kundens nöjdhet. I undersökningen sätter 72% av våra kunder betyget 4 el 5 (betyg 1-5) på frågan "helhetsbedömning hyresvärd" med en svarsfrekvens på 42%. För att uppnå uppsatta mål är det viktigt att hålla utlovade utförandetider samt underhålla fastigheterna och dess utemiljö för att kunderna känner sig nöjda och trygga.

Miljö

Vi har en oförändrad förbrukning av fastighetsel, vattenförbrukningen har minskat medan värmeförbrukningen har ökat något jämfört med 2019. Arbetet fortsätter för att minska energianvändningen.

Vi ser att våra nybyggnationer och åtgärder efter stamrenoveringar ger en låg energianvändning för värme och ventilation. Installation och driftsättning av IMD minskar energianvändningen och ger samtidigt en lägre kostnad för våra kunder.

Hela fastighetsbeståndet har Energideklarerats vilket ger oss en bra grund i identifiering och prioritering inför framtida val av energibesparande åtgärder.

I våra egna solcellsanläggningar har vi under året producerat 30 MWh.

Arbetsmiljö

Vi har fortsatt låga siffror på korttidssjukfrånvaro även om vi sett en ökad frånvaro pga. Covid-19. Internrevisioner enligt plan har genomförts med ett antal mindre avvikelser.

Slutord

För att kunna erbjuda våra kunder en god och säker boendemiljö så fortsätter Gislavedshus sitt arbete med underhållsarbete och extra insatser för att minska radonhalterna i bostäderna till kommande krav på 200 Bq/M³. Med kundundersökningar får bolaget verktyg för att förbättra och göra insatser där behoven finns.

LÄGENHET-, LOKAL- OCH GARAGE-

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
104 Storgatan 51	1962	Anderstorp 9:565,9:567	6		6	6		18
106 Ågatan 54	1967	Anderstorp 11:141-11:142	3	1	12	4		20
107 Ågatan 56-58	1969	Anderstorp 11:124-11:126	12	16	34	10		72
111 Torggatan 4 A	1989	Anderstorp 9:330						
112 Torggatan 2 B, 4 B	1990	Anderstorp 9:330		18	6			24
113 Torggatan 2, Nygatan 5	1990	Anderstorp 9:330		22	5	1	2	30
114 Nygatan 3	1990	Anderstorp 9:330						
115 Brogatan	1959	Anderstorp 9:50						
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	2018	Anderstorp 11:142		1	15			16
SUMMA			75	102	103	30	2	312
BURSERYD								
205 Kyrkvägen 5	1975	Burseryd 1:28			7			7
214 Buregatan 9-13	1988	Stubbakull 2:19	1	7	8			16
SUMMA			1	7	15	0	0	23
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	1979	Hestra 1:17	2	2	2			6
212 Björkvägen 1-3	1982	Broaryd 2:4		3	3			6
213 Björkvägen 5	1982	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	2	6	2		13
303 Torggatan 3	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	1953	Maneten 7	4	6	2			12
305 Torggatan 5	1962	Maneten 6	3	4	10	1		18
306 Södergatan 34	1965	Snickaren 1	2	2	12	2		18
306 Nils-Gustavsgatan 37	1965	Snickaren 1				4	5	9
306 Hallarydsvägen 42	1965	Snickaren 1				6	1	7
308 Traststigen 1-11, 2, 4	1965	Trasten 2	22	62	54	18		156
309 Västergatan 12-16	1968	Trasten 3	28	23	37	6		94
310 Västergatan 15-21	1969	Trasten 4	3	37	46	9	3	98
311 Traststigen 6-8	1970	Trasten 2	10	32	9	3		54
312 Anderstorpsvägen 4-6	1973	Dalen 10,11	48	35	34	1		118
313 Danska vägen 9	1978	Dalen 7	31	20	10			61
314 Anderstorpsvägen 2	1978	Dalen 8						
315 Henjavägen 44-46	1980	Katedern 1		12	4	2		18
315 Marielundsgatan 41-47	1980	Katedern 1		28	8	4		40
316 Henjavägen 48-58	1981	Katedern 1		44	12	6		62
318 Lomells väg 1-7	1987	Gislow 6		21	11			32
319 Bygatan 4-8	1986	Byalaget 1	6	4	4			14
319 Rotegatan 1-5	1986	Byalaget 1	4	3	3			10
320 Bygatan 15-17	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	Loffet 1	3	4	4			11
321 Bygatan 3-9	1987	Loffet 1	5	3	3			11
322 Danska vägen 5-7	1989	Dalen 7	2	6	3	2		13
323 Odengatan 1-13	1989	Bärnstenen 1	7	14	7	7		35
324 Odengatan 15-29	1989	Bärnstenen 1	8	16	8	8		40
325 Henjavägen 6 C-D	1990	Balder 1		8				8
327 Henjavägen 6 A-B, 8	1990	Balder 1						
328 Sörgårdsvägen 5-21	1977	Blåsippan 1		9				9
330 Åbjörnsgatan 25	1993	Mjölonet 1						
332 Köpmangatan 1, Stationsallén 11-13	2016,2017	Gripen 10	4	2	17	3		26
333 Regeringsgatan 18-20,Söderg 6-8	1948,1990	Tigern 8, 9		6	5	3	1	15
334 Lunnabovägen 15-21	1999	Stenmuren 1		6		2		8

