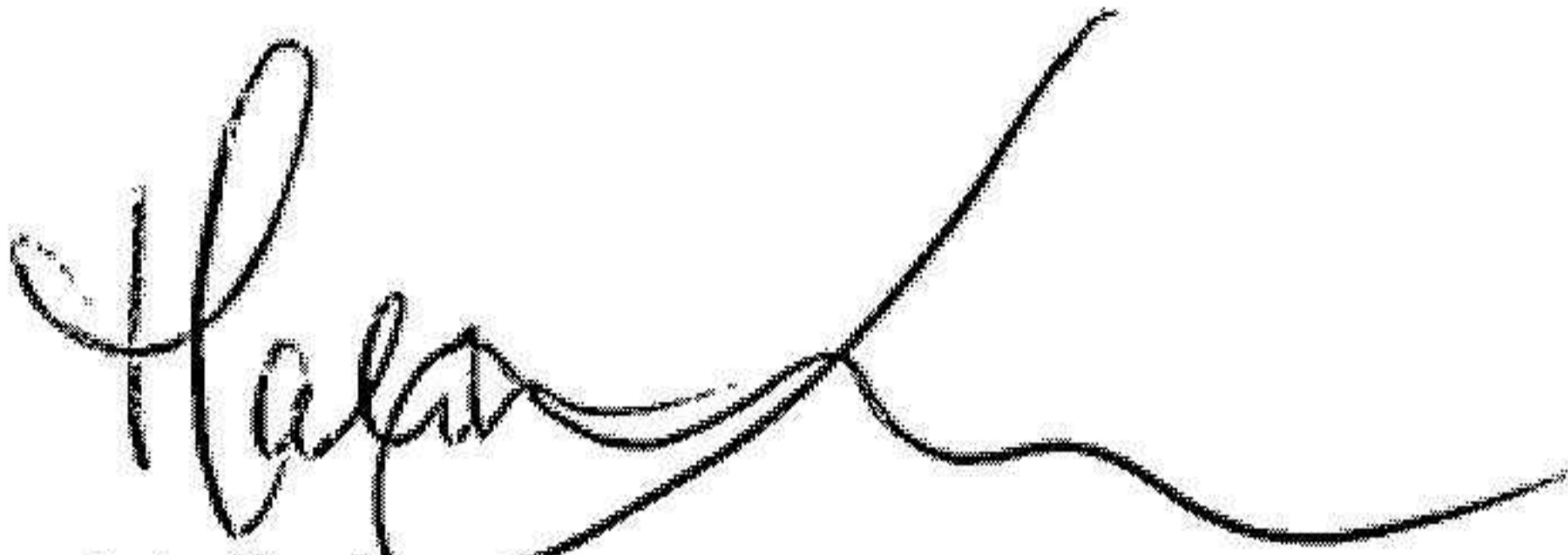


Gislaved 2025-06-11

## Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i AB Gislavedshus (556053-5204) intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 2 juni 2025. 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

## Årsredovisning

för räkenskapsåret 2024 01 01 - 2024 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).



## 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 boendeflyttande. 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 boendeflyttande,
- 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.
- Erbjuder hållbara boenden som bidrar till hållbar utveckling för hela Gislaveds kommun: vid förvaltning, utveckling och nyproduktion av bostäder och lokaler väljer vi de alternativ 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.

*W*

*G* *SK* *Ph* *JA*

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 97,1% av lägenhetsbeståndet på 2 750 lägenheter uthyrt. Beståndet av 160 lokaler har varit uthyrda till 57%.

2024 har präglats av en vikande marknad p.g.a den minskade befolkningen i Gislaveds kommun.

Antalet vakanser har ökat under året och vid årskiftet hade Gislavedshus 93 vakanta lägenheter runt om 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 2024 har antalet ansökningar sjunkit till tio 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 2024 har vi märkt av en kraftigt ökad tillströmning av sökande i vår bostadskö. Kön har vuxit från 12 727 (1 januari 2024) till 17 621 (31 dec 2024). Det är det nya utbudet av tjänster som massansluter sökanden till köer runt om i landet som har skapat detta. Det är dock enbart 3% av de sökande som aktivt sökt någon av våra lediga lägenheter.

