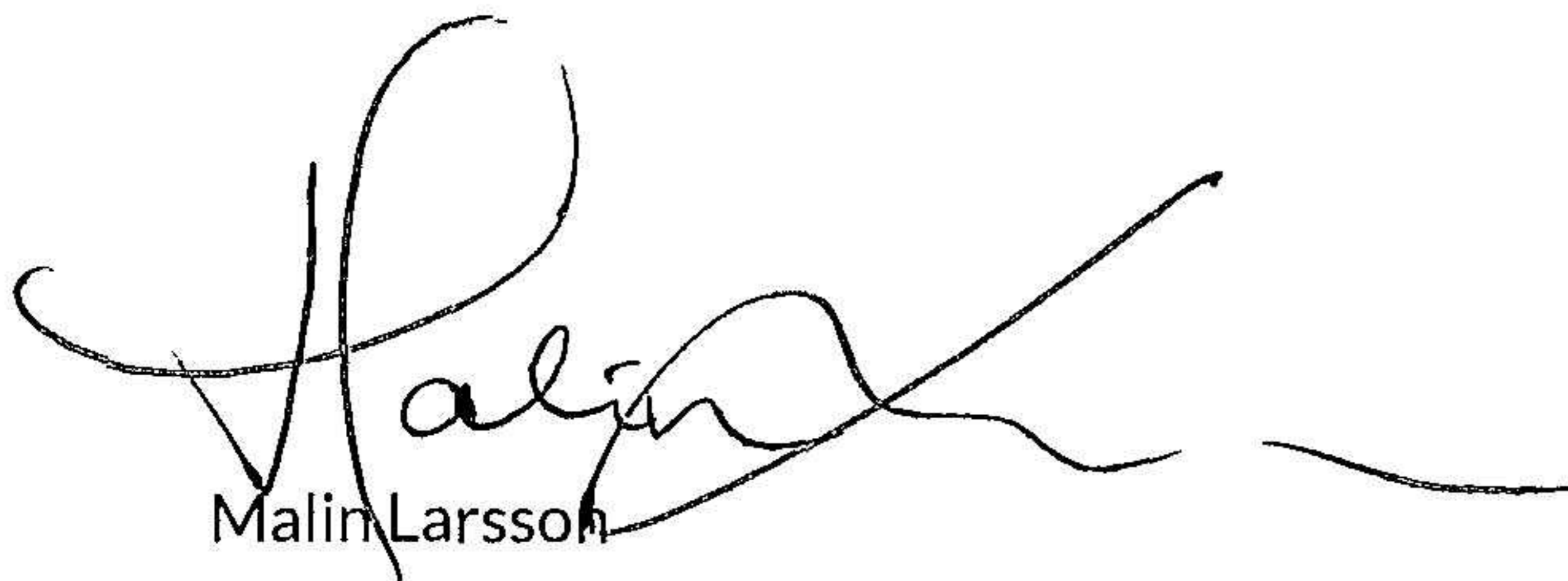


Gislaved 2023-05-25

## Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i AB Gislavedshus (556053-5204) intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 2 maj 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska disponeras.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.



Malin Larsson

Verkställande direktör

# AB Gislavedshus

Org nr 556053-5204

1(19)

## Årsredovisning

för räkenskapsåret 2023 01 01 - 2023 12 31

Styrelsen och verkställande direktören för AB Gislavedshus avger härmed följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Rapport över förändringar i eget kapital	10
Kassaflödesanalys	11
Tilläggsupplysningar	
Redovisningsprinciper m.m.	12-14
Noter	14-19

Styrelsens säte: Gislaved kommun

Företagets redovisningsvaluta: Svenska kronor (SEK).

Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i tusentals kronor (tkr).



Handwritten signatures and initials in the bottom right corner, including a large signature at the top right, and several smaller initials and signatures below it.

# AB Gislavedshus

Org nr 556053-5204

2(19)

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

AB Gislavedshus ägs till 100% av Gislaveds Kommunhus AB som är 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 boendeflytande. 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 boendeflytande,
- 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 samt 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.



