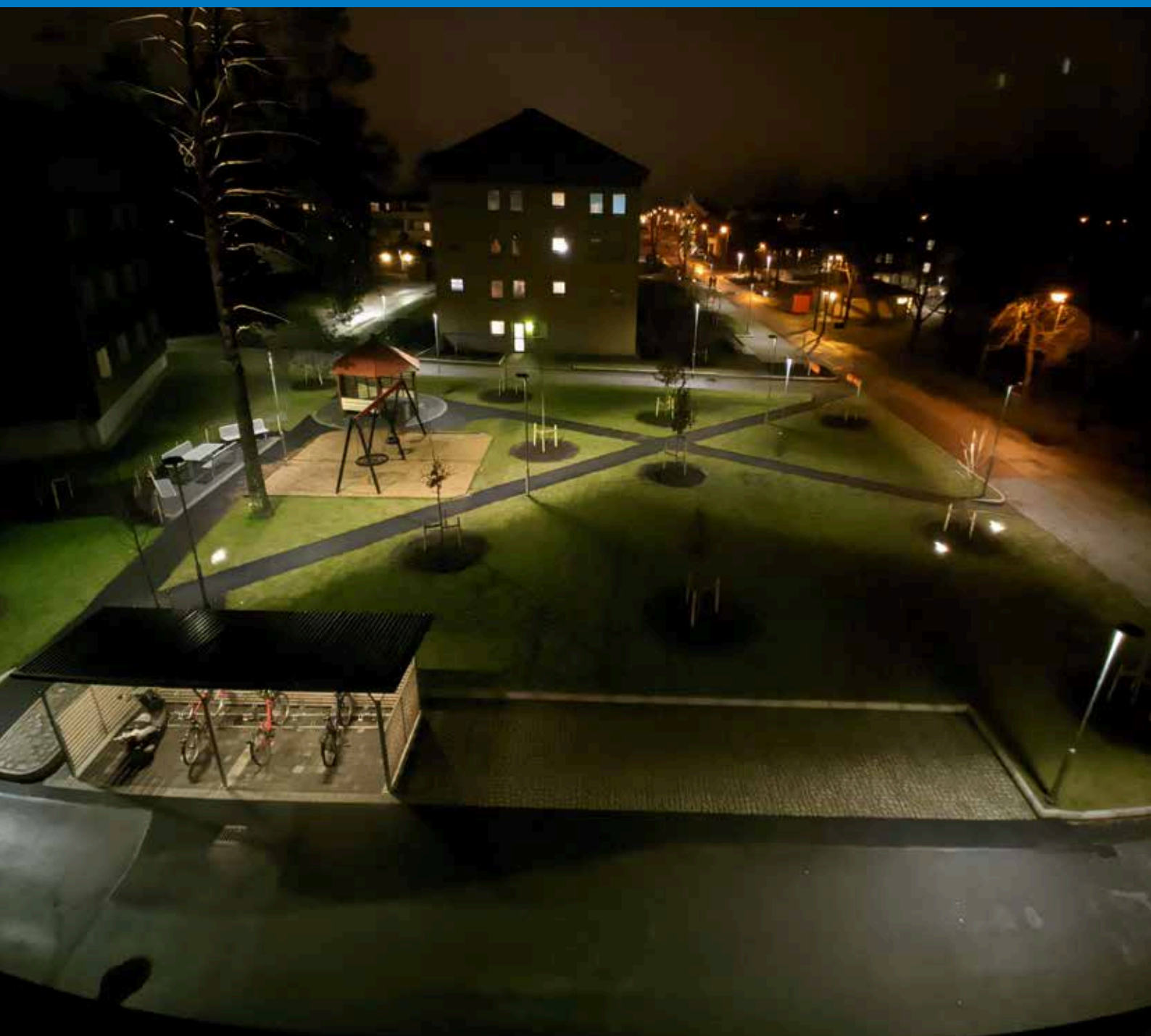


ÅRSREDOVISNING 2019



 *Störst på lägenheter*
GISLAVEDSHUS



VD HAR ORDET!

Gislavedshus uppdrag är att främja bostadsförsörjningen och att genom att arbeta mot kommunens vision göra Gislaveds kommun till en attraktiv kommun att leva och verka i för människor och näringsliv. Företagets vision tillsammans med våra fyra övergripande mål utgör grunden för detta arbete.

Under 2019 har vi tillsammans i företaget tagit fram vår Affärsplan för 2020-2024 i samband med detta har vi också reviderat vår vision, mission och affärsidé. Vår vision "Tillsammans ska vi erbjuda ett tryggt och attraktivt boende" åstadkommer vi genom att vi tillsammans medarbetare, styrelse, hyresgäster och samarbetspartners arbetar mot samma mål. I vår affärsplan finns fyra fokusområden boendeservice, digitalisering, trygghet samt framtidens boende och Agenda 2030.

Inom boendeservice vill vi erbjuda kunderna hög och kvantitativ service. Under våren genomgick vår reception en uppfräschning och vi lanserade vår "nya" hemsida som är mobilanpassad och där kunderna själva kan följa sina ärenden, fakturor m.m. Pågående aktiviteter är nu digital bokning av våra tvättstugor samt utredning kring signering av hyreskontrakt digitalt. Årets mätning av kundservice och NKI gav ett resultat om 4,23, vilket är en ökning mot föregående mätning.

I mars hade vi nöjet att välkomna 16 nya hushåll till vårt nya och attraktiva boende på Bivägen i Hestra. I samband med invigningen anordnade räddningstjänsten öppet hus på brandstationen. Pågående projekt just nu är byggnation av 10 nya lägenheter på Trastigen 2 i samband med stamreovering av byggnaden och under 2020 kommer byggnation av nya lägenheter påbörjas på Skomakargärdet i Gislaved och på Södra Långgatan 12 i Smålandsstenar.

Under året har vi fortsatt prioritera våra utemiljöer och ett fortsatt högt underhåll för att fortsatt kunna erbjuda attraktiva boende miljöer. Bland annat har utemiljön iordningställts runt Traststigen 11 och Västergatan 14 i Gislaved, vid Torggatan 10 i Anderstorp och Gärdesvägen i Skeppshult. Inom bostadsområdet Marielundgatan/Henjavägen har en lekplats med tillhörande grillplats iordningställts. Totalt har 32 lägenheter genomgått stamreovering, vilket bland annat innebär nya badrum och fönster, förbättrat inomhusklimat, lägenhetsnät för bredband, telefon och TV m.m

I september 2019 firade bolaget sin 70års dag med familjefest i Dalenparken tillsammans med artister på scenen, hopptorn, minigolf och popcornmaskin. En jubileumsresa anordnades också för samtlig personal med fokus "vi-anda", teambildning och med tillhörande jubileumsmiddag.

Under året har vi hälsat 329 nya hyresgäster välkomna till ett nytt boende varav 16 lägenheter har varit nyproducerade. Årets underhåll har genomförts till en nivå om 264 kr/m², störst projekt under året har varit stamreovering med utemiljö på Västergatan 14 i Gislaved.

