



Årsredovisning 2021.

# Hemma hos Gislavedshus.



## Innehållsförteckning

VD har ordet .....	3
Förvaltningsberättelse .....	4-7
Styrelsen .....	8
Femårsöversikt .....	9
Finansiella rapporter .....	10
Balansräkning .....	11-12
Eget kapital .....	13
Kassaflöde .....	14
Redovisningsprinciper .....	15
Noter .....	16-17
Underskrifter .....	18
Revisionsberättelse .....	19
Granskningsrapport .....	21
Lägenheter, lokaler och garage - förteckning .....	22-25
Vad går hyran till? .....	26
Ordlista .....	27



Styrelsens säte: Gislaved kommun  
Företagets redovisningsvaluta: Svenska kronor (SEK).  
Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i tusentals kronor (tkr).

Produktion: G-byrån Sverige, Anderstorp.  
Tryckt på FSC-papper, från hållbart skogsbruk.

# Tillsammans skapar vi hemmakänslan.



## 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 arbetar mot samma mål. Vår affärsplan har fyra fokusområden Boendeservice, Digitalisering, Trygghet samt Framtidens boende och Agenda 2030.

### Nya arbetssätt och omprioriteringar

Coronapandemin under 2021 ledde till att företaget fick ställa om till nya arbetssätt och omprioriteringar i vår verksamhet. Vi har vidtagit olika försiktighetsåtgärder och följt Folkhälsomyndighetens riktlinjer för att minska risk för smittspridning. I lägenheter har vi prioriterat akuta fel. Under året har vi jobbat med yttre skötsel och prioriterat utemiljöer för att skapa attraktiva områden och trygga hem till våra hyresgäster. För att stärka vår marknadsposition bildades en driftavdelning från 1 januari 2021 i syfte att öka samsynen mellan områden och på så sätt öka kvalitén i våra områden samt öka hyresgästkontakten på alla nivåer. Hantverksorganisationen har utökats med målare, i stället för att anlita externa aktörer. Tjänsten boendeutvecklare har under året adderats, som en viktig pusselbit för dialogen och relationsbyggandet med våra hyresgäster.

### Renovering och nyproduktion

Stamrenovering av 40 lägenheter har slutförts under 2021, vilket gett nya badrum och fönster, förbättrat inomhusklimat, lägenhetsnät för bredband, telefon och TV. Då nyckelsystemet Abloy har upphört har låsbyte skett på 15% av bolagets lägenheter och det som återstår av det "gamla" låssystemet kommer bytas under 2022. Största projektet under året har varit nybyggnationen av Billingsberg i Smålandsstenar med 38 nya lägenheter. Ett projekt som för oss på Gislavedshus är mer än bara det högsta bostadshuset med sina 30 meter i Gislaveds kommun. Utan ett projekt där vi tillsammans (medarbetare, styrelse, arkitekt, konsulter, entreprenörer och framtida kunder) testat andra arbetsmetoder och arbetssätt för att utforma framtidens boende med fler kvalitéer.

Under våren 2021 påbörjats 24 nya lägenheter på Skomakargärdet i Gislaved och fyra nya lägenheter har tillförts genom ombyggnad av befintliga lokaler.

På Dalen förbereder vi en visningslägenhet med välfärdsteknologi och möjligheter som digital teknik kan ge i boendet. Arbetet påbörjades under sommaren 2021 och är klar Q1 2022, vilket ligger i linje med uppdrag givet i specifikt ägardirektivet. Från 1 december 2021 ingår bredband 100/100, IP-telefoni och kabel-TV i hyran med Telia som leverantör. Detta infördes efter klartecken från Hyresgästföreningen, som genomfört en intresseenkät till samtliga av bolagets kunder. Införandet av de digitala tjänsterna har tagit tid, då Telias kundtjänst haft långa svarstider och våra hyresgäster har fått olika svar beroende på vem de har pratat med.

Vi vill erbjuda kunderna hög och kvantitativ service, genom byte av system från årlig kundenkät till daglig mätning har svarsfrekvensen ökat. Svaren ger oss värdefull information från våra kunder runt om i vårt bestånd och under året har vi genomfört digital workshop med all personal kring kundnöjdhet. En annan del i arbetet är att vi arbetat med vårt kunderbudande som inneburit en revidering av vår grafiska profil, hos Gislavedshus är kunden "hemma". Under året har vi också tagit fram en ny tillvalslista för ökad valbarhet för kunderna.

Till sist vill jag rikta ett varmt tack till våra hyresgäster, vår ägare, styrelsen, medarbetare och övriga samarbetspartners för ett gott samarbete. En särskild hälsning till de 560 nya hyresgäster som välkomnades till ett nytt boende hos oss under 2021. Jag ser fram emot 2022, där vi tillsammans fortsätter att erbjuda ett tryggt och attraktivt boende för alla våra hyresgäster. Hos Gislavedshus har man sitt hemma.

Gislaved i mars 2022

Malin Larsson  
Verkställande direktör

# Förvaltnings- berättelse.

## Information om verksamheten

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

## Ägardirektiv i sammandrag

Bolaget ska i allmännyttigt syfte och med iakttagande av kommunallagens lokaliseringsprincip främja bostadsförsörjningen och erbjuda hyresgästerna möjlighet till boendeinflytande. Verksamheten ska bedrivas enligt affärsmässiga principer. Bolaget har också samhällsansvar med syfte att bidra till en hållbar utveckling. Det handlar om ett etiskt, ekonomiskt, miljömässigt och socialt ansvarstagande.

Bolaget ansvarar för att:

- främja bostadsförsörjning inom kommunen genom att förvärva, bebygga, och förvalta bostadslägenheter,
- anpassa nyproduktion av bostadslägenheter utifrån marknadens efterfrågan och behov,
- erbjuda en variation av bostäder,
- erbjuda sina hyresgäster möjlighet till boendeinflytande,
- utveckla Gislaveds kommuns tätorter i samverkan med kommunens aktörer,
- underhålla, modernisera och tillgänglighetsanpassa bostadslägenheter,
- bidra till integration och mångfald.

## Vår vision

Tillsammans ska vi erbjuda ett tryggt och attraktivt boende.

## Vår affärsidé

Detta vill vi åstadkomma:

Tillsammans och med kunden i fokus erbjuder vi trygga och attraktiva boenden som möter hyresgästernas krav på god service till konkurrenskraftiga hyror och ett varierande boende i hela kommunen. Förvaltning och utveckling av bostäder samt lokaler sker så vi långsiktigt värnar miljön och bidrar till en hållbar utveckling. Förvaltning av verksamhetslokaler sker på flexibelt och kostnadseffektivt sätt.

Genom att:

- Vi är lyhörda för hyresgästernas behov och genom våra team och engagerad personal ger hyresgästerna hög service och trygghet i sitt boende
- Vi tar till vara på digitaliseringens möjligheter och erbjuder ytterligare möjligheter för hyresgästerna för att underlätta vardagen. Det ger också möjlighet till verksamhetsutveckling.
- Erbjudna hållbara boenden som bidrar till hållbar utveckling för hela Gislaveds kommun: vid förvaltning, utveckling och nyproduktion av bostäder och lokaler väljer vi de alternativt som långsiktigt värnar miljön och bidrar till en hållbar utveckling. Aktivt arbete med våra utemiljöer bidrar till ökad trygghet, attraktivitet och trivsel för våra hyresgäster och besökare.
- Varje beslut grundar sig i en affärsmässighet och att vi använder effektiv och minskad resursanvändning för framtida generationer. Genom kompetensutveckling av våra medarbetare håller vi oss uppdaterade om vad som händer i vår bransch och i vår omvärld.