# AB Gislavedshus

Org nr 556053-5204

3(19)

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 2 377 lägenheter uthyrt. Beståndet av 150 lokaler har varit uthyrda till 56% (56%).

Vi har under 2023 märkt av den minskade befolkningen i Gislaveds kommun. Vi har haft fler uppsagda lägenheter och fler vakanser än under de senaste åren. Vid årsskiftet hade Gislavedshus 16 vakanta lägenheter på olika orter runtom i kommunen.

För att underlätta för näringslivet att anställa rätt personal beviljar vi förtur i bostadskön för personer som fått en fast anställning någonstans i kommunen och samtidigt har minst 7 mil enkel resa att pendla till sin nya arbetsplats. Vi beviljar även medicinsk förtur när det befintliga boendet inte längre är lämpligt. Ett läkarintyg måste bifogas ansökan och gäller enbart för människor som bor i kommunen idag. Under 2023 har antalet ansökningar sjunkit men 23 via näringsliv och tre via medicinsk förtur blev beviljade ett nytt hyresavtal.

Av det totala antalet bostäder i kommunen ägs ca 17% av bolaget.

## Uthyrning

Under 2023 har vi märkt av en kraftigt ökad tillströmning av sökande i vår bostadskö. Totalt har Gislavedshus ca 12 800 sökande, inkl. de hyresgäster som bor hos oss idag. Det är det nya utbudet av tjänster som massansluter sökanden till köer runtom i landet som har skapat detta, det är dock en bråkdel av dessa som verkligen söker lägenhet hos oss.

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. Under 2024 kommer *Mina sidor* förbättras och skapa större möjligheter för Gislavedshus att på olika sätt förenkla för hyresgästerna.

På hemsidan publiceras de lägenheter som blir lediga. Alla som står i bostadskön kan göra en intresseanmälan på dessa lägenheter. Lägenhet tilldelas den sökande som stått längst i kön och som uppfyller våra krav enligt uthyrningspolicyn.



# AB Gislavedshus

4(19)

Org nr 556053-5204

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 generellt sjunkit under 2023 jämfört med tidigare år men varierar beroende på lägenhetens storlek och ort. Intresset är störst för våra nyproduktioner med ca 30 sökande per lägenhet. Den genomsnittliga kötiden för att få en lägenhet hos Gislavedshus är 849 dagar.

## Hyresförändringar

Vid förhandling den 1 december 2022 träffades ett ettårsavtal om att lägenheter i fastigheter med varmhyra höjs med 3,5% och lägenheter i fastigheter med kallhyra samt nyproduktion höjs med 1,75% från den 1 januari 2023.

## Förvaltning

### Förvaltningskapital

Det bokförda värdet av bolagets byggnader och mark uppgår till 800 Mkr (848 Mkr). Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade. Maskiner och inventarier är försäkrade till betryggande värden.

### Fastighetsbestånd

Per 31 december förvaltade bolaget totalt 3 184 uthyrningsenheter, varav 2 377 bostadslägenheter och 150 lokaler, resterande enheter är garage och carportar.

Ytan för bostäder och lokaler uppgår till 155 426 kvm respektive 17 317 kvm.

### Fastighetsinköp

Inga inköp har genomförts under året.

### Fastighetsförsäljningar

Inga försäljningar har genomförts under året.

### Ny- och ombyggnation

Ingen ny- eller ombyggnation har skett under året.

## Viktiga händelser under räkenskapsåret

Den överenskomna årliga hyreshöjningen gav endast täckning för 30% av bolagets ökade kostnader, vilket gjort att stora delar av året har handlat om att arbeta med våra processer för att minimera kostnader. Bland annat har energi-effektiviserande åtgärder genomförts på Krongatan i Reftete och Dalen i Gislaved genom byte av uppvärmningssätt.