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 framemot 2020, där vi tillsammans fortsätter att erbjuda ett tryggt och attraktivt boende för alla våra hyresgäster.

/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 2019	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 2019 - 31 december 2019.

Ordinarie ledamöter

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

Suppleanter

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

Verkställande direktör är Malin Larsson.

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 99,0 % (99,0 %) av lägenhetsbeståndet på 2 318 lägenheter uthyrt. Lokalerna har varit uthyrda till 97 % (99 %).

Vid årets början fanns ingen ledig lägenhet och den 1 januari 2020 fanns det en ledig lägenhet.

Sedan några år tillbaka råder det brist på lägenheter inom Gislaveds kommun. Gislavedshus har haft alla lägenheter uthyrda förutom den omflyttningsvakans som uppstår. Självklart flyttar hyresgästerna fortfarande och behovet av att göra bostadskarriär finns i allra högsta grad. För att underlätta för näringslivet att anställa rätt personal beviljar vi förtur i bostadskön för personer som fått anställning i Gislaveds kommun och som har ett pendlingsavstånd på minst 10 mil enkel resa. Vi beviljar även förtur av medicinska skäl om ett läkarintyg bifogas ansökan. Under 2019 ledde förturssystemet till 31 nya hyreskontrakt, varav 25 via näringslivsförtur.

Prognosen när det gäller befolkningen i Gislaveds kommun pekar på en svag minskning under 2020. Även om befolkningen totalt i kommunen minskar kommer andelen äldre i befolkningen öka samtidigt som människor i arbetsför ålder att minska, vilket om tendens håller i sig kommer att leda till nya utmaningar för Gislavedshus. Att skapa arbete och sysselsättning samt hela tiden jobba för en integration blir en allt viktigare fråga. Det görs många aktiviteter av både offentliga aktörer och civilsamhället runt om i vår kommun.

Av totala antalet bostäder i kommunen ägs knappt 20 % av AB Gislavedshus.

AB Gislavedshus är i stort sett det enda fastighetsbolaget som producerat hyresrätter inom Gislaveds kommun de senaste 25 åren. Under 2019 tillförde vi 16 nya lägenheter med adress Bivägen 3 i Hestra. Konsekvensen av denna nybyggnation på bostadsmarknaden i kommunen var att det skapades nödvändiga flyttkedjor som möjliggjorde att fler människor hittade det boende de önskade. Exempelvis blev totalt 5 villor i Hestra lediga till försäljning.

Planerna är att även i fortsättningen ta vårt 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

Den största förändringen inom uthyrningen under 2019 är införandet av det vi kallar aktivitetskrav i bostadskön. För att behålla sin plats i bostadskön krävs att den sökande loggar in på "Mina sidor" inom ett 12 månaders intervall. Våra hyresgäster berörs inte av förändringen utan de faller aldrig

ur vår bostadskö. Vi har efter införandet en tydligare bild av hur många som söker lägenhet hos Gislavedshus, vid årsskiftet var det 4 383 personer inklusive våra hyresgäster.

Bolagets hemsida är det viktigaste redskapet i vår kommunikation med nuvarande och kommande hyresgäster. Vi införde en ny version av vår hemsida under 2019 som är bättre anpassad till hantering i mobiltelefon. Via "Mina sidor" kan våra hyresgäster bl.a göra felanmälan eller kontrollera sitt hyressaldo. Gislavedshus jobbar ständigt för att förbättra funktionaliteten under "Mina sidor" för att förenkla för våra hyresgäster. Det är därför centralt att den sökandes personuppgifter är uppdaterade under "Min profil".

På hemsidan publiceras de lägenheter som blir lediga, vi har inga tomma lägenheter men eftersom hyresgäster flyttar publicerade vi totalt 278 lägenheter under 2019. Alla som står i bostadskön kan göra en intresseanmälan på de lägenheter som blir lediga, lägenheten tilldelas den sökande som stått längst i kön och uppfyller våra krav enligt uthyrningspolicyn. Antalet intresseanmälningar på de lediga lägenheterna varierar beroende på storlek och ort, men intresset är störst på centrala trerumslägenheter i Gislaved med ca 100 sökande per lägenhet.

Den sökande kan ställa sig som prenumerant för något speciellt område, ort och eller storlek på lägenhet. När något objekt blir uppsagt som passar den sökandes kriterier får de ett meddelande om detta idag, oftast via mail.

HYRESFÖRÄNDRINGAR

Vid förhandlingar den 8 oktober 2019 träffades ett tvåårsavtal om att:

Fr o m 1 januari 2020 höjdes alla lägenhetshyror med 1,75% och

Fr o m 1 januari 2021 höjs alla lägenhetshyror med 1,75%.

FÖRVALTNING

Fastighetskapital

Det bokförda värdet av bolagets byggnader inklusive mark uppgår till 595 Mkr (567 Mkr).

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

Fastighetsbestånd

Den 31 december 2019 förvaltade bolaget totalt 3 107 uthyrningsenheter varav 2 318

bostadslägenheter och 132 lokaler, resterande enheter är garage och carportar.

Ytan för bostäder och lokaler uppgår till 151 187 respektive 16 652 kvm.

FASTIGHETSKÖP

Bolaget har under året köpt Slamkryparen 1 i Gislaved.

FASTIGHETSFÖRSÄLJNING

Inga försäljningar har genomförts under året.

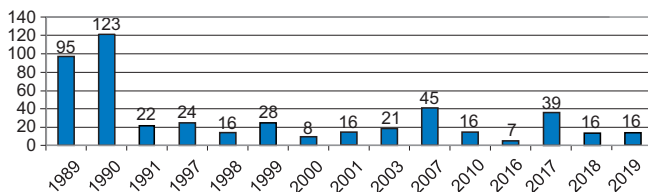
NYBYGGNATION

Under året har bolaget färdigställt 16 lägenheter på Bivägen i Hestra. Inflyttning skedde den 1 mars 2019. Ombyggnad av lokaler till 10 nya lägenheter på Traststigen 2 i Gislaved har påbörjats. Inflyttning är beräknad till Q2 2020.

PLANERAD NYBYGGNATION AV LÄGENHETER 2019-2021

Ort	Plats	Antal
Smålandsstenar	Malmgatan 17	38
Gislaved	Skomakargärdet	20
Reftele	Podalen	16

NYPRODUKTION AV LÄGENHETER FRÅN 1989



ADMINISTRATION

Under året har bolaget placerat ut fler datorer på fler fastighetsskötare kontor. De har även utrustats med Wifi.

Under 2019 digitaliserades tidrapportering och frånvaro. Från och med januari 2020 kommer in- och utstämpling att ske digitalt.

EKONOMI

Lån och räntor

Räntekostnaderna har under året minskat med 4 313 tkr.

Räntenivån under 2019 har fortsatt varit på en låg nivå. Då riksbanken höjde reporäntan i december 2019 kommer räntorna att stiga under 2020. Sammantagen bedömning för bolaget är att kapitalkostnaden kommer att bli något högre 2020 än 2019. Bolaget har stora renovering igång och ett par planerade nybyggnader med start under 2020. Detta kan innebära att en nyupplåning sker under året som kommer att påverka räntekostnaderna.