## Vår värdegrund

På Gislavedshus anser vi att jämställdhet och mångfald bidrar till vår verksamhetsutveckling. Mötet mellan människor med olika bakgrund och erfarenheter ger upphov till kreativa tankar och idéer och samspelet kan utveckla såväl vår verksamhet som våra medarbetare.

Vi tycker att:

- mångfald är en styrka och vi värdesätter olikheter
- vårt företag är en arbetsplats som alla kan känna stolthet över
- Gislavedshus ska vara ett attraktivt alternativ när kvinnor och män med olika bakgrund och erfarenheter väljer arbetsplats och arbetsgivare
- vår arbetsplats ska vara fri från trakasserier och diskriminering

## Vårt varumärke

Hemma.





### Övergripande mål i fyra perspektiv

- Nöjda kunder
- Värna miljön och bidra till en hållbar utveckling
- Nöjda medarbetare
- Sund ekonomi

### Bostadssituationen

Bolaget har under året i genomsnitt haft 99% (99%) av lägenhetsbeståndet på 2 353 lägenheter uthyrt. Beståndet av 150 lokaler har varit uthyrda till 56% (93%). Sedan några år tillbaka råder det 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 2021 ledde förturssystemet till 61 nya hyreskontrakt, varav 41 via näringslivsförtur. Prognosen när det gäller befolkningen i Gislaved kommun pekar på en svag minskning för 2022. 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 för att möta denna utmaning. 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. Under 2021 färdigställdes det nya huset Billingsberg i Smålandsstenar som tillför beståndet 38 nya lägenheter. Dessutom pågår nybyggnation i Gislaved med 24 nya lägenheter och i Reftele planeras ytterligare 18 lägenheter. Bolaget planerar 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 en tydligare bild av hur många som söker lägenhet. Vid årsskiftet uppgick bostadskön till 3 971 personer, varav 1 426 personer som inte bor hos Gislavedshus idag. Gislavedshus hemsida är det viktigaste redskapet i kommunikationen med nuvarande och framtida hyresgäster. Via Mina sidor kan hyresgästerna bland annat göra felanmälan och kontrollera sitt hyressaldo. Funktionaliteten under Mina sidor förbättras ständigt för att förenkla för hyresgästerna. 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 dessa lägenheter. Gislavedshus har en prenumerationstjänst som innebär att den sökande får ett mail när en lägenhet som uppfyller de önskemål som lagts in under Mina sidor blir ledig. Varje sökande kan ha upp till tre intresseanmälningar aktiva samtidigt. Lägenhet tilldelas den sökande som stått längst i kön och uppfyller kraven enligt uthyrningspolicyn. Söktrycket på de lägenheter som är publicerade har sjunkit något under 2021 jämfört med de senaste åren och varierar beroende på lägenhetens storlek och ort. Intresset är störst för centrala tre-rumslägenheter i Gislaved med ca 50 sökande per lägenhet. Den genomsnittliga kötiden för att få en lägenhet hos Gislavedshus är 847 dagar.

### 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

#### Förvaltningskapital

Det bokförda värdet av bolagets byggnader och mark uppgår till 759 Mkr (666 Mkr). Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade. Maskiner och inventarier är försäkrade till betryggande värden.

### Fastighetsbestånd

Per 31 december förvaltade bolaget totalt 3 160 uthyrningsenheter, varav 2 353 bostadslägenheter och 150 lokaler, resterande enheter är garage och carportar. Ytan för bostäder och lokaler uppgår till 153 811 kvm respektive 17 317 kvm.

### Fastighetsinköp

Inga inköp har genomförts under året.

### Fastighetsförsäljningar

Inga försäljningar har genomförts under året.

### Ny- och ombyggnation

Under 2021 färdigställdes det nya huset Billingsberg i Smålandsstenar. Huset, som med sina nio våningar har gett orten en ny siluett, består av 38 lägenheter. Åtta lägenheter med ett rum och kök, åtta med två rum och kök, 18 lägenheter med tre rum och kök samt fyra lägenheter med fyra rum och kök. Inflyttning sker i februari 2022.

Under året har även lokaler på Malmgatan 3 och 5 i Smålandsstenar och Traststigen 4 i Gislaved byggts om till fyra nya lägenheter. Inflyttning skedde i september 2021 i Smålandsstenar och sker i februari 2022 i Gislaved.



En av de nyare fastigheterna är Billingsberg i Smålandsstenar med inflyttning i februari 2022.

AB Gislavedshus äger och förvaltar ca 2.300 lägenheter, flera affärs- och kontorslokaler, garage m.m. Omkring 4.400 personer har sitt hem i våra lägenheter, vilket är ungefär 15% av kommunens invånare.





Området Ågatan i Anderstorp (t.v.) har genomgått omfattande renovering senaste åren, där även utemiljön har uppdaterats med ny lekplats, gångstråk, grillplats och cykelparkering. Flera fastigheter förses med solpaneler som ett led i arbetet med hållbar utveckling, här Storgatan i Anderstorp (ovan).

### Viktiga händelser under räkenskapsåret

Sveriges riksdag har beslutat att avveckla investeringsstödet för hyresbostäder och bostäder för studerande efter årsskiftet 2021/22. Detta innebär att ansökningar som ankommer till länsstyrelsen efter den 31 december 2021 inte får beviljas. I samband med detta beslutades att ansökningar från storstadsregionerna skulle beviljas förtur. Gislavedshus har två ansökningar om investeringsstöd hos länsstyrelsen avseende de båda nyproduktionerna i Smålandsstenar och Gislaved. Det som står klart är att dessa ansökningar halkat ner i turordningen för bedömning och det är oklart om bolaget kommer att beviljas investeringsstöd.

Corona-pandemin har även under 2021 lett till 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.

### Framtida möjligheter och risker

#### Möjligheter – Moms

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

#### Möjligheter – Underhållsplan 2022-2032

Arbetet med upprustning av äldre bostäder har pågått sedan i mitten av 2000-talet men mycket återstår. I vår fleråriga underhållsplan (2022-2032) är ett stort antal projekt av större omfattning planerade.

#### Risker – Ränterisk

Ränterisken har på grund av den kraftigt stigande inflationen ökat. Vår belåningsgrad är dock relativt låg, 58% beräknat på bokfört värde inklusive pågående nybyggnation och 34% 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.

#### Risker – Finansiering

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

#### Risker – Vakanser

Vakansgraden ligger idag på en låg nivå. Prognosen visar dock en svagt minskande befolkning i Gislaved kommun och vi har börjat se en ökning av våra vakanser jämfört med tidigare år.