FÖRDELNING 31/12 2020

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	
3 075	1	15	3 090	6					101
512			512	7					102
1 375	2	118	1 493	7					104
1 594	2	40	1 634						106
5 097			5 097						107
	1	954	954			22			111
1 779			1 779						112
2 367			2 367		26				113
	1	535	535						114
	1	414	414						115
497	3	503	1 000			7			117
744	1	716	1 460						118
978			978						119
978			978			8			120
1 080			1 080						121
20 076	12	3 295	23 371	20	26	37	0	0	
586			586						205
1 219			1 219				8		214
1 805	0	0	1 805	0	0	0	8	0	
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
2 367	3	73	2 440	4	3	0	0	0	
993	2	150	1 143			12			301
824			824						302
416	1	347	763						303
434	2	329	763						303
654	9	414	1 068						304
1 158	5	260	1 418						305
1 301			1 301						306
928			928						306
714			714	4					306
11 035	17	1 437	12 472						308
5 994	4	406	6 400						309
6 761	6	255	7 016		20	76			310
3 076	3	696	3 772						311
6 772	6	241	7 013			49			312
3 299			3 299		12				313
	1	178	178						314
1 241			1 241						315
2 700			2 700			30			315
4 158			4 158			30			316
2 297			2 297					6	318
836			836		17				319
603			603						319
370			370		6				320
1 110			1 110						320
692			692						321
651	1	251	902						321
596	1	490	1 086						322
2 590			2 590			15			323
2 960			2 960			15			324
392			392						325
	1	866	866						327
518			518						328
	1	409	409						330
1 920	9	1 421	3 341	28					332
1 325	5	730	2 055						333
507			507						334

LÄGENHET-, LOKAL- OCH GARAGE-

Kommundel-Adress Fastighetsområde	Byggår	Fastighetsbeteckning	1 rok samt mindre	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Lägenheter Totalt Antal
GISLAVED forts.								
334 Stugvägen 8-14, 9-19	1999	Brunnen 1		8	10	2		20
335 Verkstadsgatan 4	1991	Släggan 6						
336 Ängsgatan 4, Stationsallén 5	2003	Gripen 9		12	7	2		21
337 Ängsgatan 6-8	2007	Gripen 9		13	22	10		45
338 Ängsgatan 10	1985	Gripen 9		12		1		13
SUMMA			205	467	368	105	14	1 159
REFTELE								
401 Torget 6-8	1968	Ölmestad 7:18	3	6	6			15
402 Krongatan 1-8	1970	Ölmestad 23:5	10	26	8			44
405 Krongatan 9-11	1976	Ölmestad 23:9			8	6		14
409 Malmgatan 2	1985	Ölmestad 8:27		8	4			12
410 Malmgatan 4	1986	Ölmestad 8:27		8	2			10
411 Tingshusallén 1-5	1990	Ölmestad 8:27	2	6	6			14
412 Storgatan 53-57	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			22	85	45	7	0	159
HESTRA								
501 Mogatan 17	1932	N:a Hestra Kyrkobol 1:9	1	2		1	1	5
501 Agnvägen 3-5	1974	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		7	2	3		12
505 Mogatan 22	1967	N:a Hestra Kyrkobol 1:176	3	1	3			7
506 Mogatan 24	1968	N:a Hestra Kyrkobol 1:177	2	4	4			10
507 Brogatan 3-5, Mogatan 27	1952	N:a Hestra Kyrkobol 1:97	9	4	5			18
508 Bivägen 3	2019	N:a Hestra Kyrkobol 1:39		1	15			16
509 Östangatan 1-29	1976	Bjärsved 1:111			12	3		15
510 Östangatan 2-8	1980	Bjärsved 1:132-1:135						
510 Västangatan 1-26	1980	Bjärsved 1:132-1:135	3	6	6	2		17
512 Sunnangatan 2	1981	Bjärsved 1:172	2	2	2			6
513 Lugna gatan 2	1984	Bjärsved 1:172	2	5	5			12
514 Milstensvägen 1	1986	Bjärsved 1:172	6	6	6			18
515 Milstensvägen 3	1986	Bjärsved 1:172	2	4	4			10
516 Milstensvägen 5	1987	Bjärsved 1:172	5	6				11
518 Milstensvägen 6-12	2000	Bjärsved 1:172	4	4				8
SUMMA			43	71	76	10	1	201
SMÅLANDSSTENAR								
602 Malmgatan 3-5, Hörsjögatan 8	1963	Uvekull 2:131	2	5	5			12
603 Malmgatan 9	1964	Uvekull 2:121	6	12	6			24
604 Strandsnäsgratan 2-4	1966	Fägerhult 2:24	9	2	2	6		19
605 Villagatan 1	1966	Fägerhult 1:13	8		8			16
606 Furugatan 4-8	1966	Åtterås 19:48	6	24	8			38
607 Furugatan 10-14	1970	Åtterås 19:49	6	12	16			34
608 Furugatan 16-20	1970	Åtterås 19:50	6	10	12		1	29
609 Furugatan 22-26	1972	Åtterås 19:51	6	12	12			30
610 Hörsjögatan 6	1973	Uvekull 2:140	9	6	4			19
611 Aprikosgränd 1-8	1980	Åtterås 19:215	9	10	5	4		28
612 Klementinstigen 1-4	1981	Åtterås 19:215	4	8	4			16
613 Hörsjögatan 2, Centrumplan 9	1984	Uvekull 2:19		24	2	1		27
614 V Järnvägsgatan 17, Hörsjögatan 10	1986	Uvekull 2:32		15	7	4		26
615 V Järnvägsgatan 19-21	1987	Uvekull 2:32		14	8	4		26
616 Hörsjögatan 12	2017	Uvekull 2:32		8	8			16
617 Malmgatan 2	2010	Uvekull 2:32		9	7			16
618 V Järnvägsgatan 13-15	1991	Uvekull 2:131		21		2		23
SUMMA			71	192	114	21	1	399
SKEPPSHULT								
701 Gärdesvägen 1-15, Karlsrovägen 7-9	1987	Bölaryd 1:98		3	6	1		10
702 Gärdesvägen 2-20	1989	Bölaryd 1:98		5	4	1		10
SUMMA			0	8	10	2	0	20
TOTALT			427	943	750	175	18	2 313