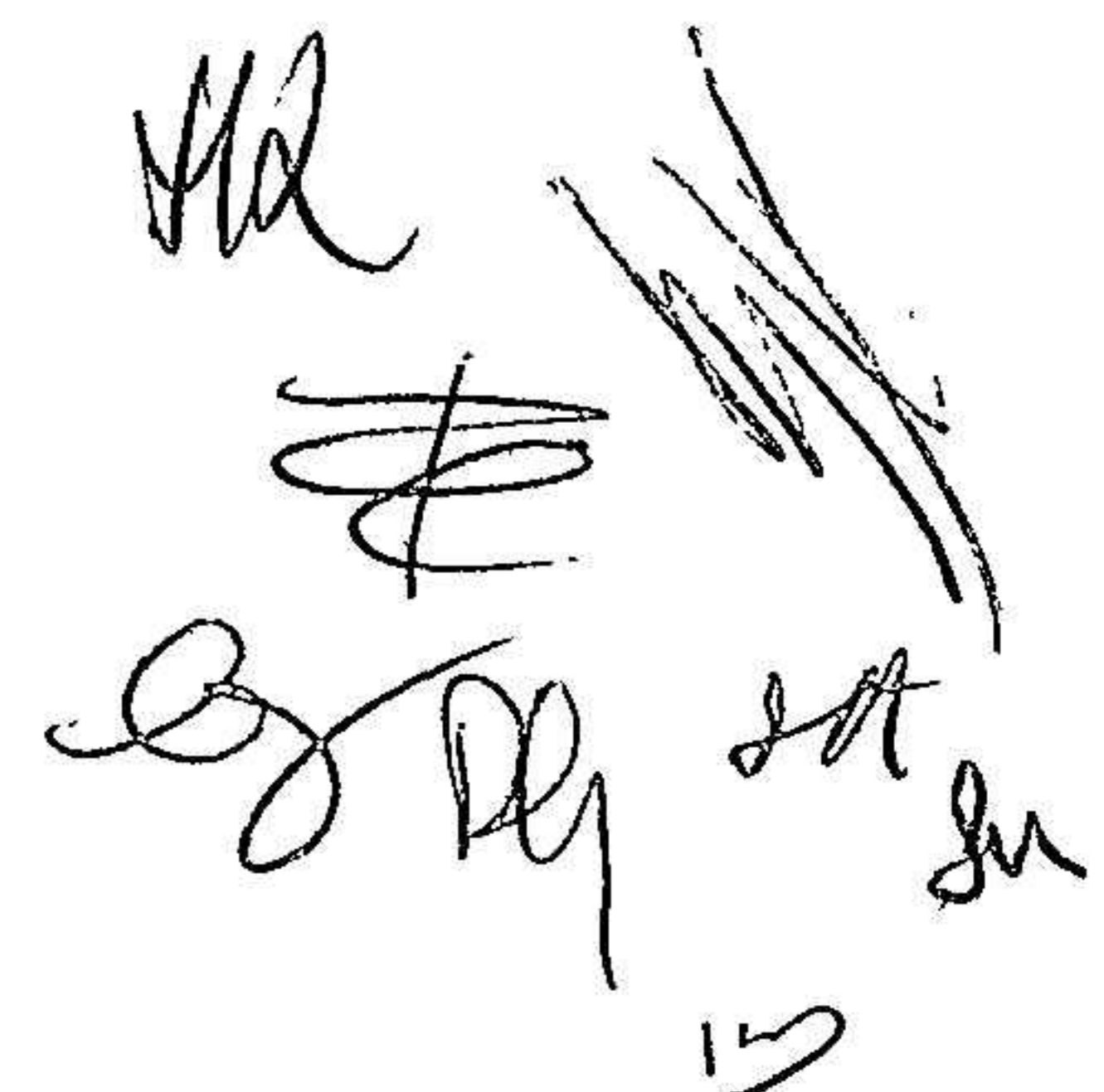
Bolagets VD har under året drivit en utredning kring en eventuell bolagisering av kommunens fastigheter, vilken den 28 september resulterade i ett beslut i Kommunfullmäktige att sälja kommunens bostäder till bolaget. Affären väntas genomföras under första hälften av 2024.