Omsättning och resultat

Fastighetsförvaltningen har under året omsatt 167,6 Mkr (165,0 Mkr). Den ökade omsättning beror på en nybyggnation med inflyttning den 1/3 2019, men även på hyreshöjningen för 2019.

Årets resultat innan bokslutsdispositioner och skatt uppgår till 10 294 tkr (13 692 tkr). Resultatet har bland annat påverkats av nybyggnation, låga bränslekostnader och höjd hyra.

Likviditet

Bolagets likviditet har minskat till 93 % (133 %).

Lån har under året amorterats med sammanlagt 1 389 tkr (3 812 tkr).

De likvida medlen uppgår vid bokslutstillfället till 9 337 tkr (682 tkr).

Soliditet

Bolagets soliditet har förbättrats till 47,2 % (47,0 %).

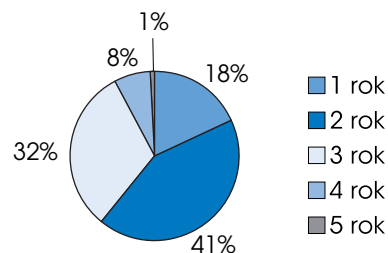
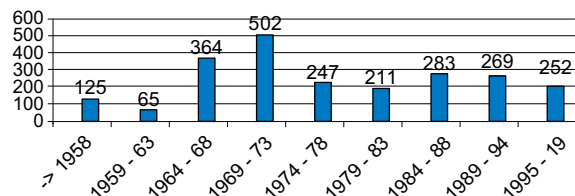
Räntetäckningsgrad

Bolagets räntetäckningsgrad var 385 % (273 %).

PERSONAL OCH LÖNER

Se not 5 – 7.

FASTIGHETBESTÅNDETS ÅLDERSSAMMANSÄTTNING



FASTIGHETSFÖRVALTNINGENS KOSTNADSFÖRDELNING

	2019	16%	28%
Underhåll	44 284		
Drift	89 234		
Kapitalkostn. Inkl. avskrivn.	24 881		
Summa	158 399	56%	

	2018	19%	26%
Underhåll	39 446		
Drift	83 822		
Kapitalkostn. Inkl. avskrivn.	28 021		
Summa	151 289	55%	

	2017	23%	23%
Underhåll	36 183		
Drift	82 699		
Kapitalkostn. Inkl. avskrivn.	34 908		
Summa	153 790	54%	



FRAMTIDA MÖJLIGHETER OCH RISKER

Möjligheter

Det statliga investeringsstödet som togs bort 1 januari 2019 återinförs under 2020, vilket kommer att inverka på bolagets möjligheter att fortsätta bygga i önskad takt. Varje beslut att bygga ska vara affärsmässigt motiverat.

EU kommissionen presenterade tidigare ett förslag att medlemsstaterna ska få större frihet att fastställa momsens storlek och som skulle kunna innebära att det läggs en låg moms på bostadshyror. Om bostadsbolagen blir momspliktiga och kan dra all ingående moms. Bl a blir kostnaden för nyproduktionen lägre och då kan ingångshyrorna hållas på en rimlig nivå. Detta vore förmodligen en bättre och framtids säkrare lösning än att hålla på med investeringsstöd i olika former. Det skulle med all sannolikhet bidra till att hålla bostadsbyggandet igång.

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 inte vara hög även om räntorna höjs något i framtiden, då belåningsgraden är relativt låg med 47 % beräknat på bokfört värde inkl pågående nybyggnation och 19 % på beräknat marknadsvärde. Bolaget planerar nybyggnation och stamreoveringar i långtidsplanen. Detta innebär att nyupplåning kommer att ske under några år framåt. Den nya ränteadragsbegränsningen som infördes 2019 kan eventuellt påverka bolaget inom 5 – 7 år.

Refinansieringsrisk

Risken att kreditinstituten inte vill låna ut till bolaget bedöms som mycket liten bl a med tanke på den låga belåningen. Inte ens under finanskrisen förvägrades bolaget refinansiering av befintliga lån. Även vid de nyupplåningar som kommer att de närmsta åren bedöms risken som låg.

Vakansrisk

Risken för vakanser får anses som liten på kort sikt. Bolaget har idag en låg vakansgrad. Befolkningsutvecklingen har varit positiv under 2014 - 2018 men har stagnerat under 2019. I början av januari 2020 hade bolaget en tom lägenhet och endast ett fåtal uppsagda.

Politiska risker

Hyresmarknaden påverkas stort av olika politiska beslut. Det har genom året bland annat gällt bostadssubventioner vid nybyggnation, räntebidrag, beskattning av bostäder, regler för hyressättning. 1/1 2019 infördes en ränteadragsbegränsning. Det är ett direktiv från EU, men där Sverige infört hårdare regler än andra EU-länder. Detta kan innebära, vid ökad belåning, att bolaget inte får avdragsrätt för alla räntekostnader i framtiden

Internationella risker

Den 1 januari 2011 infördes en ny lag som har sitt ursprung i EU-lagstiftningen om konkurrensneutralitet och affärsmässighet. Detta visar att kommunala bostadsbolag måste hålla en hög beredskap för politiska beslut.

De många oroshärder ute i världen kan påverka oss på olika sätt.

UNDERHÅLL

De totala underhållskostnaderna under året uppgår till 44,3 Mkr (39,4 Mkr), varav 29,9 Mkr (25,4 Mkr) utgör fastighetsgemensamma underhållsåtgärder.

ÅRETS RESULTAT

Verksamheten redovisar en vinst på 10 628 669 SEK efter skatt och dispositioner. I övrigt hänvisas till resultat- och balansräkningen med noter och kassaflödesanalys.

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

STRYELSENS FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel	
Balanserat resultat	206 435 149 SEK
Årets resultat	10 628 669 SEK
	<hr/>
	217 063 818 SEK

Styrelsen föreslår att vinstmedel disponeras så att till ägaren	
utdelas 1,03 kr per aktie, totalt	84 975 SEK
I ny räkning överförs	216 978 843 SEK
	<hr/>
	217 063 818 SEK

STRYELSENS 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 därmed försvaras med hänsyn tagen till vad som anförs i ABL 17 kap 3 § 2-3 st (försiktighetsregeln).

Gislaved den 13 februari 2020.

Björn Martinsson
Ordförande

Inga-Lill Swanberg
Vice ordförande

Ulf Jiretoru

Fredrik Claar

Ingebert Magnusson

Henrik Hallberg

Stefan Nylén

Malin Larsson
VD

REVISIONSPÅTECKNING

Min revisionsberättelse avseende denna årsredovisning har avgivits den 13 februari 2020.

