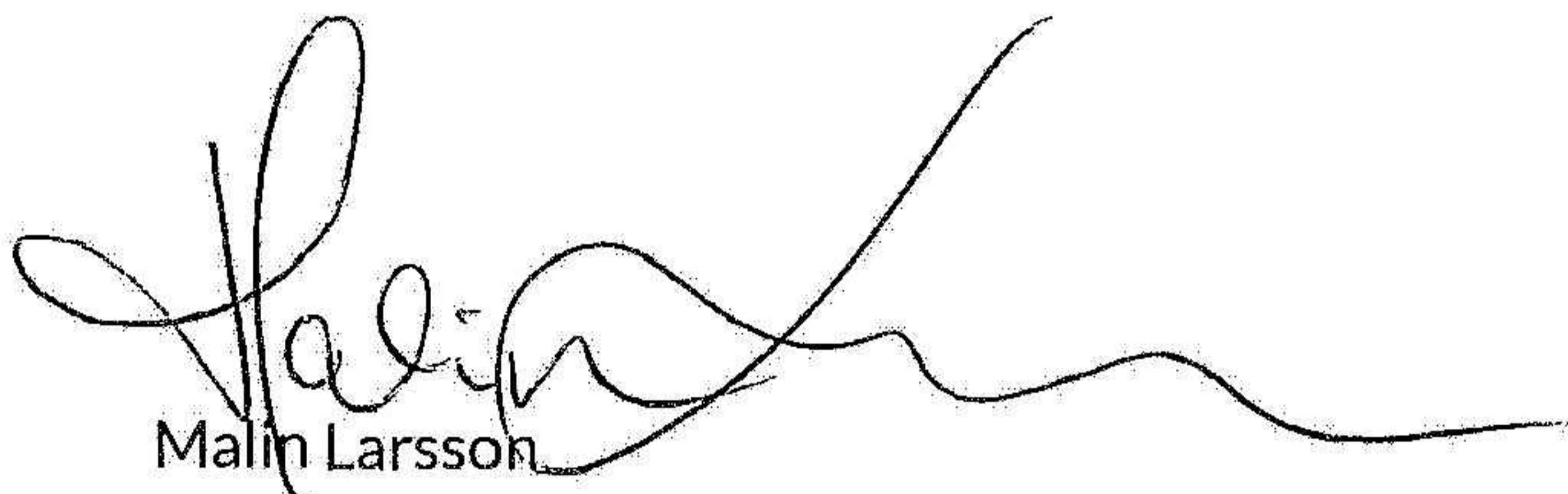


Gislaved 2023-05-25

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 2022 01 01 - 2022 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:
W
M
J
K
P
R
S
T
U
V
X
Y
Z

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%).

Gislavedshus har haft samtliga lägenheter uthyrda förutom den omflyttningsvakans som uppstår. För att underlätta för näringslivet att anställa rätt personal beviljar vi förtur i bostadskön för personer som fått anställning i Gislaveds kommun och som har ett pendlingsavstånd på minst 10 mil enkel resa. Vi beviljar även förtur av medicinska skäl när det befintliga boendet inte är lämpligt, ett läkarintyg bifogas ansökan. Under 2022 ledde förturssystemet till 66 nya hyreskontrakt, varav 44 via näringslivsförtur.

Prognosen när det gäller befolkningen i Gislaveds kommun pekar på en svag minskning för 2023. Andelen äldre kommer att öka samtidigt som befolkningen i arbetsför ålder kommer att minska, vilket leder till nya utmaningar för bolaget. Att skapa sysselsättning och samtidigt arbeta för ökad integration blir en allt viktigare fråga. Det genomförs många aktiviteter av både offentliga aktörer och civilsamhället runt om i kommunen för att möta denna utmaning.

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

Gislavedshus är i stort sett det enda fastighetsbolag som producerat hyresrätter i Gislaved kommun de senaste 25 åren. Under 2022 färdigställdes 24 nya lägenheter på Skomakargården i Gislaved. Dessutom planeras nybyggnation av ytterligare 18 lägenheter i Reftele.

Bolaget planerar att även i fortsättningen ta ansvar för att hjälpa till att tillgodose kommunens behov av förnyelse av bostadsbeståndet där det är affärsmässigt motiverat. Detta är nödvändigt för att kommunen ska fortsätta att utvecklas.