Stora delar av bolagets personal har även varit delaktiga i projekten att byta ekonomi- och fastighetssystem. Det nya ekonomisystemet togs i drift i början av september och fastighetssystemet kommer att tas i drift under första kvartalet 2024.

Under året har två byggnader på området Trasten i Gislaved rivits. På platsen pågår arbetet med att ställa iordning marken genom att skapa nya grönytor och en basketplan för hyresgästerna att nyttja.

Elstödet gjorde det under den senare delen av året möjligt att prioritera värdehöjande underhåll.

Styrelsen fattade i december beslut om att avskryva nybyggnationsprojektet på Nygatan i Reftete.



# AB Gislavedshus

Org nr 556053-5204

5(19)

## Ekonomi

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Hysesintäkter (tkr)	191 642	181 881	169 839	166 603	164 743
Resultat efter finansiella poster (tkr)	528	474	6 486	14 632	12 812
Räntetäckningsgrad (%)	103%	108%	273%	495%	385%
Avkastning på eget kapital (%)	0,2%	0,1%	2,0%	4,6%	4,7%
Balansomslutning (tkr)	848 162	866 998	845 024	700 029	658 802
Soliditet (%)	38%	38%	39%	46%	47%
Antal anställda	44	43	38	39	38

För definitioner av nyckeltal, se not 21.

## Framtida möjligheter och risker

### Möjligheter

#### Moms

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

#### Underhållsplan 2022-2035

Arbetet med upprustning av äldre bostäder har pågått sedan i mitten av 2000-talet men mycket återstår.

### Risker

#### Ränterisk

Ränterisken har på grund av den kraftigt stigande inflationen ökat. Vår belåningsgrad är dock relativt låg, 52% beräknat på bokfört värde och 23% på beräknat marknadsvärde. Ränteavdragsbegränsningen som infördes under 2019 kommer eventuellt att påverka bolaget framåt.

#### 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.

#### Vakanser

Vakansgraden ligger fortsatt på en relativt låg nivå men då söktrycket på lägenheter sjunkit under året finns risk för ökade vakanser jämfört med tidigare år.

#### 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.

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

**AB Gislavedshus**

Org nr 556053-5204

6(19)

**Förslag till resultatdisposition (kronor)**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel

Balanserat resultat	243 970 234
Årets resultat	567 715
	<b>244 537 949</b>
disponeras så att	
till moderbolaget utdelas 0,00 kronor/aktie	0
i ny räkning överföres	244 537 949
	<b>244 537 949</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)

H



**AB Gislavedshus**

Org nr 556053-5204

7(19)

**Resultaträkning**

	Not	2023 01 01 -2023 12 31	2022 01 01 -2022 12 31
<b>Nettoomsättning</b>			
Hysesintäkter	1	191 642	181 881
Övriga rörelseintäkter	7	7 265	3 001
<b>Summa nettoomsättning</b>		<b>198 907</b>	<b>184 882</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Driftskostnader		-86 331	-76 891
Underhållskostnader		-35 137	-47 325
Fastighetsskatt		-3 905	-3 874
Avskrivningar	6	-29 973	-28 336
Nedskrivningar	9	-3 000	0
<b>Summa fastighetskostnader</b>		<b>-158 346</b>	<b>-156 426</b>
<b>Centrala administrationskostnader</b>			
Avskrivningar	6	-59	-46
Övriga kostnader		-24 541	-21 851
<b>Summa centrala administrationsomkostnader</b>		<b>-24 600</b>	<b>-21 897</b>
<b>Rörelseresultat</b>	2-5	<b>15 961</b>	<b>6 559</b>
<i>Resultat från finansiella investeringar</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		169	26
Räntekostnader och liknande resultatposter		-15 602	-6 111
		<b>-15 433</b>	<b>-6 085</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>528</b>	<b>474</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>528</b>	<b>474</b>
Aktuell skatt	8	40	-323
<b>Årets resultat</b>		<b>568</b>	<b>151</b>

Handwritten signatures and initials, including a large signature and several smaller ones, located at the bottom right of the page.