#### Risker – Politiska risker

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

### Förslag till resultatdisposition (kronor)

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel

Balanserat resultat	<b>237 690 940</b>
Årets resultat	<b>4 186 827</b>
	<b>241 877 767</b>
disponeras så att	<b>95 700</b>
till moderbolaget utdelas 1,16 kronor/aktie	<b>241 782 067</b>
i ny räkning överföres	<b>241 877 767</b>

### Styrelsens yttrande över den föreslagna utdelningen

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

# Styrelsen.



**Inga-Lill Svanberg (s)**  
Vice styrelseordförande  
Invald i styrelsen 2014



**Björn Martinsson (c)**  
Styrelseordförande  
Invald i styrelsen 2019



**Ulf Jiretorn (m)**  
Ledamot  
Invald i styrelsen 2001



**Ingebert Magnusson (s)**  
Ledamot  
Invald i styrelsen 2019



**Fredrik Claar (m)**  
Ledamot  
Invald i styrelsen 2019



**Henrik Hallberg (c)**  
Ledamot  
Invald i styrelsen 2019



**Stefan Nylén (sd)**  
Ledamot  
Invald i styrelsen 2019



# Femårsöversikt.

Belopp i tkr	2021	2020	2019	2018	2017
<b>Resultaträkning</b>					
Intäkter	173 257	172 236	167 603	164 981	163 706
Driftskostnader	-92 979	-87 101	-86 007	-80 978	-80 002
Underhåll	-34 527	-39 307	-44 284	-39 446	-36 183
Fastighetsskatt	-3 866	-2 925	-3 227	-2 844	-2 697
Av-/nedskrivningar	-31 644	-24 769	-21 273	-20 360	-19 629
Finansnetto	-3 755	-3 502	-2 518	-7 661	-15 279
<b>Resultat före bokslutsdispositioner och skatt</b>	<b>6 486</b>	<b>14 632</b>	<b>10 294</b>	<b>13 692</b>	<b>9 916</b>
Bokslutsdispositioner och skatt	-2 299	3 917	335	-1 944	-1 207
<b>Resultat efter bokslutsdispositioner och skatt</b>	<b>4 187</b>	<b>18 549</b>	<b>10 629</b>	<b>11 748</b>	<b>8 709</b>
<b>Balansräkning</b>					
Anläggningstillgångar	793 498	688 725	620 252	595 094	572 435
Omsättningstillgångar	51 526	11 304	38 550	50 408	72 893
<b>Summa tillgångar</b>	<b>845 024</b>	<b>700 029</b>	<b>658 802</b>	<b>645 502</b>	<b>645 328</b>
Eget kapital	326 594	322 484	304 020	293 516	281 891
Obeskattade reserver	0	0	9 000	12 200	12 750
Långfristiga skulder	479 156	334 489	304 453	301 019	303 059
Kortfristiga skulder	39 274	43 056	41 329	38 767	47 628
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>845 024</b>	<b>700 029</b>	<b>658 802</b>	<b>645 502</b>	<b>645 328</b>
<b>Nyckeltal</b>					
Likviditet	130 %	25 %	93 %	131 %	153 %
Soliditet	39 %	46 %	47 %	47 %	45 %
Räntetäckningsgrad	273 %	495 %	385 %	273 %	233 %
Belåningsgrad/bokfört värde	61 %	48 %	49 %	52 %	54 %
Hysesbortfall i tkr	5 147	3 046	1 946	1 834	2 269
Bokfört värde kr/kvm	4 437	3 966	3 544	3 399	3 307
Direktavkastning	2,7 %	2,8 %	2,2 %	2,9 %	3,1 %

# Finansiella rapporter.

## Resultaträkning

Belopp i tkr	Not	2021	2020
<b>Nettoomsättning</b>			
Hysesintäkter	1	169 839	166 603
Övriga rörelseintäkter	7	3 418	5 633
<b>Summa nettoomsättning</b>		<b>173 257</b>	<b>172 236</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Driftskostnader		-73 868	-67 293
Underhållskostnader		-34 527	-39 307
Fastighetsskatt		-3 866	-2 925
Avskrivningar	6	-24 593	-21 718
Nedskrivningar	10	-7 000	-3 000
<b>Summa fastighetskostnader</b>		<b>-143 854</b>	<b>-134 243</b>
<b>Centrala administrationskostnader</b>			
Avskrivningar	6	-51	-51
Övriga kostnader		-19 111	-19 808
<b>Summa centrala administrationskostnader</b>		<b>-19 162</b>	<b>-19 859</b>
<b>Rörelseresultat</b>	2-5	<b>10 241</b>	<b>18 134</b>
<b>Finansiella intäkter och kostnader</b>			
Resultat vid avyttringar av finansiella anläggningstillgångar		-	151
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4	49
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 759	-3 702
<b>Summa finansiella intäkter och kostnader</b>		<b>-3 755</b>	<b>-3 502</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>6 486</b>	<b>14 632</b>
Bokslutsdispositioner	8	0	9 000
<b>Resultat före skatt</b>		<b>6 486</b>	<b>23 632</b>
Aktuell skatt	9	-2 299	-5 083
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>4 187</b>	<b>18 549</b>

## Balansräkning

Belopp i tkr	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	10	759 351	666 266
Maskiner och inventarier	11	1 251	1 194
Pågående nybyggnation och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	12	32 491	20 874
		<b>793 093</b>	<b>688 334</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	13	405	391
		<b>405</b>	<b>391</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>793 498</b>	<b>688 725</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Varulager m.m.</b>			
Råvaror och förnödenheter		554	600
		<b>554</b>	<b>600</b>
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Hysesfordringar		752	1 140
Aktuella skattefordringar		678	3 297
Övriga fordringar		9	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 288	2 582
		<b>3 727</b>	<b>7 019</b>
<b>Kassa och bank</b>	14	<b>47 245</b>	<b>3 685</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>51 526</b>	<b>11 304</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>845 024</b>	<b>700 029</b>



## Balansräkning

Belopp i tkr	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital	15	8 250	8 250
Reservfond		68 593	68 593
Uppskrivningsfond		7 873	8 993
		<b>84 716</b>	<b>85 836</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	16	237 691	218 099
Årets resultat		4 187	18 549
		<b>241 878</b>	<b>236 648</b>
<b>Summa eget kapital</b>			
		<b>326 594</b>	<b>322 484</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
	17	0	0
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	18	16 299	16 632
		<b>16 299</b>	<b>16 632</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	19	462 857	317 857
		<b>462 857</b>	<b>317 857</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		22 091	26 356
Skulder till koncernföretag		3 930	2 993
Övriga skulder		1 901	2 150
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	11 352	11 557
		<b>39 274</b>	<b>43 056</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>845 024</b>	<b>700 029</b>

## Rapport över förändringar i eget kapital

Belopp i tkr	Aktiekapital	Reservfond	Uppskrivningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Ingående balans 2020-01-01	8 250	68 593	10 113	206 435	10 629	304 020
<b>Resultatdisposition enligt beslut av årsstämma</b>						
- balansering i ny räkning				10 629	-10 629	0
- lämnad utdelning				-85		-85
Upplösning uppskrivningsfond			-1 120	1 120		0
Årets resultat					18 549	18 549
<b>Utgående balans 2020-12-31</b>	<b>8 250</b>	<b>68 593</b>	<b>8 993</b>	<b>218 099</b>	<b>18 549</b>	<b>322 484</b>
<b>Resultatdisposition enligt beslut av årsstämma</b>						
- balansering i ny räkning				18 549	-18 549	0
- lämnad utdelning				-77		-77
Årets resultat					4 187	4 187
Upplösning uppskrivningsfond			-1 120	1 120		0
<b>UTGÅENDE BALANS 2021-12-31</b>	<b>8 250</b>	<b>68 593</b>	<b>7 873</b>	<b>237 691</b>	<b>4 187</b>	<b>326 594</b>