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 har *Mina sidor* förbättrats och skapat 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. Under hösten 2024 lanserade Gislavedshus Hemmaväljaren på vår hemsida. Det är en söktjänst med ambition att erbjuda hyreslägenheter som passar din situation i livet.

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 fortsatt att skjunka under 2024 jämfört med tidigare år men varierar beroende på lägenhetens storlek och ort. I genomsnitt ansöker 6 personer om en ledig lägenhet. Men antalet varierar kraftigt från lägenhet till lägenhet. Den genomsnittliga kötiden för att få en lägenhet hos Gislavedshus är 740 dagar (849).

## Hyresförändringar

Efter avgörande från Hyresmarknadskommitten (HMK) blev den överenskomna hyreshöjningen per 1 januari 2024 63 kr/m<sup>2</sup> enligt överenskommelse med hyresgästföreningen.

## Förvaltning

### Förvaltningskapital

Det bokförda värdet av bolagets byggnader och mark uppgår till 1 117 Mkr (800 Mkr). Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade. Maskiner och inventarier är försäkrade till betryggande värden.

### Fastighetsbestånd

Per 31 december förvaltade bolaget totalt 3 480 uthyrningsenheter, varav 2 654 bostadslägenheter och 160 lokaler, resterande enheter är garage och carportar.

Ytan för bostäder och lokaler uppgår till 167 263 kvm respektive 41 047 kvm.

### Fastighetsinköp

Under året har genomförts fastighetsförvärv av de kommunala boendefastigheterna enligt kommunfullmäktiges beslut i september 2023. I juni beslutade styrelsen att genomföra ytterligare inköp av Haren 9 för nytt huvudkontor till bolaget. Tillträde kommer ske under år 2025.

### Fastighetsförsäljningar

Inga försäljningar har genomförts under året.

### Ny- och ombyggnation

Under 2024 har genomförts renovering av två av de sex husen på Dalen samt flertalet takbyten, fönsterbyten som löpande underhåll.

### Viktiga händelser under räkenskapsåret

Under 2024 har Gislavedshus övertagit ägandet av de kommunala boendefastigheterna, det är finansierat genom nyemission. Förvärvet har inneburit att bolaget utökats med 8 medarbetare och ca 400 nya lägenheter. Utöver detta så har tjänsteköpsavtalet med Gisletorp Lokaler utökats vilket innebär att ytterligare en medarbetare anställdes som lokaluthyrare/förvaltare.

I början av året gick bolaget över till det nya fastighetssystemet vilket gjort att mycket tid har lagts på systembytet och de nya fastigheterna som övertagits i bolagets drift i april 2024.

Under året har bolaget firat 75 år genom att vi bjudit på hemmafika runt om i våra områden tillsammans med de föreningar som vi har marknadsföringssamarbeten med. Vi har även firat våra jämnåriga hyresgäster som velat med ett besök och blomsterbukett.

Basketplanen på Trasten har i ordningställts efter rivningen av Västergatan 17 och 19 samt renovering har genomförts av två av husen på bostadsområdet Dalen i Gislaved

Hållbar elproduktion i egen regi är ytterligare ett framgångsrecept, speciellt där vi ansvarar för hela byggnaders elförsörjning. Under året har vi driftsatt sju solcellsanläggningar i Smålandsstenar som alla bidrar till förnybar el till oss och våra hyresgäster.