**AB Gislavedshus**

Org nr 556053-5204

8(19)

**Balansräkning**

	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	9	799 613	847 670
Maskiner och inventarier	10	2 079	1 531
Pågående nybyggnation och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	27 683	7 311
		<b>829 375</b>	<b>856 512</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	489	441
		<b>489</b>	<b>441</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>829 864</b>	<b>856 953</b>
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Varulager m.m.</i>			
Råvaror och förnödenheter		1 441	1 360
		<b>1 441</b>	<b>1 360</b>
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hysesfordringar		1 227	976
Aktuella skattefordringar		1 420	2 385
Övriga fordringar		379	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		3 101	2 911
		<b>6 127</b>	<b>6 272</b>
<i>Kassa och bank</i>	13	10 730	2 413
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>18 298</b>	<b>10 045</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>848 162</b>	<b>866 998</b>

  
 Hålls av AB 2024  
 12/31

**AB Gislavedshus**

Org nr 556053-5204

9(19)

**Balansräkning**

	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	14	8 250	8 250
Reservfond		68 593	68 593
Uppskrivningsfond		5 634	6 753
		<b>82 477</b>	<b>83 596</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	15	243 970	242 902
Årets resultat		568	151
		<b>244 538</b>	<b>243 053</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>327 015</b>	<b>326 649</b>
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjuten skatteskuld	16	16 239	16 988
		<b>16 239</b>	<b>16 988</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	17	417 857	417 857
		<b>417 857</b>	<b>417 857</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		22 416	16 735
Skulder till koncernbolag		5 651	7 921
Övriga skulder	18	45 347	66 297
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	13 637	14 551
		<b>87 051</b>	<b>105 504</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>848 162</b>	<b>866 998</b>


  
 Hbl  
 G. P. 24  
 13

**AB Gislavedshus**

Org nr 556053-5204

10(19)

**Rapport över förändringar i eget kapital**

	Aktiekapital	Reservfond	Uppskrivningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Ingående balans 2022-01-01	8 250	68 593	7 873	237 691	4 187	326 594
<i>Resultatdisposition enligt beslut av årsstämma</i>						
- balansering i ny räkning				4 187	-4 187	0
- lämnad utdelning				-96		-96
Upplösning uppskrivningsfond			-1 120	1 120		0
Årets resultat					151	151
<b>Utgående balans 2022-12-31</b>	<b>8 250</b>	<b>68 593</b>	<b>6 753</b>	<b>242 902</b>	<b>151</b>	<b>326 649</b>
<i>Resultatdisposition enligt beslut av årsstämma</i>						
- balansering i ny räkning				151	-151	0
- lämnad utdelning				-202		-202
Årets resultat					568	568
Upplösning uppskrivningsfond			-1 119	1 119		0
<b>Utgående balans 2023-12-31</b>	<b>8 250</b>	<b>68 593</b>	<b>5 634</b>	<b>243 970</b>	<b>568</b>	<b>327 015</b>


  
 Several handwritten signatures and initials are present in the bottom right corner of the page, including what appears to be a large signature and several smaller initials.

**AB Gislavedshus**

Org nr 556053-5204

11(19)

**Kassaflödesanalys**

	2023 01 01 -2023 12 31	2022 01 01 -2022 12 31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	15 961	6 559
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	30 032	28 382
Nedskrivningar	3 000	0
Resultat vid försäljning/utrangeringar av anläggningstillgångar	0	113
	<b>48 993</b>	<b>35 054</b>
Erhållen ränta	169	26
Erlagd ränta	-15 602	-6 111
Betald inkomstskatt	256	-1 341
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>33 816</b>	<b>27 628</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Förändring av varulager	-81	-806
Förändring av rörelsefordringar	-820	-838
Förändring av rörelseskulder	-18 453	66 230
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>14 462</b>	<b>92 214</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-5 895	-91 914
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	0	0
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar	-48	-36
Förändring av kortfristiga placeringar	0	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-5 943</b>	<b>-91 950</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Ökning av långfristiga skulder	0	-45 000
Utbetald utdelning	-202	-96
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-202</b>	<b>-45 096</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>8 317</b>	<b>-44 832</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 413</b>	<b>47 245</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>10 730</b>	<b>2 413</b>

# AB Gislavedshus

Org nr 556053-5204

12(19)

## 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 informell 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 Hysesintäkter.