Uthyrning

För att behålla sin plats i bostadskön krävs att den sökande loggar in på *Mina sidor* inom ett 12-månaders intervall. Detta system ger en tydligare bild av hur många som söker lägenhet. Vid årsskiftet uppgick bostadskön till 3 937 personer, varav 1 392 personer som inte bor hos Gislavedshus idag.

Gislavedshus hemsida är det viktigaste redskapet i kommunikationen med nuvarande och framtida hyresgäster. Via *Mina sidor* kan hyresgästerna bland annat göra felanmälan och kontrollera sitt hyressaldo. Funktionaliteten under *Mina sidor* förbättras ständigt för att förenkla för hyresgästerna. Det är därför centralt att användarna håller sina personuppgifter uppdaterade.

[Handwritten signatures and initials]

AB Gislavedshus

Org nr 556053-5204

4(19)

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 2022 jämfört med tidigare år men varierar beroende på lägenhetens storlek och ort. Intresset är störst för fyrarumslägenheter i Gislaved med ca 60 sökande per lägenhet. Den genomsnittliga kötiden för att få en lägenhet hos Gislavedshus är 849 dagar.

Hyresförändringar

Vid förhandling den 15 december 2021 träffades ett ettårsavtal om att samtliga lägenhetshyror skulle höjas med 1,95% med undantag för nyproduktionerna som höjs med 0,95% vid årsskiftet 2022.

Förvaltning

Förvaltningskapital

Det bokförda värdet av bolagets byggnader och mark uppgår till 848 Mkr (759 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

Under 2022 färdigställdes det nya området Skomakargärdet i Gislaved som består av totalt 24 st marklägenheter. Dessa fördelas på två lägenheter med ett rum och kök, tio lägenheter med två rum och kök, elva lägenheter med tre rum och kök samt en lägenhet med fyra rum och kök. Inflyttning skedde i juni och juli 2022.

Viktiga händelser under räkenskapsåret

Sveriges riksdag har beslutat att avveckla investeringsstödet för hyresbostäder och bostäder för studerande efter årsskiftet 2021/22. Detta innebär att ansökningar som ankommer till länsstyrelsen efter den 31 december 2021 inte får beviljas. I samband med detta beslutades att ansökningar från storstadsregionerna skulle beviljas förtur. Gislavedshus har tre ansökningar om investeringsstöd hos länsstyrelsen avseende de båda nyproduktionerna i Smålandsstenar och Gislaved samt för projektet i Reftele. Alla dessa ansökningar beviljades investeringsstöd av Länsstyrelsen sent i december 2022. Det är dock fortfarande oklart när utbetalning av dessa stöd kommer att ske. Utbetalning av Reftele är beroende av byggstart inom 12 månader och färdigställande inom 24 månader från fattat beslut.

117 m
13 su
JAP yk
su

AB Gislavedshus

5(19)

Org nr 556053-5204

Ekonomi

Flerårsöversikt	2022	2021	2020	2019	2018
Hysesintäkter (tkr)	181 881	169 839	166 603	164 743	162 147
Resultat efter finansiella poster (tkr)	474	6 486	14 632	12 812	21 353
Räntetäckningsgrad (%)	108%	273%	495%	385%	273%
Avkastning på eget kapital (%)	0,1%	2,0%	4,6%	4,7%	6,5%
Balansomslutning (tkr)	866 998	845 024	700 029	658 802	645 502
Soliditet (%)	38%	39%	46%	47%	47%
Antal anställda	43	38	39	38	36

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, 49% beräknat på bokfört värde och 26% på beräknat marknadsvärde. Ränteavdragsbegränsningen som infördes under 2019 kommer eventuellt att påverka bolaget om 4-6 år.

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 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.