Styrelsen fattade under hösten beslut om ny affärsplan för bolaget. Arbetet i framtagandet har skett tillsammans med styrelsen och medarbetarna på bolaget utifrån nuläge och fokusområden till 2030.

ank=20250618;2025061905699



## Ekonomi

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Hysesintäkter (tkr)	236 088	191 642	181 881	169 839	166 603
Resultat efter finansiella poster (tkr)	6 946	528	474	6 486	14 632
Räntetäckningsgrad (%)	141%	103%	108%	273%	495%
Avkastning på eget kapital (%)	1,5%	0,2%	0,1%	2,0%	4,6%
Balansomslutning (tkr)	1 142 720	848 162	866 998	845 024	700 029
Soliditet (%)	52%	38%	38%	39%	46%
Antal anställda	49	44	43	38	39

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 momsnivåerna på ett antal varor och tjänster, däribland bostadshyror. Parterna på hyresmarknaden arbetar för att Sverige ska tillämpa en reducerad moms på bostadshyror, som med full avdragsrätt för ingående moms skulle gynna investeringar i ny- och ombyggnad samt underhåll av hyresbostäder.

#### Underhållsplan 2025-2035

Arbetet med upprustning av äldre bostäder har pågått sedan i mitten av 2000-talet men mycket återstår. I samband med underhållsåtgärder kan frågan kring nedskrivning vara aktuell vilket gör att ekonomiska analyser behöver göras innan påbörjande av projekt.

### Risker

#### Ränterisk

Ränterisken har på grund av den kraftigt stigande inflationen ökat. Vår belåningsgrad är dock relativt låg, 37% beräknat på bokfört värde och 17% på beräknat marknadsvärde. Ränteavdragsbegränsningen som infördes under 2019 kommer eventuellt att påverka bolaget framåt.

#### Finansiering

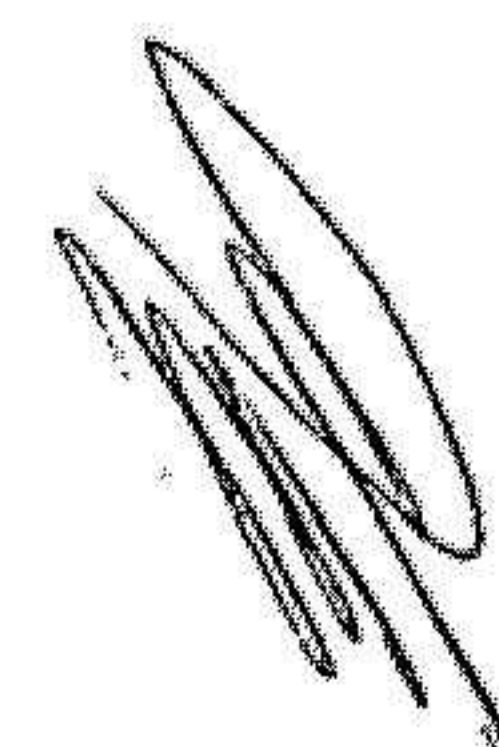
Risken att kreditinstitut inte vill låna ut till bolaget bedöms som låg, bland annat med tanke på den låga belåningsgraden. Även vid de nyupplåningar som kommer att ske under de närmaste åren bedöms risken som låg.

#### Vakanser

Vakansgraden har ökat under året och det finns risk att denna trend kommer att fortsätta under 2025 med anledning av kommunens befolkningsprognoser

#### 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.

  
R. P. JA  
S. -TH inspk

# AB Gislavedshus

Org nr 556053-5204

6(19)

## Förslag till resultatdisposition (kronor)

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel

Överkursfond	258 250 000
Balanserat resultat	245 657 753
Årets resultat	3 459 762
	<b>507 367 515</b>