#### Inkomstskatter

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

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

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

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

#### Materiella anläggningstillgångar

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

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

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnad.

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

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

*bl*  
*[Signature]*  
*[Signature]*  
*[Signature]*  
*[Signature]*

# AB Gislavedshus

Org nr 556053-5204

13(19)

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. *lv*



**AB Gislavedshus**

Org nr 556053-5204

14(19)

**Låneskulder och leverantörsskulder**

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

**Dokumenterade säkringar av bolagets räntebindning (säkringsredovisning)**

Säkringsredovisningen avbryts om:

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

**Kassaflödesanalys**

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

**Uppskattningar och bedömningar**

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

**Noter till resultaträkningen**

	2023	2022
<b>Not 1 Hyresintäkter</b>		
Grundhyror		
- bostäder	148 159	145 094
- lokaler	20 549	18 921
- övriga objekt	2 743	2 669
	<u>171 451</u>	<u>166 684</u>
Hyresbortfall		
- bostäder	-2 028	-5 041
- lokaler	-1 753	-1 476
- övriga objekt	-238	-229
	<u>-4 019</u>	<u>-6 746</u>
Bränsleavgifter	24 210	21 943
<b>Summa hyresintäkter</b>	<b>191 642</b>	<b>181 881</b>

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

**Not 2 Operationella leasingavtal**

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

- bilar

Kostnadsförda leasingavgifter avseende operationella leasingavtal	866	653
Framtida minimileaseavgifter avseende ej uppsägningsbara operationella leasingavtal		
Ska betalas inom 1 år	743	566
Ska betalas inom 2-5 år	1 303	801
	<u>2 046</u>	<u>1 367</u>

*Handwritten signatures and initials:*  
 Several signatures and initials are present in the bottom right corner, including what appears to be a signature starting with 'B', another starting with 'V', and several other initials and marks.

**AB Gislavedshus**

15(19)

Org nr 556053-5204

	2023	2022
<b>Not 3 Anställda och personalkostnader</b>		
<i>Medelantalet anställda</i>	44	42
<i>varav män</i>	80%	81%
<i>Löner och andra ersättningar</i>		
Styrelse och verkställande direktör	1 222	1 215
Övriga anställda	19 568	18 538
	<b>20 790</b>	<b>19 753</b>
<i>Pensions- och övriga sociala kostnader</i>		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	364	171
Pensionskostnader för övriga anställda	1 819	1 074
Övriga sociala kostnader enligt lag och avtal	7 000	6 275
	<b>9 183</b>	<b>7 520</b>
VD:s anställningsavtal följer bolagets arbetsgivarorganisation, Fastigos, rekommendationer, vilket innebär att VD erhåller 12 månadslöner vid uppsägning från bolagets sida.		
<i>Könsfördelning bland ledande befattningshavare</i>		
Andel kvinnor i styrelsen	43%	14%
Andel män i styrelsen	57%	86%
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	40%	40%
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	60%	60%
<b>Not 4 Arvode till externa revisorer</b>		
<b>PwC</b>		
Revisionsuppdraget	258	175
Skatterådgivning	58	377
	<b>316</b>	<b>552</b>
<b>Not 5 Inköp och försäljning mellan koncernföretag</b>		
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag inom koncernen	18%	10%
Andel av årets totala försäljning som skett till andra företag inom koncernen	0%	0%
<b>Not 6 Avskrivningarnas fördelning per funktion</b>		
Fastighetskostnader	-29 973	-28 336
Central administration och marknadsföring	-59	-46
	<b>-30 032</b>	<b>-28 382</b>
<b>Not 7 Övriga intäkter</b>		
Ersättning från hyresgäster	1 287	854
Försäkringsersättningar	130	544
Återvunna kundförluster	242	195
Resultat vid avyttring maskiner och inventarier	210	0
Arbetsmarknasbidrag	823	756
Övriga upplupna intäkter	4 573	652
	<b>7 265</b>	<b>3 001</b>