FÖRDELNING 31/12 2020

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	
1 295			1 295						334
	3	703	703						335
1 384	2	597	1 981						336
3 107	3	102	3 209	26					337
825	1	104	929						338
76 436	83	10 386	86 822	58	55	227	0	6	
913			913			10			401
2 852	1	44	2 896			24			402
1 258			1 258						405
815			815			7			409
664			664						410
1 042			1 042		4				411
1 864			1 864		6				412
550			550						413
298	2	132	430	2					414
543			543						415
10 799	3	176	10 975	2	10	41	0	0	
369	2	172	541						501
1 546	1	29	1 575						501
747	1	154	901			6			503
802	3	152	954						504
439	3	240	679						505
629			629				8	8	506
932	2	333	1 265	4					507
1 080			1 080						508
1 298			1 298			6			509
0	1	324	324						510
1 219			1 219						510
370			370		11				512
781			781						513
1 110			1 110		13				514
644			644		8				515
588			588		6				516
340			340						518
12 894	13	1 404	14 298	4	38	12	8	8	
674	7	515	1 189						602
1 326			1 326						603
1 102			1 102			11			604
803	3	76	879			10			605
2 307			2 307	6		11			606
2 366	2	199	2 565		6	8			607
2 042	2	350	2 392		6		4		608
2 042	1	324	2 366		6	9			609
1 028			1 028						610
1 755			1 755						611
972			972						612
1 712	4	204	1 916						613
1 660			1 660		13				614
1 672			1 672						615
1 100			1 100			3			616
1 094			1 094			6			617
1 486			1 486						618
25 141	19	1 668	26 809	6	31	58	4	0	
758			758						701
728			728						702
1 486	0	0	1 486	0	0	0	0	0	
151 004	133	17 002	168 006	94	163	375	20	14	

BILDER TAGNA FRÅN NÅGRA AV VÅRA OMRÅDEN

Bolaget har sedan några år påbörjat ett arbete med att förädla utemiljön för att göra bostadsområdena attraktivare för våra boende.



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 Gislaveds kommun.

AVSKRIVNING

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

BALANSOMSLUTNING

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

BALANSRÄKNING

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

BOKFÖRT VÄRDE

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

BOLAGSSTÄMMA

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

DIREKTAVKASTNING

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

DRIFTKOSTNAD

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

EGET KAPITAL

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

FASTIGHET

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

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 kostfristiga fordringars förhållande till kortfristiga skulder och är ett mått på företagets förmåga att överleva på kort sikt.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som skall betalas inom ett år. I denna post ligger skulder som skall betalas inom det närmaste året 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 åt då avsättningen gjordes sker en obligatorisk återförening av bestående del.