10/15 SW
 10/15 SW
 10/15 SW

AB Gislavedshus

Org nr 556053-5204

6(19)

Förslag till resultatdisposition (kronor)

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel

Balanserat resultat	242 901 872
Årets resultat	151 509
	243 053 381
disponeras så att	
till moderbolaget utdelas 2,46 kronor/aktie	202 950
i ny räkning överföres	242 850 431
	243 053 381

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) *u*

u/m *ym*
sm
sp

AB Gislavedshus

Org nr 556053-5204

7(19)

Resultaträkning

	Not	2022 01 01 -2022 12 31	2021 01 01 -2021 12 31
Nettoomsättning			
Hysesintäkter	1	181 881	169 839
Övriga rörelseintäkter	7	3 001	3 418
Summa nettoomsättning		184 882	173 257
Fastighetskostnader			
Driftskostnader		-76 891	-73 868
Underhållskostnader		-47 325	-34 527
Fastighetsskatt		-3 874	-3 866
Avskrivningar	6	-28 336	-24 593
Nedskrivningar	9	0	-7 000
Summa fastighetskostnader		-156 426	-143 854
Centrala administrationskostnader			
Avskrivningar	6	-46	-51
Övriga kostnader		-21 851	-19 111
Summa centrala administrationskostnader		-21 897	-19 162
Rörelseresultat	2-5	6 559	10 241
<i>Resultat från finansiella investeringar</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		26	4
Räntekostnader och liknande resultatposter		-6 111	-3 759
		-6 085	-3 755
Resultat efter finansiella poster		474	6 486
Resultat före skatt		474	6 486
Aktuell skatt	8	-323	-2 299
Årets resultat		151	4 187

17 m SW
15 SW
SW 48

AB Gislavedshus

Org nr 556053-5204

8(19)

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	9	847 670	759 351
Maskiner och inventarier	10	1 531	1 251
Pågående nybyggnation och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	7 311	32 491
		856 512	793 093
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	441	405
		441	405
Summa anläggningstillgångar		856 953	793 498
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Varulager m.m.</i>			
Råvaror och förnödenheter		1 360	554
		1 360	554
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hysesfordringar		976	752
Aktuella skattefordringar		2 385	678
Övriga fordringar		0	9
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 911	2 288
		6 272	3 727
<i>Kassa och bank</i>	13	2 413	47 245
Summa omsättningstillgångar		10 045	51 526
SUMMA TILLGÅNGAR		866 998	845 024