Mats Nilsson
Auktoriserad revisor
Utsedd av bolagsstämman

FEMÅRSÖVERSIKT

I tkr

RESULTATRÄKNING	2019	2018	2017	2016	2015
Intäkter	167 603	164 981	163 706	175 616	172 991
Driftskostnader	-86 007	-80 978	-80 002	-99 410	-81 509
Underhåll	-44 284	-39 446	-36 183	-44 855	-39 140
Fastighetsskatt	-3 227	-2 844	-2 697	-3 025	-2 805
Av-/nedskrivningar	-21 273	-20 360	-19 629	-14 256	-13 923
Finansnetto	-2 518	-7 661	-15 279	94 301	-8 368
Resultat före bokslutsdisp. o skatt	10 294	13 692	9 916	108 371	27 246
Bokslutsdisp. o skatt	335	-1 944	-1 207	2 136	-8 984
Resultat efter bokslutsdisp. o skatt	10 629	11 748	8 709	110 507	18 262
 BALANSRÄKNING					
Anläggningstillgångar	620 252	595 094	572 435	520 754	499 342
Omsättningstillgångar	38 250	50 408	72 893	117 976	44 434
Summa tillgångar	658 802	645 502	645 328	638 730	543 776
Eget kapital	304 020	293 516	281 892	273 306	162 916
Obeskattade reserver	9 000	12 200	12 750	13 150	15 955
Långfristiga skulder	304 453	301 019	303 059	307 713	321 996
Kortfristiga skulder	41 329	38 767	47 628	44 561	42 909
Summa eget kapital och skulder	658 802	645 502	645 329	638 730	543 776
 NYCKELTAL					
Likviditet	93%	131%	153%	263%	102%
Soliditet	47,20%	47,00%	45,20%	44,40%	32,20%
Räntetäckningsgrad	385%	273%	233%	287%	414%
Belåningsgrad/bokf värde	47%	49%	52%	59%	65%
Hysesbortfall i tkr	1 946	1 834	2 269	2 921	5 273
Bokfört värde kr/kvm	3 544	3 399	3 307	2 713	2 500
Direktavkastning	2,23	2,86	2,96	4,23%	4,95%

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

I värdet 2016 är försäljningen av fastigheter exkluderat.

RESULTATRÄKNING FÖR VERKSAMHETSÅRET

1 januari 2019 - 31 december 2019

Belopp i tkr	Not	2019	2018
	1,5-7		
Nettoomsättning:			
Hysesintäkter	2	164 743	162 147
Övriga intäkter	3	2 860	2 834
Summa nettoomsättning		167 603	164 981
Fastighetskostnader:			
Underhållskostnader		-44 284	-39 446
Driftskostnader	4	-65 706	-62 816
Fastighetsskatt		-3 227	-2 844
Avskrivningar	9	-21 222	-20 347
Summa fastighetskostnader		-134 439	-125 453
Bruttoresultat		33 164	39 528
Centrala administrationskostnader:			
Avskrivningar	9	-51	-13
Övriga kostnader	8,10	-20 301	-18 162
Summa centrala administrationskostnader		-20 352	-18 175
Rörelseresultat		12 812	21 353
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 090	260
Räntekostnader		-3 608	-7 921
Resultat efter finansiella poster		10 294	13 692
Bokslutsdispositioner	11	3 200	550
Skatt på årets resultat	12	-2 865	-2 494
ÅRETS RESULTAT		10 629	11 748

BALANSRÄKNING

För verksamhetsåret per 31 december 2019

Belopp i tkr	Not	31/12 2019	31/12 2018
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar:			
Förvaltningsfastigheter	13	594 808	566 649
Maskiner och inventarier	14	1 225	1 226
Pågående nyanläggning och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	15	23 846	26 931
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	16	373	288
Summa anläggningstillgångar		620 252	595 094
Omsättningstillgångar			
Varulager m m			
Råvaror och förnödenheter		708	907
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och kundfordringar		513	766
Aktuella skattefordringar		2 850	1 771
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 450	2 504
Kortfristiga placeringar		22 692	43 778
Kassa och bank	18	9 337	682
Summa omsättningstillgångar		38 550	50 408
SUMMA TILLGÅNGAR		658 802	645 502

FORTS. BALANSRÄKNING

För verksamhetsåret per 31 december 2019

Belopp i tkr	Not	31/12 2019	31/12 2018
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital (82 500 aktier med kvotvärde 100:-)		8 250	8 250
Uppskrivningsfond		10 113	11 233
Reservfond		68 593	68 593
Summa bundet eget kapital		86 956	88 076
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst/förlust		206 453	193 692
Årets resultat		10 629	11 748
Summa fritt eget kapital		217 064	205 440
Obeskattade reserver	19	9 000	12 200
Avsättningar			
Uppskjutna skatter	17	11 596	9 176
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	20	292 857	291 843
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		23 321	22 846
Skulder till kreditinstitut	20	0	2 403
Övriga skulder		1 419	795
Koncernkredit		0	1 058
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	16 589	11 665
Summa kortfristiga skulder		41 329	38 767
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		658 802	645 502

FÖRÄNDRING EGET KAPITAL

Belopp i tkr

EGET KAPITAL Förändring av eget kapital	BUNDET EGET KAPITAL			Fritt eget kapital	Summa
	Aktiekapital	Reservfond	Uppskrivningsfond		
Eget kapital 2017-12-31	8 250	68 593	12 352	192 697	281 892
Vinstdisp. enl. beslut av föreg års bolagsstämma:					
Utdelning				-124	-124
Föreg års resultat				11 748	11 748
Förändring av uppskrivningsfond			-1 119	1 119	
Eget kapital 2018-12-31	8 250	68 593	11 233	205 440	293 516
Vinstdisp. enl. beslut av årets bolagsstämma:					
Utdelning				-125	-125
Årets resultat				10 629	10 629
Förändring av uppskrivningsfond			-1 120	1 120	
Eget kapital 2019-12-31	8 250	68 593	10 113	217 064	304 020

KASSAFLÖDESANALYS TILL BOKSLUT 2019

Belopp i tkr	2019	2018
Den löpande verksamheten		
Röresleresultat innan finansiella poster	12 812	21 353
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet avseende avskrivningar.	21 273	20 359
Summa	34 085	41 712
Erhållen ränta	1 090	260
Erlagd ränta	-3 608	-7 921
Betald inkomstskatt	-1 490	-559
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	30 077	33 492
Rörelsefordringar ökning (-) minskning (+)	271	308
Rörelseskulder ökning (+) minskning (-)	4 966	-7 675
Varulager ökning (-) minskning (+)	199	-130
Kassaflöde från den löpande verksamheten	35 513	25 995
Investeringsverksamhet		
Förvärvade materiella anläggningstillgångar	-46 346	-43 031
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	0	0
Förändringar av långfristiga placeringar/skulder	-85	14
Förändring kortfristiga placeringar	21 086	21 204
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-25 345	-21 813
Finansieringsverksamhet		
Amortering av skuld	-1 389	-3 812
Utbetald utdelning	-124	-125
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 513	-3 937
Ökning/minskning av likvida medel	8 655	245
Likvida medel vid årets början	682	437
Likvida medel vid årets slut	9 337	682

NOTER TILL RESULTATRÄKNING 2019

Belopp i tkr

Not 1 Redovisningsprinciper

AB Gislavedshus årsredovisning har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 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 då det finns en 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.