# Kassaflödesanalys

Belopp i tkr	2021	2020
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	10 241	18 134
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	24 644	21 769
Nedskrivningar	7 000	3 000
Resultat vid försäljning/utrangeringar av anläggningstillgångar	1 989	-1 987
	<b>43 874</b>	<b>40 916</b>
Resultat vid försäljning av kortfristiga placeringar	-	151
Erhållen ränta	4	49
Erlagd ränta	-3 759	-3 702
Betald inkomstskatt	-2 632	-47
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>37 487</b>	<b>37 367</b>
<b>Förändringar i rörelsekapital</b>		
Förändring av varulager	46	108
Förändring av rörelsefordringar	3 292	-1 206
Förändring av rörelseskulder	-3 782	1 727
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>37 043</b>	<b>37 996</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-138 392	-94 941
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	-	3 704
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar	-14	-18
Förändring av kortfristiga placeringar	-	22 692
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-138 406</b>	<b>-68 563</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Ökning av långfristiga skulder	145 000	25 000
Utbetald utdelning	-77	-85
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>144 923</b>	<b>24 915</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>43 560</b>	<b>-5 652</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>3 685</b>	<b>9 337</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>47 245</b>	<b>3 685</b>



# Tilläggsupplysningar

## Redovisningsprinciper

### Allmänna redovisningsprinciper

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

### Ersättning till anställda

Kortfristiga ersättningar:

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

Ersättning efter avslutad anställning:

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

### Redovisning av leasingavtal

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

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

### Inkomstskatter

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

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

Uppskjutna 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, utträngs eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponenten aktiveras. Utgifter för löpan de reparation och underhåll redovisas som kostnad. Bokföringsmässig vinst eller förlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som övriga rörelseintäkter respektive övriga rörelsekostnader. Avskrivningsbart belopp utgörs av anskaffningsvärdet minskat med ett beräknat restvärde om detta är väsentligt. Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden.

Följande avskrivningstider tillämpas:

#### Förvaltningsfastigheter

Stomme	80 år
Tak	25-40 år
Fönster	40 år
Fasad	30-50 år
Stammar	40 år
Hissar	40 år
Övrigt	25-50 år
Markanläggningar	20 år
Mark	0 år

#### Maskiner och inventarier

3-5 år

### Nedskrivning av icke finansiella tillgångar

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

### Statliga stöd

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

### Finansiella instrument

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

### Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

### Varulager

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

### Kundfordringar och övriga fordringar

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar.

Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

### Obeskattade reserver

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

### Avsättningar

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

### Låneskulder och leverantörsskulder

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

### Dokumenterade säkringar av bolagets räntebindning (säkringsredovisning)

Säkringsredovisningen avbryts om:

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

### Kassaflödesanalys

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

### Uppskattningar och bedömningar

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

## Noter till resultaträkningen

### Not 1 Hyresintäkter

Belopp i tkr	2021	2020
Grundhyror		
bostäder	133 522	130 729
lokaler	18 513	17 254
övriga objekt	2 605	2 571
	154 640	150 554
Hyresbortfall		
bostäder	-3 472	-2 265
lokaler	-1 426	-547
övriga objekt	-249	-234
	-5 147	-3 046
Bränsleavgifter	20 346	19 095
<b>Summa hyresintäkter</b>	<b>169 839</b>	<b>166 603</b>

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

### Not 2 Operationella leasingavtal

Företaget har ingått följande väsentliga leasingavtal vilka redovisas som operationella leasingavtal:

- bilar

Belopp i tkr	2021	2020
Kostnadsförda leasingavgifter avseende operationella leasingavtal	264	353
Framtida minimileaseavgifter avseende ej uppsägningsbara operationella leasingavtal		
Ska betalas inom 1 år	645	173
Ska betalas inom 2-5 år	1 739	345
	2 384	518

### Not 3 Anställda och personalkostnader

Belopp i tkr	2021	2020
<b>Medelantalet anställda</b>	<b>38</b>	<b>39</b>
varav män	79 %	79 %
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelse och verkställande direktör	1 153	1 087
Övriga anställda	16 458	17 131
	17 611	18 218
<b>Pensions- och övriga sociala kostnader</b>		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	242	85
Pensionskostnader för övriga anställda	898	1 250
Övriga sociala kostnader enligt lag och avtal	5 670	4 832
	6 810	6 167

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

	2021	2020
<b>Könsfördelning bland ledande befattningshavare</b>		
Andel kvinnor i styrelsen	14 %	14 %
Andel män i styrelsen	86 %	86 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	29 %	29 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	71 %	71 %

### Not 4 Arvode till externa revisorer

Belopp i tkr	2021	2020
<b>PWC</b>		
Revisionsuppdraget	92	134
Skatterådgivning	94	86
	186	220

### Not 5 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

Belopp i tkr	2021	2020
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag inom koncernen	7 %	9 %
Andel av årets totala försäljning som skett till andra företag inom koncernen	0 %	0 %

### Not 6 Avskrivningarnas fördelning per funktion

Belopp i tkr	2021	2020
Fastighetskostnader	-24 593	-21 718
Central administration och marknadsföring	-51	-51
	-24 644	-21 769

### Not 7 Övriga intäkter

Belopp i tkr	2021	2020
Ersättning från hyresgäster för reparationer	879	2 154
Försäkringsersättningar	466	279
Återvunna kundförluster	208	327
Resultat vid avyttring fastigheter	-	2 170
Resultat vid avyttring maskiner och inventarier	254	4
Arbetsmarknasbidrag	666	522
Övrigt	945	177
	3 418	5 633

### Not 8 Bokslutsdispositioner

Belopp i tkr	2021	2020
Förändring av periodiseringsfond	0	9 000
	0	9 000

### Not 9 Skatt på årets resultat

Belopp i tkr	2021	2020
Aktuell skatt	-2 030	-47
Justering avseende tidigare år	-602	-
Förändring uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	333	-5 036
<b>Redovisad skatt</b>	<b>-2 299</b>	<b>-5 083</b>
<b>Avstämning av effektiv skattesats</b>		
<b>Redovisat resultat före skatt</b>	<b>6 486</b>	<b>23 632</b>
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats (20,6% resp. 21,4%)	-1 336	-5 057
<b>Skatteeffekt av:</b>		
Avdragsgilla ej bokförda kostnader	2 109	5 868
Övriga ej avdragsgilla kostnader	-2 803	-848
Schablonintäkt periodiseringsfonder	-	-10
<b>Justering avseende tidigare år</b>	<b>-602</b>	<b>-</b>
<b>Förändring uppskjuten skatt avseende temporära skillnader</b>	<b>333</b>	<b>-5 036</b>
<b>Redovisad skatt</b>	<b>-2 299</b>	<b>-5 083</b>
Årets skattekostnad i %	35,4 %	21,5 %

Nominell skattesats för svenska aktieföretag utgör för år 2021 20,6% (21,4% för år 2020).