KR G J M
   
 P R J A

**AB Gislavedshus**

16(18)

Org nr 556053-5204

	2023	2022
<b>Not 8 Skatt på årets resultat</b>		
Aktuell skatt	-709	0
Justering avseende tidigare år	0	365
Förändring uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	749	-688
<b>Redovisad skatt</b>	<b>40</b>	<b>-323</b>
 <b>Avstämning av effektiv skattesats</b>		
<b>Redovisat resultat före skatt</b>	<b>528</b>	<b>474</b>
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats (20,6% resp. 20,6%):	-109	-98
<b>Skatteeffekt av:</b>		
Avdragsgilla ej bokförda kostnader	693	1 691
Övriga ej avdragsgilla kostnader	-1 293	-1 169
Ej utnyttjat underskottsavdrag	0	-424
Justering avseende tidigare år	0	365
Förändring uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	749	-688
<b>Redovisad skatt</b>	<b>40</b>	<b>-323</b>
 Årets skattekostnad i %	-7,6%	68,1%

Nominell skattesats för svenska aktiebolag utgör för år 2023 20,6% (20,6% för år 2022).

*Upplysningar om uppskjuten skatteskuld*

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

**Noter till balansräkningen**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Not 9 Förvaltningsfastigheter</b>		
Ingående anskaffningsvärden	1 267 169	1 151 606
Årets anskaffningar	-15 581	116 278
Årets försäljningar/utrangeringar	0	-715
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 251 588</b>	<b>1 267 169</b>
 Ingående avskrivningar	-434 477	-408 353
Årets avskrivningar	-28 356	-26 726
Årets försäljningar/utrangeringar	0	602
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-462 833</b>	<b>-434 477</b>
 Ingående uppskrivningar	24 978	26 098
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-1 120	-1 120
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>23 858</b>	<b>24 978</b>
 Ingående nedskrivningar	-10 000	-10 000
Årets nedskrivningar	-3 000	0
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-13 000</b>	<b>-10 000</b>
 <b>Redovisat värde</b>	<b>799 613</b>	<b>847 670</b>

Handwritten signatures and initials, including "MS" and "JUN", are present in the bottom right corner of the page.

**AB Gislavedshus**

17(19)

Org nr 556053-5204

**Marknadsvärde**

<b>Beräknat marknadsvärde</b>	<b>1 804 913</b>	<b>1 609 902</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.

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Not 10 Maskiner och inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärden	13 396	12 975
Årets anskaffningar	1 104	816
Försäljningar/utrangeringar	-1 041	-395
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>13 459</b>	<b>13 396</b>
Ingående avskrivningar	-11 865	-11 724
Årets avskrivningar	-556	-536
Försäljningar/utrangeringar	1 041	395
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-11 380</b>	<b>-11 865</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>2 079</b>	<b>1 531</b>
<b>Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar</b>		
Ingående anskaffningsvärden	7 311	32 491
Under året nedlagda kostnader	35 953	91 098
Aktiveringar under året	-15 581	-116 278
<b>Redovisat värde</b>	<b>27 683</b>	<b>7 311</b>
<b>Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
Ingående anskaffningsvärden	441	405
Förändringar under året	48	36
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>489</b>	<b>441</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>489</b>	<b>441</b>
<b>Not 13 Kassa och bank</b>		
Kassabehållning	0	3
Övriga bankmedel	10 730	2 410
<b>Redovisat värde</b>	<b>10 730</b>	<b>2 413</b>

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

**Not 14 Antal aktier och kvotvärde**

Bolagets aktiekapital är fördelat på 82 500 aktier med ett kvotvärde om 100 kr/aktie. Samtliga aktier har en röst och berättigar innehavaren till samma proportion av tillgångar och vinst och ger lika rätt till utdelning.

Handwritten signatures and initials, including "G. S. M." and "E. R. M." with a date "17".