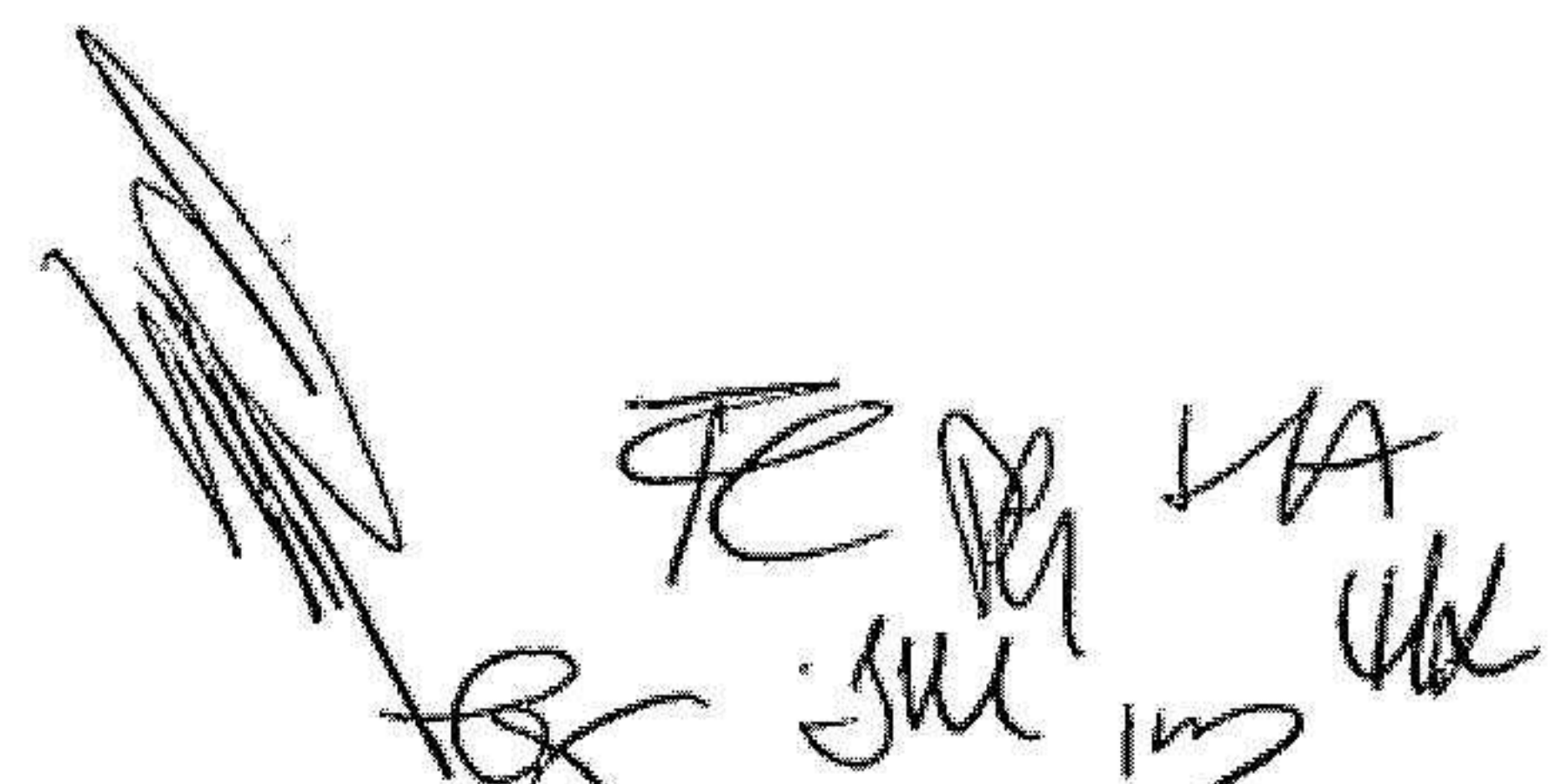
disponeras så att  
i ny räkning överföres