#### Upplysningar om uppskjuten skatteskuld

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

# Noter till balansräkningen

## Not 10 Förvaltningsfastigheter

Belopp i tkr	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 028 791	935 974
Årets anskaffningar	126 154	97 429
Årets försäljningar/utrangeringar	-3 339	-4 612
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 151 606</b>	<b>1 028 791</b>
Ingående avskrivningar	-386 743	-369 504
Årets avskrivningar	-22 960	-20 134
Årets försäljningar/utrangeringar	1 350	2 895
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-408 353</b>	<b>-386 743</b>
<b>Ingående uppskrivningar</b>	<b>27 218</b>	<b>28 338</b>
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-1 120	-1 120
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>26 098</b>	<b>27 218</b>
<b>Ingående nedskrivningar</b>	<b>-3 000</b>	<b>-</b>
Årets nedskrivningar	-7 000	-3 000
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-10 000</b>	<b>-3 000</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>759 351</b>	<b>666 266</b>
<b>Beräknat marknadsvärde</b>	<b>1 578 328</b>	<b>1 559 689</b>

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

Belopp i tkr	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	13 640	13 472
Årets anskaffningar	621	484
Försäljningar/utrangeringar	-1 286	-316
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>12 975</b>	<b>13 640</b>
Ingående avskrivningar	-12 446	-12 247
Försäljningar/utrangeringar	1 286	316
Årets avskrivningar	-564	-515
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-11 724</b>	<b>-12 446</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>1 251</b>	<b>1 194</b>

## Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

Belopp i tkr	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	20 874	23 846
Under året nedlagda kostnader	137 771	94 457
Aktiveringar under året	-126 154	-97 429
<b>Redovisat värde</b>	<b>32 491</b>	<b>20 874</b>

## Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Belopp i tkr	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	391	373
Förändringar under året	14	18
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>405</b>	<b>391</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>405</b>	<b>391</b>

## Not 14 Kassa och bank

Belopp i tkr	2021-12-31	2020-12-31
Kassabehållning	14	17
Koncernkonto	46 325	2 959
Övriga bankmedel	906	709
<b>Redovisat värde</b>	<b>47 245</b>	<b>3 685</b>

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 berättigar innehavaren till samma proportion av tillgångar och vinst och ger lika rätt till utdelning.

## Not 16 Disposition av vinst eller förlust

Belopp i tkr	2021-12-31	2020-12-31
<b>Förslag till resultatdisposition</b>		
Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel		
Balanserat resultat	237 691	218 099
Årets resultat	4 187	18 549
	<b>241 878</b>	<b>236 648</b>
disponeras så att till aktieägaren utdelas (1,16 kr/aktie resp. 0,93 kr/aktie)	96	77
i ny räkning överföres	241 782	236 571
	<b>241 878</b>	<b>236 648</b>

## Not 17 Obeskattade reserver

Belopp i tkr	2021-12-31	2020-12-31
Periodiseringsfonder	-	-
<b>Redovisat värde</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## Not 18 Uppskjuten skatteskuld

Belopp i tkr	2021-12-31	2020-12-31
Uppskjutna skatteskulder avseende förvaltningsfastigheter	-16 630	-17 038
Uppskjuten skattefordran avseende balanslåneposter	331	406
<b>Redovisat värde</b>	<b>-16 299</b>	<b>-16 632</b>

## Not 19 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Belopp i tkr	2021-12-31	2020-12-31
Skulder som förfaller om 1-5 år	462 857	247 622
Skulder som förfaller senare än 5 år	0	70 235
<b>Summa långfristiga skulder till kreditinstitut</b>	<b>462 857</b>	<b>317 857</b>

För att uppnå en väl avvägd ränterisk i skuldportföljen används ränteswappar. På balansdagen fanns ränteswapsavtal på 120 Mkr (föreg. år 120 Mkr) med förfall 2024-2029 (2023-2025). Vid årsskiftet fanns ett undervärde på 3,7 Mkr (7,6 Mkr).

## Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Belopp i tkr	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna semesterlöner	1 825	1 657
Upplupna sociala avgifter	624	550
Förutbetalda hyror	7 985	7 600
Upplupna räntor	127	172
Övriga upplupna kostnader	791	1 578
	<b>11 352</b>	<b>11 557</b>

## Övriga noter

### Not 21 Eventualförpliktelser

Belopp i tkr	2021-12-31	2020-12-31
Garantiförbindelse Fastigo	345	347
<b>Summa eventualförpliktelser</b>	<b>345</b>	<b>347</b>

### 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



Styrelsen och verkställande direktören för AB Gislavedshus org.nr 556053-5204  
avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Gislaved den 10 februari 2022

Björn Martinsson  
Ordförande

Inga-Lill Svanberg  
Vice ordförande

Ulf Jiretorn  
Ledamot

Fredrik Claar  
Ledamot

Ingebert Magnusson  
Ledamot

Henrik Hallberg  
Ledamot

Stefan Nylén  
Ledamot

Malin Larsson  
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den 24 februari 2022

Mats Nilsson  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse.

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Aktiebolaget Gislavedshus för år 2021.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Aktiebolaget Gislavedshus finansiella ställning per den 31 december 2021 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 Aktiebolaget Gislavedshus.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Aktiebolaget Gislavedshus enligt god revisorsd 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 revisionsd 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](http://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 Aktiebolaget Gislavedshus för år 2021 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Aktiebolaget Gislavedshus enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget
- 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Jönköping den 24 februari 2022

Mats Nilsson

Auktoriserad revisor



# Gransknings- rapport.

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

## Granskningsrapport för år 2021

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 kommunalagen, god revisorssed 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 en 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 10 februari 2022

Kjell Claesson      Sven Nilsson

Av kommunfullmäktige i Gislaveds kommun  
utsedda lekmannarevisorer



# Lägenheter, lokaler och garage.

Kommundel-Adress	Byggår	Fastighetsbeteckning	1 rok samt mindre	2 rok	3 rok
<b>Fastighetsområde</b>					
<b>ANDERSTORP</b>					
101 Torggatan 6-12	1957	Anderstorp 9:322	22	22	12
102 Brogatan 1	1959	Anderstorp 9:50	3	3	3
104 Storgatan 51	1962	Anderstorp 9:565, 9:567	6	-	6
106 Ågatan 54	1967	Anderstorp 11:141-11:142	3	1	12
107 Ågatan 56-58	1969	Anderstorp 11:124-11:126	12	16	34
111 Torggatan 4 A	1989	Anderstorp 9:330	-	-	-
112 Torggatan 2 B, 4 B	1990	Anderstorp 9:330	-	18	6
113 Torggatan 2 A, Nygatan 5	1990	Anderstorp 9:330	-	22	5
114 Nygatan 3	1990	Anderstorp 9:330	-	-	-
115 Brogatan 1	1959	Anderstorp 9:50	-	-	-
117 Storgatan 3	1966	Anderstorp 9:290	1	3	2
118 Torggatan 4 C	1997	Anderstorp 9:330	24	-	-
119 Brogatan 11	1998	Anderstorp 9:330	2	8	4
120 Nygatan 1	2001	Anderstorp 9:330	2	8	4
121 Ågatan 52	2018	Anderstorp 11:142	-	1	15
<b>SUMMA</b>			<b>75</b>	<b>102</b>	<b>103</b>
<b>BURSERYD</b>					
205 Kyrkvägen 5	1975	Burseryd 1:28	-	-	7
214 Buregatan 9-13	1988	Stubbakull 2:19	1	7	8
<b>SUMMA</b>			<b>1</b>	<b>7</b>	<b>15</b>
<b>BROARYD</b>					
206 Bergåsa 1	1961	Broaryd 4:4	4	-	8
207 Björkvägen 14	1964	Broaryd 5:2	2	2	2
208 Bergåsa 2, Björkvägen 9	1970	Broaryd 2:42	2	2	2
210 Dalavägen 1	1979	Hestra 1:17	2	2	2
212 Björkvägen 1-5	1982	Broaryd 2:4	-	5	5
<b>SUMMA</b>			<b>10</b>	<b>11</b>	<b>19</b>
<b>GISLAVED</b>					
301 Stationsallén 7-9	1947	Gripen 9	-	2	7
302 Södra Långgatan 26 A-B	1949	Musslan 1	3	2	6
303 Torggatan 3, Södra Långgatan 26 C	1958	Musslan 1	4	3	5
304 Södra Långgatan 13	1953	Maneten 7	4	6	2
305 Torggatan 5	1962	Maneten 6	3	4	10
306 Hallarydsvägen 42, Nils-Gustavsgatan 37, Södergatan 34	1965	Snickaren 1	2	2	12
308 Traststigen 1-11, 2-4	1965	Trasten 2	22	63	54
309 Västergatan 12-16	1968	Trasten 3	28	23	37
310 Västergatan 15-21	1969	Trasten 4	3	37	46
311 Traststigen 6-8	1970	Trasten 2	10	32	9
312 Anderstorpsvägen 4-6	1973	Dalen 10, 11	48	35	34
313 Danska vägen 9	1978	Dalen 7	31	20	10
314 Anderstorpsvägen 2	1978	Dalen 8	-	-	-
315 Henjavägen 44-46, Marielundsgatan 41-47	1980	Katedern 1	-	40	12
316 Henjavägen 48-58	1981	Katedern 1	-	44	12
318 Lomells väg 1-7	1987	Gislow 6	-	21	11
319 Bygatan 4-8, Rotegatan 1-5	1986	Byalaget 1	10	7	7
320 Bygatan 15-17, Rotegatan 14-24	1987	Radbyn 1, Utmarken 1	8	8	8
321 Bygatan 3-9, Loftgatan 12-18	1987	Loftet 1	8	7	7
322 Danska vägen 5-7	1989	Dalen 7	3	3	2
323 Odengatan 1-13	1989	Bärnstenen 1	7	14	7
324 Odengatan 15-29	1989	Bärnstenen 1	8	16	8
325 Henjavägen 6	1990	Balder 1	-	8	-
327 Henjavägen 8	1990	Balder 1	-	-	-
328 Sörgårdsvägen 5-21	1977	Blåsippan 1	-	9	-
330 Åbjörnsgränd 25	1993	Mjölönet 1	-	-	-