117 MW
17
APP 4/12

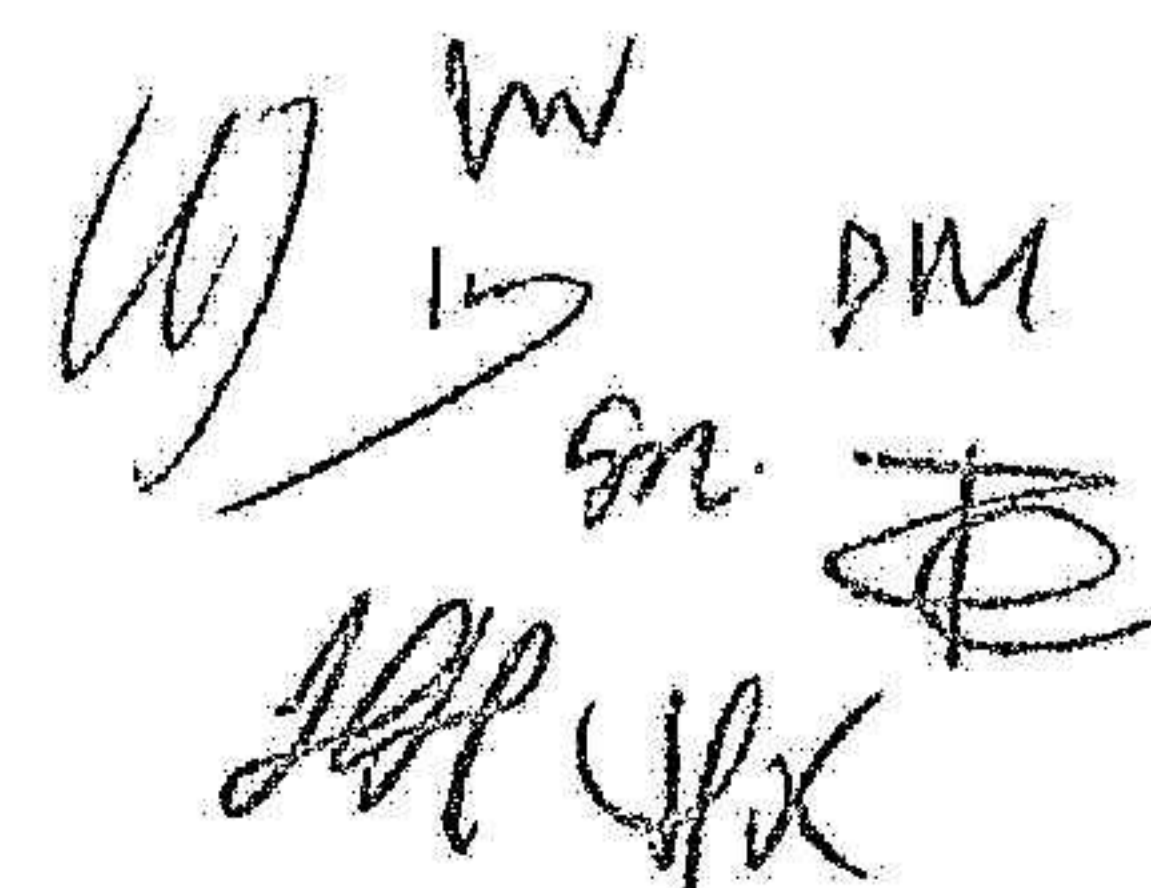
AB Gislavedshus

Org nr 556053-5204

9(19)

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	14	8 250	8 250
Reservfond		68 593	68 593
Uppskrivningsfond		6 753	7 873
		83 596	84 716
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	15	242 902	237 691
Årets resultat		151	4 187
		243 053	241 878
Summa eget kapital		326 649	326 594
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjuten skatteskuld	16	16 988	16 299
		16 988	16 299
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	17	417 857	462 857
		417 857	462 857
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		16 735	22 091
Skulder till koncernbolag		7 921	3 930
Övriga skulder	18	66 297	1 901
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	14 551	11 352
		105 504	39 274
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		866 998	845 024



 W
 15
 sn.
 DM
 JAP
 JPK

AB Gislavedshus

Org nr 556053-5204

10(19)

Rapport över förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Reservfond	Uppskriv- ningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Ingående balans 2021-01-01	8 250	68 593	8 993	218 099	18 549	322 484
<i>Resultatdisposition enligt beslut av årsstämma</i>						
- balansering i ny räkning				18 549	-18 549	0
- lämnad utdelning				-77		-77
Upplösning uppskrivningsfond			-1 120	1 120		0
Årets resultat					4 187	4 187
Utgående balans 2021-12-31	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
Årets resultat					151	151
Upplösning uppskrivningsfond			-1 120	1 120		0
Utgående balans 2022-12-31	8 250	68 593	6 753	242 902	151	326 649

MJ
 W
 15 YU
 52
 202
 46X

AB Gislavedshus

Org nr 556053-5204

11(19)

Kassaflödesanalys

	2022 01 01 -2022 12 31	2021 01 01 -2021 12 31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	6 559	10 241
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	28 382	24 644
Nedskrivningar	0	7 000
Resultat vid försäljning/utrangeringar av anläggningstillgångar	113	1 989
	35 054	43 874
Resultat vid försäljning av kortfristiga placeringar	0	0
Erhållen ränta	26	4
Erlagd ränta	-6 111	-3 759
Betald inkomstskatt	-1 341	-2 632
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	27 628	37 487
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Förändring av varulager	-806	46
Förändring av rörelsefordringar	-838	3 292
Förändring av rörelseskulder	66 230	-3 782
Kassaflöde från den löpande verksamheten	92 214	37 043
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-91 914	-138 392
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	0	0
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar	-36	-14
Förändring av kortfristiga placeringar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-91 950	-138 406
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Ökning av långfristiga skulder	-45 000	145 000
Utbetald utdelning	-96	-77
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-45 096	144 923
Årets kassaflöde	-44 832	43 560
Likvida medel vid årets början	47 245	3 685
Likvida medel vid årets slut	2 413	47 245

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 Hyresintäkter.

Inkomstskatter

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

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

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

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

Materiella anläggningstillgångar

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

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

Utgifter för löpan de reparation och underhåll redovisas som kostnad.

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

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

67 *WV* *YOM*
13 *gr* *E*
APP *HIX*

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.