RESULTATRÄKNING

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

RÄNTESWAP

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

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

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

SOLIDITET

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

TAXERINGSVÄRDE

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

TKR

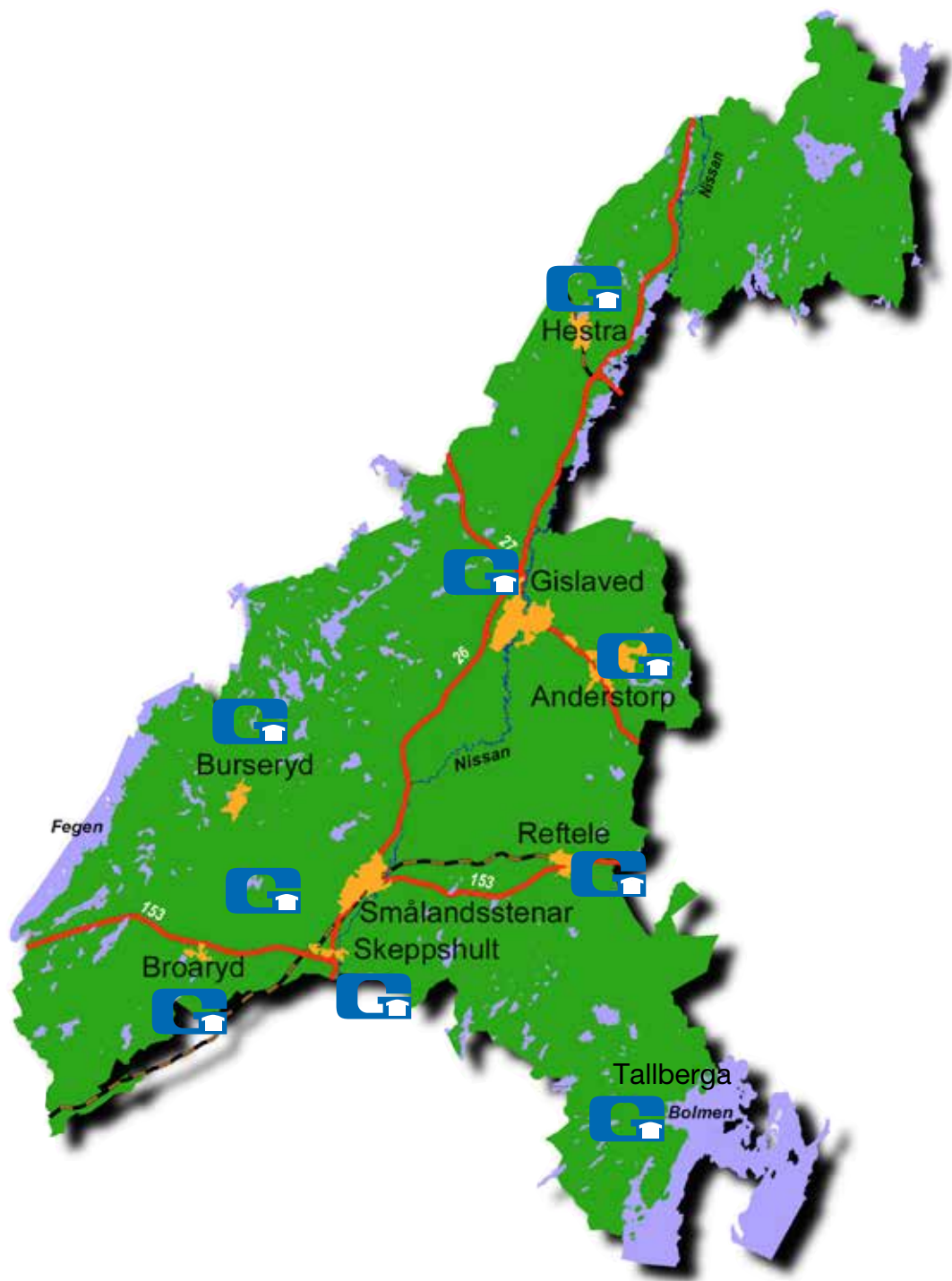
Förkortningen för tusen kronor. Femtiotusen kronor skrivs ofta 50.000.-. I årsredovisningen skrivs i stället 50 tkr.

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.



 *Störst på lägenheter*
GISLAVEDSHUS

Torggatan 3A • 332 28 Gislaved • Tel 0371-56 67 00 • Fax 0371-56 67 97
E-mail: gislavedshus@gislavedshus.se • Hemsida: www.gislavedshus.se