## Fördelning per 31 december 2021

4 rok	5 rok	Lägenheter		Lokaler		Varmgarage	Kallgarage			Carportar		Fastighetsområde
		Totalt Antal	Yta kvm	Totalt Antal	Yta kvm		Totalt yta	Med motorvärmaruttag	Utan motorvärmaruttag	Med motorvärmaruttag	Utan motorvärmaruttag	
4	-	60	3 075	3	57	3 132	-	-	-	-	-	101
-	-	9	512	-	-	512	2	-	-	-	-	102
6	-	18	1 375	2	118	1 493	7	-	-	-	-	104
4	-	20	1 594	2	40	1 634	-	-	-	-	-	106
10	-	72	5 097	1	12	5 109	-	-	22	-	-	107
-	-	-	-	1	954	954	-	-	-	-	-	111
-	-	24	1 779	-	-	1 779	-	-	-	-	-	112
1	2	30	2 367	-	-	2 367	-	26	-	-	-	113
-	-	-	-	1	535	535	-	-	-	-	-	114
-	-	-	-	1	414	414	-	-	-	-	-	115
1	-	7	497	3	443	940	-	-	7	-	-	117
-	-	24	744	1	716	1 460	-	-	-	-	-	118
2	-	16	978	-	-	978	-	-	-	-	-	119
2	-	16	978	-	-	978	-	-	8	-	-	120
-	-	16	1 080	-	-	1 080	-	-	-	-	-	121
<b>30</b>	<b>2</b>	<b>312</b>	<b>20 076</b>	<b>15</b>	<b>3 289</b>	<b>23 365</b>	<b>9</b>	<b>26</b>	<b>37</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
-	-	7	586	-	-	586	-	-	-	-	-	205
-	-	16	1 219	-	-	1 219	-	-	-	8	-	214
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>23</b>	<b>1 805</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 805</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>8</b>	<b>0</b>	
-	-	12	628	2	47	675	4	-	-	-	-	206
-	-	6	340	-	-	340	-	-	-	-	-	207
-	-	6	344	-	-	344	-	3	-	-	-	208
-	-	6	370	-	-	370	-	-	-	-	-	210
-	-	10	685	-	-	685	-	-	-	-	-	212
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>40</b>	<b>2 367</b>	<b>2</b>	<b>47</b>	<b>2 414</b>	<b>4</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
-	3	12	993	1	135	1 128	-	-	12	-	-	301
2	-	13	824	-	-	824	-	-	-	-	-	302
1	1	14	850	6	709	1 559	-	-	-	-	-	303
-	-	12	654	9	551	1 205	-	-	-	-	-	304
1	-	18	1 158	4	224	1 382	-	-	-	-	-	305
12	6	34	2 943	-	-	2 943	4	-	-	-	-	306
18	-	157	11 035	18	1 425	12 460	-	-	-	-	-	308
6	-	94	5 994	4	406	6 400	-	-	-	-	-	309
9	3	98	6 761	6	255	7 016	-	20	76	-	-	310
3	-	54	3 076	3	696	3 772	-	-	-	-	-	311
1	-	118	6 772	6	241	7 013	-	-	49	-	-	312
-	-	61	3 299	-	-	3 299	-	12	-	-	-	313
-	-	-	-	1	178	178	-	-	-	-	-	314
6	-	58	3 941	-	-	3 941	-	-	60	-	-	315
6	-	62	4 158	-	-	4 158	-	-	-	-	-	316
-	-	32	2 297	-	-	2 297	-	-	-	-	6	318
-	-	24	1 439	-	-	1 439	-	17	-	-	-	319
-	-	24	1 480	-	-	1 480	-	6	-	-	-	320
-	-	22	1 343	1	251	1 594	-	-	-	-	-	321
1	-	9	596	1	490	1 086	-	-	-	-	-	322
7	-	35	2 590	-	-	2 590	-	-	15	-	-	323
8	-	40	2 960	-	-	2 960	-	-	15	-	-	324
-	-	8	392	-	-	392	-	-	-	-	-	325
-	-	-	-	1	866	866	-	-	-	-	-	327
-	-	9	518	-	-	518	-	-	-	-	-	328
-	-	-	-	1	409	409	-	-	-	-	-	330