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

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

	2022	2021
Not 1 Hyresintäkter		
Grundhyror		
- bostäder	145 094	133 522
- lokaler	18 921	18 513
- övriga objekt	2 669	2 605
	<u>166 684</u>	<u>154 640</u>
Hyresbortfall		
- bostäder	-5 041	-3 472
- lokaler	-1 476	-1 426
- övriga objekt	-229	-249
	<u>-6 746</u>	<u>-5 147</u>
Bränsleavgifter	21 943	20 346
Summa hyresintäkter	181 881	169 839

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	653	264
Framtida minimileaseavgifter avseende ej uppsägningbara operationella leasingavtal		
Ska betalas inom 1 år	566	645
Ska betalas inom 2-5 år	801	1 739
	<u>1 367</u>	<u>2 384</u>

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

AB Gislavedshus

15(19)

Org nr 556053-5204

	2022	2021
Not 3 Anställda och personalkostnader		
<i>Medelantalet anställda</i>	42	38
<i>varav män</i>	81%	79%
<i>Löner och andra ersättningar</i>		
Styrelse och verkställande direktör	1 215	1 153
Övriga anställda	18 538	16 458
	19 753	17 611
<i>Pensions- och övriga sociala kostnader</i>		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	171	242
Pensionskostnader för övriga anställda	1 074	898
Övriga sociala kostnader enligt lag och avtal	6 275	5 670
	7 520	6 810

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

Könsfördelning bland ledande befattningshavare

Andel kvinnor i styrelsen	14%	14%
Andel män i styrelsen	86%	86%
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	40%	29%
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	60%	71%

Not 4 Arvode till externa revisorer**PwC**

Revisionsuppdraget	175	92
Skatterådgivning	377	94
	552	186

Not 5 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

Andel av årets totala inköp som skett från andra företag inom koncernen	10%	7%
Andel av årets totala försäljning som skett till andra företag inom koncernen	0%	0%

Not 6 Avskrivningarnas fördelning per funktion

Fastighetskostnader	-28 336	-24 593
Central administration och marknadsföring	-46	-51
	-28 382	-24 644

Not 7 Övriga intäkter

Ersättning från hyresgäster för reparationer	854	879
Försäkringsersättningar	544	466
Återvunna kundförluster	195	208
Resultat vid avyttring maskiner och inventarier	0	254
Arbetsmarknasbidrag	756	666
Övrigt	652	945
	3 001	3 418

11/7 MW JMK
13/10/2023
JMK HJK

AB Gislavedshus

16(18)

Org nr 556053-5204

	2022	2021
Not 8 Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	0	-2 030
Justering avseende tidigare år	365	-602
Förändring uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-688	333
Redovisad skatt	-323	-2 299
Avstämning av effektiv skattesats		
Redovisat resultat före skatt	474	6 486
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats (20,6% resp. 20,6%):	-98	-1 336
Skatteeffekt av:		
Avdragsgilla ej bokförda kostnader	1 691	2 109
Övriga ej avdragsgilla kostnader	-1 169	-2 803
Ej utnyttjat underskottsavdrag	-424	0
Justering avseende tidigare år	365	-602
Förändring uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-688	333
Redovisad skatt	-323	-2 299
Årets skattekostnad i %	68,1%	35,4%

Nominell skattesats för svenska aktiebolag utgör för år 2022 20,6% (20,6% för år 2021).

Upplysningar om uppskjuten skatteskuld

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

Noter till balansräkningen

	2022-12-31	2021-12-31
Not 9 Förvaltningsfastigheter		
Ingående anskaffningsvärden	1 151 606	1 028 791
Årets anskaffningar	116 278	126 154
Årets försäljningar/utrangeringar	-715	-3 339
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 267 169	1 151 606
Ingående avskrivningar	-408 353	-386 743
Årets avskrivningar	-26 726	-22 960
Årets försäljningar/utrangeringar	602	1 350
Utgående ackumulerade avskrivningar	-434 477	-408 353
Ingående uppskrivningar	26 098	27 218
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-1 120	-1 120
Utgående ackumulerade uppskrivningar	24 978	26 098
Ingående nedskrivningar	-10 000	-3 000
Årets nedskrivningar	0	-7 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-10 000	-10 000
Redovisat värde	847 670	759 351

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

AB Gislavedshus

17(19)

Org nr 556053-5204

Marknadsvärde

Beräknat marknadsvärde	1 609 902	1 578 328
-------------------------------	------------------	------------------

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.