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 i 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 avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utanges eventuellt kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten.

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Fordon, maskiner och inventarier	3-5 år
Byggnadskomponenter:	
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

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. Vi 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 återföring bör göras.

Kassaflödesanalys

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

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 har överförs eller när förpliktelser har reglerats eller på annat sätt upphört.

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.

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Posten består huvudsakligen av aktier samt ett mindre innehav av räntebärande tillgångar. Innehaven innehas på lång sikt. Tillgångar ingående i posten redovisas inledningsvis till anskaffningsvärde. I efterföljande redovisning värderas aktierna till anskaffningsvärde med bedömning av om nedskrivningsbehov föreligger. De räntebärande tillgångarna redovisas i efterföljande redovisning till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden, minskat med eventuell reservering för värdeminskning.

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.

FORTS. NOTER TILL RESULTATRÄKNING 2019

Dokumenterade säkringar av bolagets räntebindning (säkringsredovisning)

Säkringsredovisningen avbryts om

- säkringsinstrumentet förfaller, säljs, avvecklas eller löses in, eller
- säkringsrelationen inte längre uppfyller villkoren för säkringsredovisning.

- Eventuellt resultat från en säkringstransaktion som avbryts i förtid redovisas omedelbart i resultaträkningen.

Leasing

Samtliga leasingavtal där företaget är leasetagare redovisas som operationell leasing (hyresavtal), oavsett om avtalen är finansiella eller operationella. Leasingavgiften redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

Företagets uthyrning av bostäder och lokaler klassificeras som operationell leasing. Leasingintäkterna redovisas linjärt under leasingperioden. Se not 2 Hyresintäkter.

Bokslutsdispositioner

Förändringar av obeskattade reserver redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen.

Eget kapital

Eget kapital delas in i bundet och fritt kapital, i enlighet med årsredovisningslagens indelning.

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.

Varulager

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

Uppskattningar och bedömningar

AB Gislavedshus har genomfört en intern marknadsvärdering av företagets 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 6,0 % och 9,0 %.

Not 2 Hyresintäkter

	2019	2018
Bostäder, grundhyror	128 357	125 720
Lokaler, grundhyror	17 214	17 431
Övriga objekt	2 581	2 620
Summa	148 152	145 771
Hyresbortfall bostäder	-1 527	-1 143
Hyresbortfall lokaler	-193	-381
Hyresbortfall övriga objekt	-226	-310
Summa	-1 946	-1 834
Bränsleavgifter	18 537	18 210
Summa hyresintäkter	164 743	162 147

Hyresavtal bostäder löper med tillsvidarekontrakt med 3 månaders uppsägning. Hyresavtal lokaler löper med kontrakt med indexreglering upp till 5 år.

Not 3 Övriga intäkter

	2019	2018
Inkassoavgifter	137	174
Återvunna kundförluster	252	304
Försäkringsersättningar	715	368
Ersättning från hyresgäster för rep.	1 139	1 307
Vinst vid försäljning av maskiner och inventarier	10	77
Vinst vid försäljning av förvaltningsfastighet	0	0
Övriga intäkter	607	604
Summa övriga intäkter	2 860	2 834

Not 4 Driftskostnader

	2019	2018
Reparationer	-10 194	-8 583
Skötselkostnader	-17 569	-16 746
Bränslekostnader	-14 502	-15 162
Vatten	-6 703	-6 527
Sophantering	-3 711	-3 377
Fastighetsel	-6 644	-6 171
Övriga taxebundna kostnader	-2 637	-2 479
Markavgifter	-2	-2
Försäkringar	-1 002	-952
Riskkostnader	-1 224	-1 221
Kundförluster	-688	-1 126
Avgifter till Hyresgästföreningen	-830	-470
Summa driftskostnader	-65 706	-62 816

Not 5 Medeltalet anställda, fördelning på män och kvinnor

2019		2018	
Antal anställda	Varav män	Antal anställda	Varav män
38	85%	36,25	87%

Säsongsanställda ingår inte i medeltalet anställda, totalt uppgår detta till 3,0 årsanställda.

Not 6 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

2019		2018	
Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader	Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader
17 142	7 105	15 932	7 151
(Varav pensionskostn.)	(1 249)		(1 736)

Pensionskostnader för styrelse och VD uppgår till 175 tkr.

Not 7 Löner fördelat mellan ledning och övriga anställda

2019		2018	
Styrelse och VD	Övriga anställda	Styrelse och VD	Övriga anställda
1 044	16 098	1 040	14 892

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

Styrelse och Verkställande direktör

	2019		2018	
	Varav Antal	män	Varav Antal	män
Styrelseledamöter	7	86%	5	60%
Verkställande direktör	1	0%	1	0%

Not 8 Kostnad för externa revisorer

PWC	2019	2018
Revisionsuppdraget	195	160
Skatterådgivning	90	71
Summa	285	231

Not 9 Planenliga avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar	2019	2018
Förvaltningsfastigheter	-20 503	-19 508
Inventarier		
Inventarier	-719	-839
Summa avskrivn. fastighetskostnader	-21 222	-20 347
Inventarier administration	-51	-13
Summa avskrivningar	-21 273	-20360

Not 10 Övriga kostnader

	2019	2018
Löner inkl soc kostnader	-13 665	-13 021
Övriga adm kostnader	-6 646	-5 141
Summa övriga kostnader	-20 301	-18 162

Not 11 Bokslutsdispositioner

	2019	2018
Återfört periodiseringsfond	3 200	550
Summa bokslutsdispositioner	3 200	550

Not 12 Skatt på årets resultat

	2019	2018
Aktuell skatt	-446	-1 908
Uppskjuten skatt	-2 419	-586
Skatt på årets resultat	-2865	-2 494
Redovisat resultat före skatt	13 494	14 242
Aktuell skatt för året (21,4 %)	-2 888	-3 134
Skatteeffekt av avdragsgilla ej bokförda kostnader	2 442	1 226
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	-13	-10
Skatt från tidigare år		0
Uppskjuten skatt	-2 419	586
Summa årets skatt	-2 865	-2 494

NOTER TILL BALANSRÄKNING PER 31 DECEMBER 2019

Belopp i tkr

Not 13 Förvaltningsfastigheter

	31/12 2019	31/12 2018
Ingående ack. anskaffningsvärden	887 312	848 917
Nyanskaffningar under året	48 662	38 395
Försäljning utrangering under året	0	0
Utgående ack. anskaffningsvärden	935 974	887 312
Ingående ackumulerade avskrivningar	-350 121	-331 733
Försäljning utrangering under året	0	0
Årets avskrivningar enl plan	-19 383	-18 388
Utgående ackumulerade avskrivningar	-369 504	-350 121
Ingående uppskrivningar:		
Ingående uppskrivningar	29 458	30 578
Försäljning utrangering under året	0	0
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-1 120	-1 120
Utgående ackumulerade uppskrivningar	28 338	29 458
Utgående bokfört värde	594 808	566 649

Årets nyanskaffningar har reducerats med erhållna bidrag uppgående till 6 846 tkr. Ackumulerade investeringsbidrag uppgår till 31 649 tkr

Marknadsvärde

Beräknat marknadsvärde **1 530 646** **1 458 735**
Bolaget har genomfört en intern marknadsvärdering av företagets fastigheter. Varje fastighet har värderats individuellt efter ett bedömt marknadsmässigt avkastningskrav. Se uppskattningar och bedömningar i not 1.