507 367 515

**507 367 515**



ank=20250618;2025061903701



# AB Gislavedshus

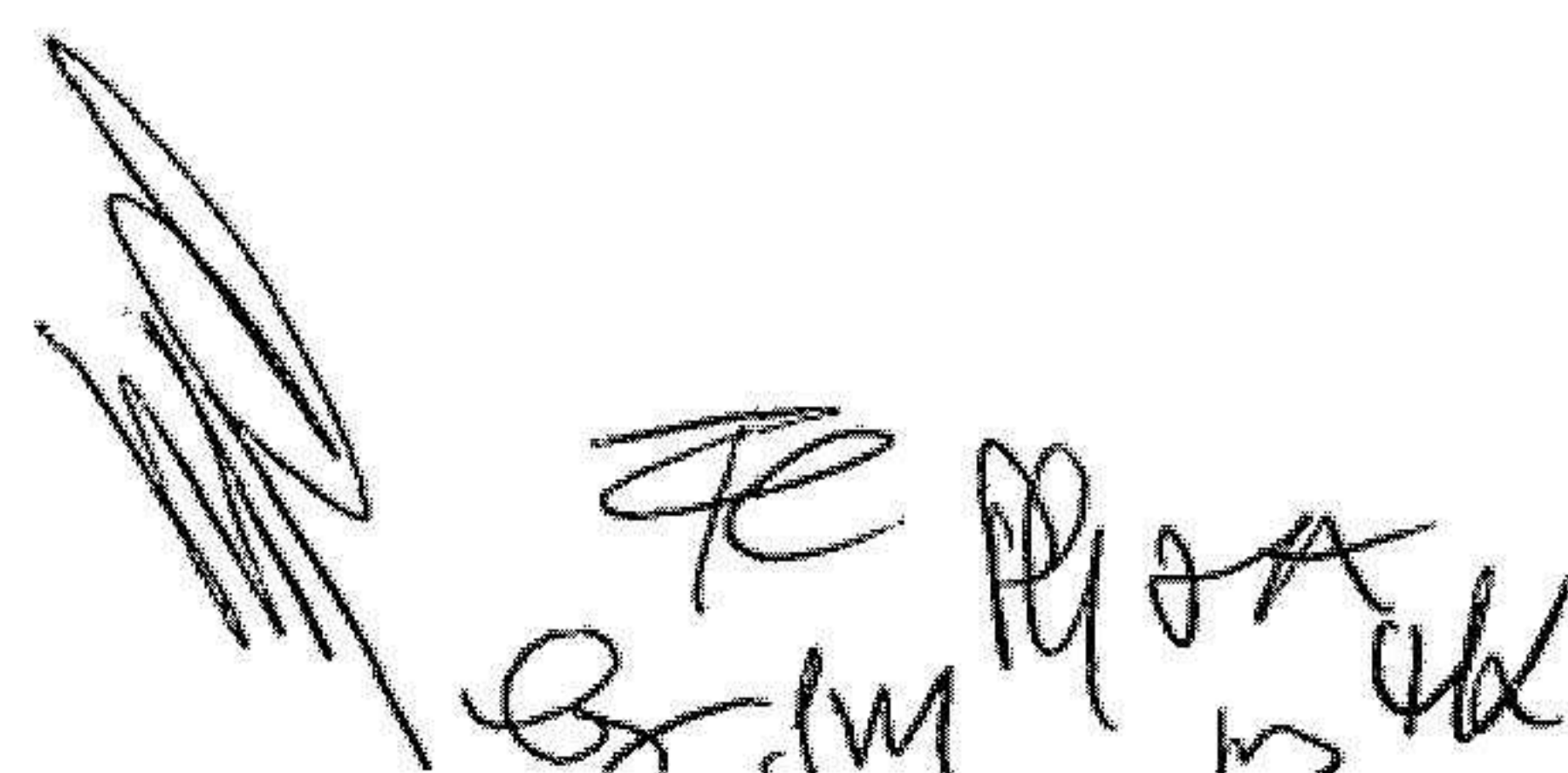
Org nr 556053-5204

7(19)

## Resultaträkning

	Not	2024 01 01 -2024 12 31	2023 01 01 -2023 12 31
<b>Nettoomsättning</b>			
Hysesintäkter	1	236 088	191 642
Övriga rörelseintäkter	7	4 648	7 265
<b>Summa nettoomsättning</b>		<b>240 736</b>	<b>198 907</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Driftskostnader		-101 626	-86 331
Underhållskostnader		-48 381	-35 137
Fastighetsskatt		-3 862	-3 905
Avskrivningar	6	-34 443	-29 973
Nedskrivningar	9	0	-3 000
<b>Summa fastighetskostnader</b>		<b>-188 312</b>	<b>-158 346</b>
<b>Centrala administrationskostnader</b>			
Avskrivningar	6	-69	-59
Övriga kostnader		-28 303	-24 541
<b>Summa centrala administrationskostnader</b>		<b>-28 372</b>	<b>-24 600</b>
<b>Rörelseresultat</b>	2-5	<b>24 052</b>	<b>15 961</b>
<i>Resultat från finansiella investeringar</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		21	169
Räntekostnader och liknande resultatposter		-17 127	-15 602
		<b>-17 106</b>	<b>-15 433</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>6 946</b>	<b>528</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>6 946</b>	<b>528</b>
Aktuell skatt	8	-3 487	40
<b>Årets resultat</b>		<b>3 459</b>	<b>568</b>