**AB Gislavedshus**

18(19)

Org nr 556053-5204

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Not 15 Disposition av vinst eller förlust</b>		
<i>Förslag till resultatdisposition</i>		
Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel		
Balanserat resultat	243 970	242 902
Årets resultat	568	151
	<b>244 538</b>	<b>243 053</b>
disponeras så att		
till aktieägaren utdelas (0,00 kr/aktie resp. 2,46 kr/aktie)	0	203
i ny räkning överföres	244 538	242 850
	<b>244 538</b>	<b>243 053</b>
<b>Not 16 Uppskjuten skatteskuld</b>		
Uppskjutna skatteskulder avseende förvaltningsfastigheter	-16 739	-17 669
Uppskjuten skattefordran avseende balanslåneposter	182	257
Uppskjuten skattefordran avseende underskott vid 2024 resp. 2023 års taxering	318	424
<b>Redovisat värde</b>	<b>-16 239</b>	<b>-16 988</b>
<b>Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>		
Skulder som förfaller om 1 år	100 000	168 746
Skulder som förfaller om 2-5 år	317 857	249 111
Skulder som förfaller senare än 5 år	0	0
<b>Summa långfristiga skulder till kreditinstitut</b>	<b>417 857</b>	<b>417 857</b>
För att uppnå en väl avvägd ränterisk i skuldportföljen används ränteswapar. På balansdagen fanns ränteswapsavtal på 120 Mkr (120 Mkr) med förfall 2024-2029 (2024-2029). Vid årsskiftet fanns ett övervärde på 4,7 Mkr (9,1 Mkr).		
<b>Not 18 Övriga skulder</b>		
I beloppet ingår skuld på koncernkonto kredit med 42 823 tkr. Beviljad kredit 100 Mkr.		
<b>Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupna semesterlöner	1 896	2 033
Upplupna sociala avgifter	677	744
Förutbetalda hyror	8 811	8 947
Upplupna räntor	1 877	1 007
Övriga upplupna kostnader	376	1 820
	<b>13 637</b>	<b>14 551</b>

**Övriga noter****Not 20 Eventualförpliktelser**

Garantiförbindelse Fastigo	419	386
<b>Summa eventualförpliktelser</b>	<b>419</b>	<b>386</b>

Handwritten signatures and initials, including a large signature and the number 13.

# AB Gislavedshus

Org nr 556053-5204

19(19)

## Not 21 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

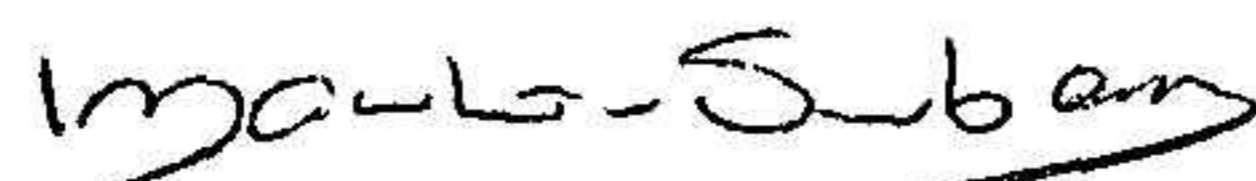
Resultat efter finansiella poster i procent av genomsnittligt justerat eget kapital.

### Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

## Underskrifter

Gislaved den 8 februari 2024



Inga-Lill Svanberg  
Ordförande



Peter Gustavsson  
2:e vice ordförande



Bo Eriksson



Malin Larsson  
Verkställande direktör



Lisbeth Andersson  
1:e vice ordförande



Fredrik Claar



Carina Johansson



Ingebert Magnusson

Min revisionsberättelse har lämnats den 8/2 2024



Mats Nilsson  
Auktoriserad revisor

# 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 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av AB Gislavedshuss finansiella ställning per den 31 december 2023 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](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 AB Gislavedshus för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

## Grund för uttalanden

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

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

## Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen 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, eller
- 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 revisionssed 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 8 februari 2024



Mats Nilsson  
Auktoriserad revisor