Not 14 Maskiner och inventarier

	31/12 2019	31/12 2018
Ingående ack. anskaffningsvärden	20 417	20 469
Nyanskaffningar under året	769	568
Försäljning och utrangering	-7 714	-619
Utgående ack. anskaffningsvärden	13 472	20 418
Ingående ackumulerade avskrivningar	-19 192	-18 960
Försäljningar och utrangering	7 714	619
Årets avskrivningar enligt plan	-769	-851
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 247	-19 192
Utgående bokfört värde	1 225	1 226

Not 15 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	31/12 2019	31/12 2018
Ingående anskaffningsvärde	26 931	22 862
Aktiviseringar under året	-49 662	-38 395
Under året nedlagda kostnader	45 577	42 464
Utgående redovisat värde	23 846	26 931

Not 16 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	31/12 2019	31/12 2018
Ingående anskaffningsvärde	288	302
Förändring under året	85	-14
Utgående redovisat värde	373	288

Not 17 Uppskjutna skatter

	31/12 2019	31/12 2018
Uppskjutna skattefordringar		
balanslåneposter	480	592
Uppskjutna skatteskulder		
Förvaltningsfastigheter	-12 076	-9 768
Uppskjutna skatteskulder som redovisas i balansräkningen	-11 596	-9 176

Avdragsgilla skillnader för vilka uppskjuten skattefordran ej redovisas föreligger i fastigheter med 62,1 Mkr (62,1). Uppskjuten skatt är beräknad till 20,6 % (22,0 %).

Not 18 Kassa och bank

	31/12 2019	31/12 2018
Kassa	34	52
Koncernkonto (Limit 7 Mkr (7 Mkr))	8 593	0
Bank övrigt	710	630
Summa likvida medel	9 337	682

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

FORTS. NOTER TILL BALANSRÄKNING PER 31 DECEMBER 2019

Belopp i tkr

Not 19 Obeskattade reserver

	31/12 2019	31/12 2018
Periodiseringsfond	9 000	12 200
Summa obeskattade reserver	9 000	12 200

Not 20 Långfristiga skulder till kreditinstitut

	31/12 2019	31/12 2018
Skulder som förfaller inom 1 - 5 år	292 857	294 246
Skulder som förfaller senare än 5 år		
Kortfristig del	0	-2 403
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	292 857	291 843

För att uppnå en väl avvägd ränterisk i skuldportföljen används ränteswapar. Vid bokslutstillfället fanns ränteswapsavtal på 120 Mkr (120 Mkr) med förfall 2023 - 2025 (2023 - 2025). Vid årsskiftet fanns ett undervärde på 7,8 Mkr (7,5).

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	31/12 2019	31/12 2018
Upplupen fastighetsskatt	0	0
Upplupen avkastnings- och löneskatt	377	421
Upplupna semesterersättningar	1 672	1 688
Upplupna arbetsgivaravgifter	932	925
Upplupna räntor	1 074	1 000
Förskottsbetalda hyror	11 343	7 169
Övriga	1 191	462
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16 589	11 665

Not 22 Eventualförpliktelser

	31/12 2019	31/12 2018
Fastigo	341	314

Not 23 Förslag till vinstdisposition

	31/12 2019	31/12 2018
Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel		
Balanserat resultat	206 435	193 692
Årets resultat	10 629	11 748
Summa	217 064	205 440
Styrelsen föreslår att vinstmedel disponera så att till ägaren utdelas 1,03 per aktie, totalt	85	125
I ny räkning överförs	216 979	205 315
Summa	217 064	205 440

Not 24 Händelser efter balansdagen

Försäljning av en fastighet i Bureseryd är inte genomförd. Den kommer att genomföras under 2020 förutsatt att pågående fastighetsbildning blir genomförd.

Under 2020 ska en nybyggnation starta på Skomakargärdet i Gislaved och på Malmgatan 17 i Smålandsstenar.



Bivägen



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 2019.

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 2019 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till AB Gislavedshus enligt god revisors sed 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

En ytterligare beskrivning av 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 2019 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till AB Gislavedshus enligt god revisors sed 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 revisions sed 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. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Jönköping den 13 februari 2020

Mats Nilsson

Auktoriserad revisor

GRANSKNINGSRAPPORT FÖR ÅR 2019

Till årsstämman i AB Gislavedshus
Organisationsnummer 556053-5204

Till kommunfullmäktige i Gislaveds kommun

Granskningsrapport för år 2019

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 2020-02-13

Kjell Claesson

Sven Nilsson

Av kommunfullmäktige i Gislaveds kommun utsedda lekmannarevisorer

MILJÖ, KVALITÉ OCH ARBETSMILJÖREDOVISNING FÖR 2019

Ytterligare ett år med många intressanta projekt. Nybyggnationen av 16 lägenheter på Bivägen i Hestra avslutades, stamrening av Torget 6-8 i Reftele har genomförts samt anpassat de sista affärslokaler för nya kunder på Köpmangatan 1 i Gislaved.

På Traststigen 2 har stamrening av 48 lägenheter påbörjats.

Andra projekt är bl.a. Gärdesvägen/Karlsrovägen i Skeppshult där takrening gjorts, i Stationsallén 7-9 i Gislaved har nya fönster installerats, nybyggnation av två nya miljöhus på Furugatan i Smölandsstenar.

På Västergatan 14, Ängsgatan och Marielundsgatan i Gislaved samt Björkvägen i Broaryd har upprustning av utemiljön genomförts.

Under 2019 har vi fortsatt göra stora satsningar på lekplatser i hela Gislavedshus bestånd samt arbetet 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

Under året har mätningar för Nöjd kund utförts på 1/3 av beståndet och en ökning från 4,00 2018 till 4,23 2019 har gjorts. Viktigt för att uppnå uppsatta mål är att hålla utlovade utförande tider, underhålla fastigheterna och dess utemiljö, så att kunderna känner sig nöjda och trygga.

Miljö

Vi har en oförändrad förbrukning av fastighetsel, vattenförbrukningen har minskat med 1,4 % medan värmeförbrukningen har ökat med 0,9 % jämfört med 2018. Arbetet fortsätter för att minska energianvändningen.

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

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

Arbetsmiljö

Vi har fortsatt låga siffror på korttidssjukfrånvaro trots en liten ökning. Glädjande är att långtidssjukskrivningar har minskat.

Sju internrevisioner har genomförts med ett antal mindre avvikelser.

Under året har personalklubben genomfört ett antal uppskattade aktiviteter med god uppslutning, som t.ex. besök HV71-match, bowling, julbord, fiske- och gocarttävling.