	2022-12-31	2021-12-31
Not 10 Maskiner och inventarier		
Ingående anskaffningsvärden	12 975	13 640
Årets anskaffningar	816	621
Försäljningar/utrangeringar	-395	-1 286
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 396	12 975
Ingående avskrivningar	-11 724	-12 446
Försäljningar/utrangeringar	396	1 286
Årets avskrivningar	-536	-564
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 865	-11 724
Redovisat värde	1 531	1 251
Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		
Ingående anskaffningsvärden	32 491	20 874
Under året nedlagda kostnader	91 098	137 771
Aktiveringar under året	-116 278	-126 154
Redovisat värde	7 311	32 491
Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärden	405	391
Förändringar under året	36	14
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	441	405
Redovisat värde	441	405
Not 13 Kassa och bank		
Kassabehållning	3	14
Koncernkonto (limit 100 Mkr resp. 100 Mkr)	0	46 325
Övriga bankmedel	2 410	906
Redovisat värde	2 413	47 245

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 1,00 kr/aktie. Samtliga aktier har en röst och berättigar innehavaren till samma proportion av tillgångar och vinst och ger lika rätt till utdelning.

Handwritten signatures and initials:
 SM
 GW
 YOK
 MW
 13

AB Gislavedshus

18(19)

Org nr 556053-5204

	2022-12-31	2021-12-31
Not 15 Disposition av vinst eller förlust		
Förslag till resultatdisposition		
Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel		
Balanserat resultat	242 902	237 691
Årets resultat	151	4 187
	243 053	241 878
disponeras så att		
till aktieägaren utdelas (2,46 kr/aktie resp. 1,16 kr/aktie)	203	96
i ny räkning överföres	242 850	241 782
	243 053	241 878
Not 16 Uppskjuten skatteskuld		
Uppskjutna skatteskulder avseende förvaltningsfastigheter	-17 669	-16 630
Uppskjuten skattefordran avseende balanslåneposter	257	331
Uppskjuten skattefordran avseende underskott vid 2023 års taxering	424	0
Redovisat värde	-16 988	-16 299
Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut		
Skulder som förfaller om 1 år	168 746	98 876
Skulder som förfaller om 2-5 år	249 111	363 981
Skulder som förfaller senare än 5 år	0	0
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	417 857	462 857
För att uppnå en väl avvägd ränterisk i skuldportföljen används ränteswappar. På balansdagen fanns ränteswapsavtal på 120 Mkr (120 Mkr) med förfall 2024-2029 (2024-2029). Vid årsskiftet fanns ett övervärde på 9,1 Mkr (-3,7 Mkr).		
Not 18 Övriga skulder		
I beloppet ingår skuld på koncernkonto kredit med 64 279 tkr. Beviljad kredit 100 Mkr.		
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna semesterlöner	2 033	1 825
Upplupna sociala avgifter	744	624
Förutbetalda hyror	8 947	7 985
Upplupna räntor	1 007	127
Övriga upplupna kostnader	1 820	791
	14 551	11 352
Övriga noter		
Not 20 Eventualförpliktelser		
Garantiförbindelse Fastigo	386	345
Summa eventualförpliktelser	386	345

U7 W SM
 AP TE SM YK

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.

Sollditet


Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Underskrifter


Gislaved den 9 februari 2023.


Björn Martinsson

Ordförande


Ulf Jirastorn
Ingebert Magnusson
Malin Larsson

Verkställande direktör


Inga-Lill Svanberg

Vice ordförande


Fredrik Claar

Henrik Hallberg


Stefan Nylén

Min revisionsberättelse har lämnats den 9 februari 2023


Mats Nilsson

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Aktiebolaget Gislavedshus för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Aktiebolaget Gislavedshuss finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Aktiebolaget Gislavedshus.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Aktiebolaget Gislavedshus enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Våra 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 våra 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 vårt 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 vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Aktiebolaget Gislavedshus för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Aktiebolaget Gislavedshus enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Jönköping den 9 februari 2023

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Mats Nilsson
Auktoriserad revisor