Kommundel-Adress	Byggår	Fastighetsbeteckning	1 rok samt mindre	2 rok	3 rok
<b>Fastighetsområde</b>					
332 Köpmangatan 1, Stationsallén 11-13	2016, 2017	Gripen 10	4	2	17
333 Regeringsgatan 18-20, Södergatan 6-8	1948, 1990	Tigern 8, 9	-	6	5
334 Lunnabovägen 15-21, Stugvägen 8-19	1999	Stenmuren 1, Brunnen 1	-	14	10
335 Verkstadsgatan 4	1991	Släggan 6	-	-	-
336 Stationsallén 5, Ängsgatan 4	2003	Gripen 9	-	12	7
337 Ängsgatan 6-8	2007	Gripen 9	-	13	22
338 Ängsgatan 10	1985	Gripen 9	-	12	-
<b>SUMMA</b>			<b>206</b>	<b>465</b>	<b>367</b>
<b>REFTELE</b>					
401 Torget 6-8	1968	Ölmestad 7:18	3	6	6
402 Krongatan 1-8	1970	Ölmestad 23:5	10	26	8
405 Krongatan 9-11	1976	Ölmestad 23:9	-	-	8
409 Malmgatan 2-4	1985, 1986	Ölmestad 8:27	-	16	6
411 Tingshusallén 1-5	1990	Ölmestad 8:27	2	6	6
412 Storgatan 53-57	1990	Ölmestad 21:3	-	22	6
413 Tallberga Södredal 3-6	1989	Sunnerås 3:1	-	4	4
414 Skedesvägen 2	1953	Ölmestad 21:3	1	1	1
415 Hagagatan 13-15	1971	Ölmestad 3:32	6	4	
<b>SUMMA</b>			<b>22</b>	<b>85</b>	<b>45</b>
<b>HESTRA</b>					
501 Agnvägen 3-5, Mogatan 17	1974, 1932	Norra Hestra Kyrkobil 1:9	5	14	8
503 Mogatan 18	1970	Norra Hestra Kyrkobil 1:174	-	7	4
504 Mogatan 20	1971	Norra Hestra Kyrkobil 1:175	-	7	2
505 Mogatan 22	1967	Norra Hestra Kyrkobil 1:176	3	1	3
506 Mogatan 24	1968	Norra Hestra Kyrkobil 1:177	2	4	4
507 Brogatan 3-5, Mogatan 27	1952	Norra Hestra Kyrkobil 1:97	9	4	5
508 Bivägen 3	2019	Norra Hestra Kyrkobil 1:39	-	1	15
509 Östangatan 1-29	1976	Bjärsved 1:111	-	-	12
510 Västangatan 1-26, Östangatan 8	1980	Bjärsved 1:132-1:135	3	6	6
512 Lugna gatan 2, Sunnangatan 2	1984, 1981	Bjärsved 1:172	4	7	7
514 Milstensvägen 1	1986	Bjärsved 1:172	6	6	6
515 Milstensvägen 3	1986	Bjärsved 1:172	2	4	4
516 Milstensvägen 5	1987	Bjärsved 1:172	5	6	-
518 Milstensvägen 6-12	2000	Bjärsved 1:172	4	4	-
<b>SUMMA</b>			<b>43</b>	<b>71</b>	<b>76</b>
<b>SMÅLANDSSTENAR</b>					
602 Hörsjögatan 8, Malmgatan 3-5	1963	Uvekull 2:131	2	8	5
603 Malmgatan 9	1964	Uvekull 2:121	6	12	6
604 Strandsnäsgränd 2-4	1966	Fägerhult 2:24	9	2	2
605 Villagatan 1	1966	Fägerhult 1:13	8	-	8
606 Furugatan 4-8	1966	Åtterås 19:48	6	24	8
607 Furugatan 10-14	1970	Åtterås 19:49	6	12	16
608 Furugatan 16-20	1970	Åtterås 19:50	6	10	12
609 Furugatan 22-26	1972	Åtterås 19:51	6	12	12
610 Hörsjögatan 6	1973	Uvekull 2:140	9	6	4
611 Aprikosgränd 1-8	1980	Åtterås 19:215	9	10	5
612 Klementinstigen 1-4	1981	Åtterås 19:215	4	8	4
613 Centrumplan 9, Hörsjögatan 2	1984	Uvekull 2:19	-	24	2
614 Hörsjögatan 10, Västra Järnvägsgatan 17-21	1986, 1987	Uvekull 2:32	-	29	15
616 Hörsjögatan 12	2017	Uvekull 2:32	-	8	8
617 Malmgatan 2	2010	Uvekull 2:32	-	9	7
618 Västra Järnvägsgatan 13-15	1991	Uvekull 2:131	-	21	-
620 Södra Långgatan 12	2021	Uvekull 2:221	9	9	18
<b>SUMMA</b>			<b>80</b>	<b>204</b>	<b>132</b>
<b>SKEPPSHULT</b>					
701 Gärdesvägen 1-15, Karlsrovägen 7-9	1987	Böларыd 1:98	-	3	6
702 Gärdesvägen 2-20	1989	Böларыd 1:98	-	5	4
<b>SUMMA</b>			<b>0</b>	<b>8</b>	<b>10</b>
<b>TOTALT</b>			<b>437</b>	<b>953</b>	<b>767</b>