Ekonomi

Vi ska årligen ha en avkastning som motsvarar 2,9 % på fastigheternas driftsnetto i förhållande till fastigheternas marknadsvärde. Avkastningen beräknat på driftsnetto i förhållande till marknadsvärde blev 2,23 %.

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- 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 A-C	1962-63	Anderstorp 9:565,9:567	6		6	6		18
106 Ågatan 54 A-D	1967	Anderstorp 11:141-11:142	3	1	12	4		20
107 Ågatan 56 A-I, 58 A-D	1969	Anderstorp 11:124-11:126	12	16	34	10		72
111 Torggatan 4 A	1989	Anderstorp 9:330						
112 Torggatan 2 B, 4 B	1990	Anderstorp 9:330		18	6			24
113 Torggatan 2 A, Nyg 5 A-C	1990	Anderstorp 9:330		22	5	1	2	30
114 Nygatan 3	1989-90	Anderstorp 9:330						
115 Brogatan	1959	Anderstorp 9:55						
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 A-G	1975	Burseryd 1:28			7			7
211 Ekgatan 4 A-H	1988	Burseryd Stora 1:28			2			2
214 Buregatan 9 A-D, 11 A-D, 13 A-H	1988	Stubbakull 2:19	1	7	8			16
SUMMA			1	7	17	0		25
BROARYD								
206 Bergåsa 1A-C	1961	Broaryd 4:4	4		8			12
207 Björkvägen 14 A-F	1964	Broaryd 5:2	2	2	2			6
208 Björkvägen 9 A-C	1970	Broaryd 2:42	2	1				3
208 Bergåsa 2 A-C	1970	Broaryd 2:42		1	2			3
210 Dalavägen 1 A-F	1979	Hestra 1:17	2	2	2			6
212 Björkvägen 1-3	1982	Broaryd 2:4		3	3			6
213 Björkvägen 5	1985	Broaryd 2:4		2	2			4
SUMMA			10	11	19			40
GISLAVED								
301 Stationsallén 7-9	1947	Gripen 9		2	7		3	12
302 S Långgatan 26 A-B	1949	Musslan 1	3	2	6	2		13
303 Torggatan 3 A-B	1958	Musslan 1	3	1	4			8
303 S Långgatan 26 C	1958	Musslan 1	1	2	1	1	1	6
304 S Långgatan 13 A-B	1953	Maneten 7	4	6	2			12
305 Torggatan 5 A-C	1962	Maneten 6	3	4	10	1		18
306 Södergatan 34 A-D	1965	Snickaren 1	2	2	12	2		18
306 Nils-Gustavsgatan 37 A-I	1965	Snickaren 1				4	5	9
306 Hallarydsvägen 42 A-G	1965	Snickaren 1				6	1	7
308 Traststigen 1-11, 2 A-H, 4 A-B	1965-66	Trasten 2	12	62	54	18		146
309 Västergatan 12-16 A-B	1968-69	Trasten 3	28	23	37	6		94
310 Västergatan 15-17A-D, 19-21 A-C	1969-70	Trasten 4	3	37	46	9	3	98
311 Traststigen 6 A-C, 8 A-D	1970-71	Trasten 2	10	32	9	3		54
312 Anderstorpsvägen 4-6 A-B	1973-74	Dalen 10,11	48	35	34	1		118
313 Danska vägen 9 A-B	1978	Dalen 7	31	20	10			61
314 Anderstorpsvägen 2	1978	Dalen 8						
315 Henjavägen 44-46 A-E	1980	Katedern 1		12	4	2		18
315 Marielundsgatan 41-47 A-E	1980	Katedern 1		28	8	4		40
316 Henjavägen 48-58, A-F	1981	Katedern 1		44	12	6		62
318 Lomells väg 1-7	1987	Gislow 6		21	11			32
319 Bygatan 4 A-F, 6-8, A-D	1986-87	Byalaget 1	6	4	4			14
319 Rotegatan 1 A-D, 3 A-B, 5 A-D	1986-87	Byalaget 1	4	3	3			10
320 Bygatan 15 A-D, 17 A-B	1987	Radbyn 1, Utmarken 1	2	2	2			6
320 Rotegatan 14-24	1987	Radbyn 1, Utmarken 1	6	6	6			18
321 Loftgatan 12 A-B, 14 A-D, 16 A-B, 18 A-C	1987-88		Loftet 1	3	4	4		
321 Bygatan 3-9 A-D	1987-88	Loftet 1	5	3	3			11
322 Danska vägen 5-7, A-C	1989	Dalen 7	2	6	3	2		13
323 Odengatan 1-13 A-E	1989	Bärnstenen 1	7	14	7	7		35
324 Odengatan 15-29 A-E	1989-90	Bärnstenen 1	8	16	8	8		40
325 Henjavägen 6 C-D	1990	Balder 1		8				8
327 Henjavägen 6 A-B, 8	1951,1990	Balder 1						
328 Sörgårdsvägen 5-21	1977	Blåsippan 1		9				9
330 Åbjörnsgatan 25	1993	Mjölönet 1						
332 Köpmang 1, Stationsallén 11-13	2016-17	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, A-B	1999	Stenmuren 1		6		2		8

FÖRDELNING 31/12 2019

Yta kvm	Lokaler		Total yta	Varm- garage	Kallgarage		Carportar		Fastighets- område nr
	Totalt antal	Yta kvm			Med motor- värmarruttag	Utan motor- värmarruttag	Med motor- värmarruttag	Utan motor- värmarruttag	
3075	1	15	3090	1					101
512			512	2					102
1375	2	118	1493	7					104
1594	2	32	1626						106
5097			5097			22			107
	1	954	954						111
1779			1779						112
2367			2367		26				113
	1	535	535						114
	1	414	414						115
497	3	491	988			7			117
744	1	716	1460						118
978			978						119
978			978			8			120
1080			1080						121
20076	12	3275	23351	10	26	37	0		
586			586						205
169	1	434	603			4			211
1219			1219			8			214
1974	1	434	2408	0	0	12			
628	3	73	701	4					206
340			340						207
128			128						208
216			216		3				208
370			370						210
411			411						212
274			274						213
2367	3	73	2440	4	3				
993	2	150	1143			13			301
812			812						302
416	1	7	423						303
434	2	329	763						303
654	7	638	1292						304
1158	5	260	1418						305
1301			1301						306
928			928						306
714			714	4					306
9978	23	795	10773						308
5994	4	406	6400						309
6761	5	188	6949			20	76		310
3076	2	686	3762						311
6771	6	241	7012				49		312
3299			3299			12			313
	1	178	178						314
1241			1241						315
2700			2700			30			315
4158			4158			30			316
2297			2297					6	318
836			836			17			319
603			603						319
370			370			6			320
1110			1110						320
11	692			692					321
651	1	237	888						321
848	1	108	956						322
2590			2590			15			323
2960			2960			15			324
392			392						325
	1	866	866						327
518			518						328
	1	409	409						330
1920	9	1423	3343	28					332
1325	5	640	1965						333
507			507						334