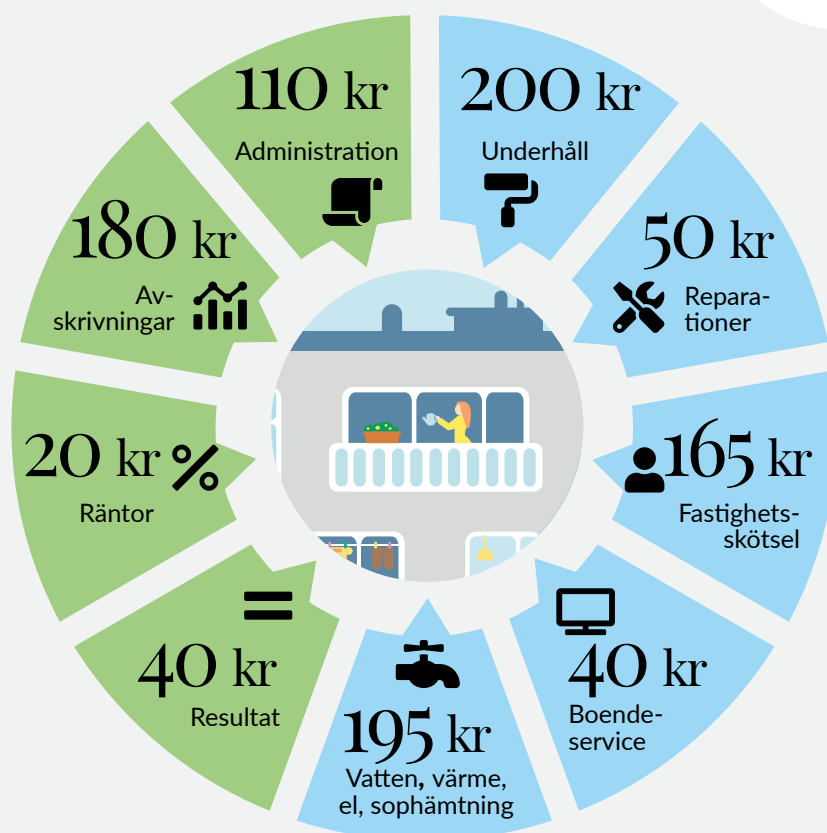
4 rok	5 rok	Lägenheter		Lokaler		Varmgarage	Kallgarage			Carportar		Fastighetsområde
		Totalt Antal	Yta kvm	Totalt Antal	Yta kvm		Totalt yta		Med motorvärmaruttag	Utan motorvärmaruttag	Med motorvärmaruttag	
3	-	26	1 920	9	1 421	3 341	28	-	-	-	-	332
3	1	15	1 325	5	660	1 985	-	-	-	-	-	333
4	-	28	1 802	-	-	1 802	-	-	-	-	-	334
-	-	-	-	3	703	703	-	-	-	-	-	335
2	-	21	1 384	2	597	1 981	-	-	-	-	-	336
10	-	45	3 107	3	102	3 209	28	-	-	-	-	337
1	-	13	825	1	104	929	-	-	-	-	-	338
<b>104</b>	<b>14</b>	<b>1 156</b>	<b>76 436</b>	<b>85</b>	<b>10 422</b>	<b>86 858</b>	<b>60</b>	<b>55</b>	<b>227</b>	<b>0</b>	<b>6</b>	
-	-	15	913	1	26	939	-	-	10	-	-	401
-	-	44	2 852	2	88	2 940	-	-	24	-	-	402
6	-	14	1 258	-	-	1 258	-	-	-	-	-	405
-	-	22	1 479	-	-	1 479	-	-	7	-	-	409
-	-	14	1 042	-	-	1 042	-	4	-	-	-	411
-	-	28	1 864	-	-	1 864	-	6	-	-	-	412
-	-	8	550	-	-	550	-	-	-	-	-	413
1	-	4	298	2	132	430	2	-	-	-	-	414
-	-	10	543	3	54	597	-	-	-	-	-	415
<b>7</b>	<b>0</b>	<b>159</b>	<b>10 799</b>	<b>8</b>	<b>300</b>	<b>11 099</b>	<b>2</b>	<b>10</b>	<b>41</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
1	1	29	1 915	3	201	2 116	-	-	-	-	-	501
1	-	12	747	1	154	901	-	-	6	-	-	503
3	-	12	802	3	152	954	-	-	-	-	-	504
-	-	7	439	3	240	679	-	-	-	-	-	505
-	-	10	629	2	119	748	-	-	-	8	8	506
-	-	18	932	2	333	1 265	4	-	-	-	-	507
-	-	16	1 080	-	-	1 080	-	-	-	-	-	508
3	-	15	1 298	-	-	1 298	-	-	6	-	-	509
2	-	17	1 219	1	324	1 543	-	-	-	-	-	510
-	-	18	1 151	-	-	1 151	-	11	-	-	-	512
-	-	18	1 110	-	-	1 110	-	13	-	-	-	514
-	-	10	644	-	-	644	-	8	-	-	-	515
-	-	11	588	-	-	588	-	6	-	-	-	516
-	-	8	340	-	-	340	-	-	-	-	-	518
<b>10</b>	<b>1</b>	<b>201</b>	<b>12 894</b>	<b>15</b>	<b>1 524</b>	<b>14 418</b>	<b>4</b>	<b>38</b>	<b>12</b>	<b>8</b>	<b>8</b>	
-	-	15	674	8	492	1 166	-	-	-	-	-	602
-	-	24	1 326	4	40	1 366	-	-	-	-	-	603
6	-	19	1 102	-	-	1 102	-	-	11	-	-	604
-	-	16	803	5	98	901	-	-	10	-	-	605
-	-	38	2 307	-	-	2 307	6	-	11	-	-	606
-	-	34	2 366	1	229	2 595	-	6	8	-	-	607
-	1	29	2 042	2	350	2 392	-	6	-	4	-	608
-	-	30	2 042	1	324	2 366	-	6	9	-	-	609
-	-	19	1 028	-	-	1 028	-	-	-	-	-	610
4	-	28	1 755	-	-	1 755	-	-	-	-	-	611
-	-	16	972	-	-	972	-	-	-	-	-	612
1	-	27	1 712	4	204	1 916	-	-	-	-	-	613
8	-	52	3 332	-	-	3 332	-	13	-	-	-	614
-	-	16	1 100	-	-	1 100	-	-	3	-	-	616
-	-	16	1 094	-	-	1 094	-	-	6	-	-	617
2	-	23	1 486	-	-	1 486	-	-	-	-	-	618
4	-	40	2 807	-	-	2 807	-	-	-	-	-	620
<b>25</b>	<b>1</b>	<b>442</b>	<b>27 948</b>	<b>25</b>	<b>1 736</b>	<b>29 684</b>	<b>6</b>	<b>31</b>	<b>58</b>	<b>4</b>	<b>0</b>	
1	-	10	758	-	-	758	-	-	-	-	-	701
1	-	10	728	-	-	728	-	-	-	-	-	702
<b>2</b>	<b>0</b>	<b>20</b>	<b>1 486</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 486</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>178</b>	<b>18</b>	<b>2 353</b>	<b>153 811</b>	<b>150</b>	<b>17 317</b>	<b>171 128</b>	<b>85</b>	<b>163</b>	<b>375</b>	<b>20</b>	<b>14</b>	

# Vad går hyran till?

Pengarna som betalas i hyra används till en rad olika saker, som att värma upp bostaden, laga saker som har gått sönder eller blivit slitna och till att hålla rent och snyggt på området.

Sammanställning visar hur stor del som går till olika ändamål, av varje tusenlapp som betalas i hyra.

Exempelhyra  
1000 kr



Flera av Gislavedshus bostadsområden gränsar till naturområden eller parkmiljöer. Här exempel från Hestra (t.v.), där området Jutarbäcken har Agnsjön inom blickhåll, där det finns stigar och naturlekplats. I centrala Gislaved (t.h.) finns området Dalen och den lummiga Dalenparken, som Nissan flyter igenom.



# Ordlista.

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

**DIREKTAVKASTNING** Direktavkastning definieras som Fastigheternas driftnetto/Fastigheternas beräknade marknadsvärde där driftnettot utgörs av hyresintäkter minus drift inkl administration, underhållskostnader och fastighetsskatt.

**DRIFTKOSTNAD** Kostnad under året för den löpande driften av en fastighet. Den består bland annat av kostnader för vatten, städning, sophantering, kundförluster, försäkringar, administration.

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

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

**KASSAFLÖDEANALYS** Den visar hur mycket pengar som betalats in till och ut från ett företag under ett år, det vill säga hur företaget har skaffat och använt pengar.

**HYRESBORTFALL** Hyror som AB Gislavedshus inte erhåller på grund av att lägenheter är outhyrda.

**LIKVIDITET** Likviditet mäts genom likvida medel + kundfordringar + övriga kostfristiga fordringar förhållande till kortfristiga skulder och är ett mått på företagets förmåga att överleva på kort sikt.

**KORTFRISTIGA SKULDER** Skulder som skall betalas inom ett år. I denna post ligger skulder som skall betalas inom det närmaste året till exempel skulder till leverantörer. Endast kortfristig del ingår här, övriga skulder till långivare ingår i långfristiga skulder.

**LIKVIDA MEDEL** Det är pengar som snabbt kan tas i anspråk, till exempel kassa och bank samt korta lån och placeringar.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** Skulder till långivare och avsättningar för pensioner.

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

**UPPSKJUTEN SKATT** Skatt som avser framtida skattekonsekvenser uppkomna på grund av skillnad i bokförings- och deklarationsvärden.



# Hemma.

Vid årsskiftet 2021-2022 fick Gislavedshus ett nytt uttryck. Dels med en liten justering av logotypen. Du känner igen den, men den har fått en modernare form. Ett större steg är att vi går från att prata om att vara "störst på lägenheter" till att prata om mer mjuka värden, där ordet "hemma" får en central roll.

Med ordet hemma i vår kommunikation vill vi förstärka de positiva känslor som förknippas med ordet. Platsen för trygghet, gemenskap och där man är sig själv. När vi pratar om hemma menar vi både själva bostaden och bostadsområdet. Man ska känna sig lika hemma i båda miljöerna. Känslan ska följa med även om man byter adress, så länge man har sitt hemma hos Gislavedshus.



**GISLAVEDSHUS**

Besök: Torggatan 3A, Gislaved  
Post: Box 517, 332 28 Gislaved  
Telefon: 0371-56 67 00  
[www.gislavedshus.se](http://www.gislavedshus.se)