LÄGENHET-, LOKAL- 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, A-B	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 A-P	1985	Gripen 9		12		1		13
SUMMA			195	467	368	105	14	1149
REFTELE								
401 Torget 6-8	1968	Ölmestad 7:18	3	6	6			15
402 Krongatan 1-8	1970-71	Ölmestad 23:5	10	26	8			44
405 Krongatan 9 A-F, 10-11 A-D	1976	Ölmestad 23:9			8	6		14
409 Malmgatan 2 A-N	1985	Ölmestad 8:27		8	4			12
410 Malmgatan 4 A-L	1986	Ölmestad 8:27		8	2			10
411 Tingshusallén 1-5 A-D	1990	Ölmestad 8:27	2	6	6			14
412 Storg 53 A-K, 55 A-F, 57 A-M	1990	Ölmestad 21:3		22	6			28
413 Tallberga, Södredal 3-6 A-B	1989	Sunnerås 3:1		4	4			8
414 Skedesvägen 2	1953	Ölmestad 21:3	1	1	1	1		4
415 Hagagatan 13-15 A-E	1971	Ölmestad 3:32	6	4				10
SUMMA			22	85	45	7		159
HESTRA								
501 Mogatan 17 A-D	1932	N:a Hestra Kyrkobol 1:9	1	2		1	1	5
501 Agnvägen 3-5 A-B	1974-75	N:a Hestra Kyrkobol 1:9	4	12	8			24
503 Mogatan 18 A-B	1970	N:a Hestra Kyrkobol 1:174		7	4	1		12
504 Mogatan 20 A-B	1971	N:a Hestra Kyrkobol 1:175		7	2	3		12
505 Mogatan 22 A-B	1967	N:a Hestra Kyrkobol 1:176	3	1	3			7
506 Mogatan 24 A-B	1968	N:a Hestra Kyrkobol 1:177	2	4	4			10
507 Brogatan 3 A-D, 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 2-26, 1-7	1980	Bjärsved 1:132-1:135	3	6	6	2		17
512 Sunnangatan 2 A-F	1981	Bjärsved 1:172	2	2	2			6
513 Lugna gatan 2 A-M	1984	Bjärsved 1:172	2	5	5			12
514 Milstensvägen 1 A-V	1986	Bjärsved 1:172	6	6	6			18
515 Milstensvägen 3 A-L	1986	Bjärsved 1:172	2	4	4			10
516 Milstensvägen 5 A-M	1987	Bjärsved 1:172	5	6				11
518 Milstensvägen 6-12 A-B	2000	Bjärsved 1:172	4	4				8
SUMMA			43	71	76	10	1	201
SMÅLANDSSTENAR								
602 Malmgatan 3-5, Hörsjögatan 8	1963-64	Uvekull 2:131	2	5	5			12
603 Malmgatan 9 A-C	1964-65	Uvekull 2:121, 2:122	6	12	6			24
604 Strandsnäsgratan 2-4	1966-67	Fägerhult 2:24	9	2	2	6		19
605 Villagatan 1 A-B	1966-67	Fägerhult 1:13, 1:14	8		8			16
606 Furugatan 4-8 A-C	1966-67	Åtterås 19:48	6	24	8			38
607 Furugatan 10-14 A-C	1970	Åtterås 19:49	6	12	12			30
608 Furugatan 16-20 A-C	1970	Åtterås 19:50	6	10	12		1	29
609 Furugatan 22-26 A-C	1972	Åtterås 19:51	6	12	12			30
610 Hörsjögatan 6 A-F	1973	Uvekull N 2:140	9	6	4			19
611 Aprikosgränd 1-5, 2-8 A-D	1980	Åtterås 19:215	9	10	5	4		28
612 Klementinstigen 1-3, 2-4 A-D	1981	Åtterås 19:215	4	8	4			16
613 Hörsjög. 2 A-B, Centrumplan 9A-D	1984-85	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 N 2:131		21		2		23
620 Malmgatan 17	1990	Uvekull 2:221		14	3			17
SUMMA			71	206	113	21	1	412
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				8	10	2		20
TOTALT			417	957	751	175	18	2318

FÖRDELNING 31/12 2019

Yta kvm	Lokaler		Total yta	c Varm- garage	Källgarage		Carportar		Fastighets- område nr
	Totalt Antal	Yta kvm			Med motor- värmarruttag	Utan motor- värmarruttag	Med motor- värmarruttag	Utan motor värmarruttag	
1295			1295						334
	2	663	663						335
1384	2	597	1981						336
3106	2	84	3190	26					337
825	1	104	929						338
75617	83	9009	84626	58	55	228		6	
914			914			10			401
2851	1	44	2895			24			402
1258			1258						405
815			815			7			409
664			664						410
1042			1042		4				411
1864			1864		6				412
550			550						413
298	2	132	430	2					414
543			543						415
10799	3	176	10975	2	10	41			
369	2	172	541						501
1546	1	29	1575						501
747	1	154	901			6			503
802	3	152	954						504
439	2	230	669						505
629			629				8	8	506
932	2	333	1265						507
1080			1080						508
1298			1298			6			509
0	1	324	324						510
1219			1219						510
370			370			11			512
781			781						513
1110			1110			13			514
644			644			8			515
588			588			6			516
340			340						518
12894	12	1394	14288		38	12	8	8	
629	7	524	1153						602
1326			1326						603
1071			1071			11			604
803	3	76	879			10			605
2307			2307	6		11			606
2034	2	531	2565			6	8		607
2123	1	260	2383			6		4	608
2042	1	324	2366			6	9		609
1028			1028						610
1755			1755						611
972			972						612
1706	4	476	2182						613
1660			1660			13			614
1672			1672						615
1102			1102				3		616
1094			1094				6		617
1486			1486						618
1163			1163						620
25973	18	2191	28164	6	31	58	4		
759			759						701
728			728						702
1487	0	0	1487						
151187	132	16552	167739	80	163	376	24	14	

BILDER TAGNA FRÅN NÅGRA AV VÅRA OMRÅDEN

Bolaget har sedan några år påbörjat ett arbete med att förädla utemiljön. Bland annat har en utemiljögrupp skapats 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 + kund-fordringar + övriga kosffristiga 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 port ligger skulder som skall betalas inom det närmaste året t ex skulder till leverantörer. Endast kortfristig del ingår här, övriga skulder till långgivare ingår i långfristiga skulder.

LIKVIDA MEDEL

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder till långgivare och avsättningar för pensioner.

MKR

Förkortning för miljoner kronor.

PERIODISERINGSFOND

Avsättning till periodiseringsfond får maximalt uppgå till 25% av den beskattningsbara inkomsten. Varje års avsättningskall 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. Resultaten 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 balansoms-lutningen och är ett mått på företaget 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 årsredovisning-slagens 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

Huvudkontor

Torggatan 3A • 332 28 Gislaved • Tel.0371-56 67 00

E-mail: gislavedshus@gislavedshus.se - Hemsida: www.gislavedshus.se