ank=20250618;2025061903702



# AB Gislavedshus

8(19)

Org nr 556053-5204

## Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	9	1 117 197	799 613
Maskiner och inventarier	10	4 021	2 079
Pågående nybyggnation och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	6 681	27 683
		<b>1 127 899</b>	<b>829 375</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	620	489
		<b>620</b>	<b>489</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 128 519</b>	<b>829 864</b>
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Varulager m.m.</i>			
Råvaror och förnödenheter		1 332	1 441
		<b>1 332</b>	<b>1 441</b>
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hysesfordringar		3 427	1 227
Fordringar hos koncernföretag		331	0
Aktuella skattefordringar		1 231	1 420
Övriga fordringar		3 417	379
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 567	3 101
		<b>10 973</b>	<b>6 127</b>
<i>Kassa och bank</i>	13	1 896	10 730
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>14 201</b>	<b>18 298</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 142 720</b>	<b>848 162</b>

  
R. P. J. A.  
G. J. M. 17

# AB Gislavedshus

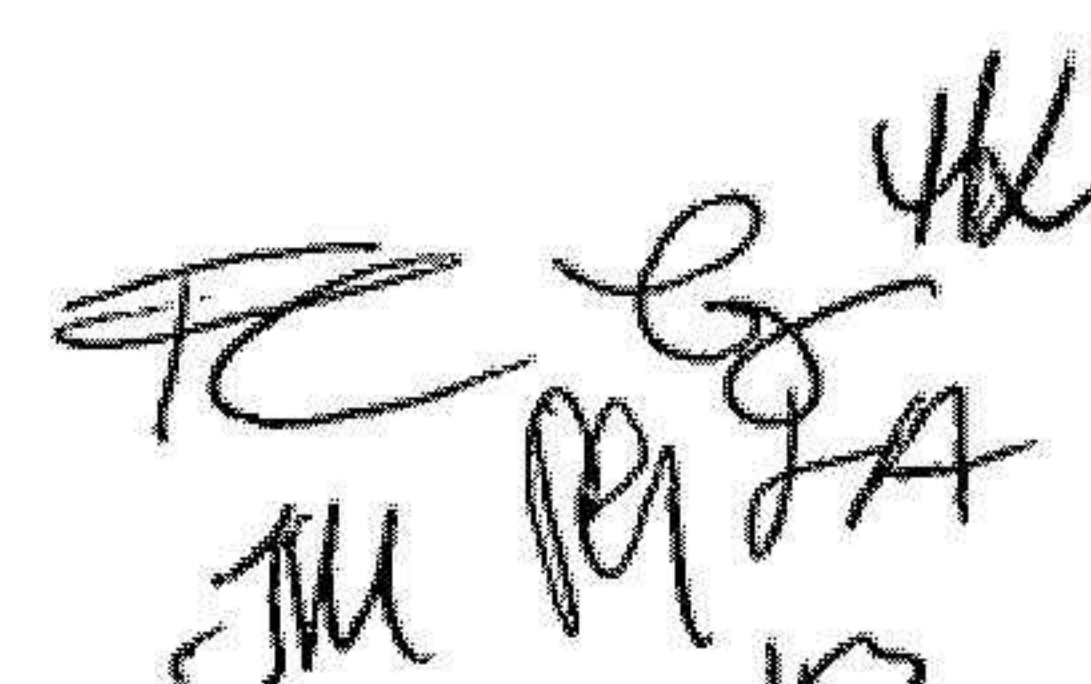
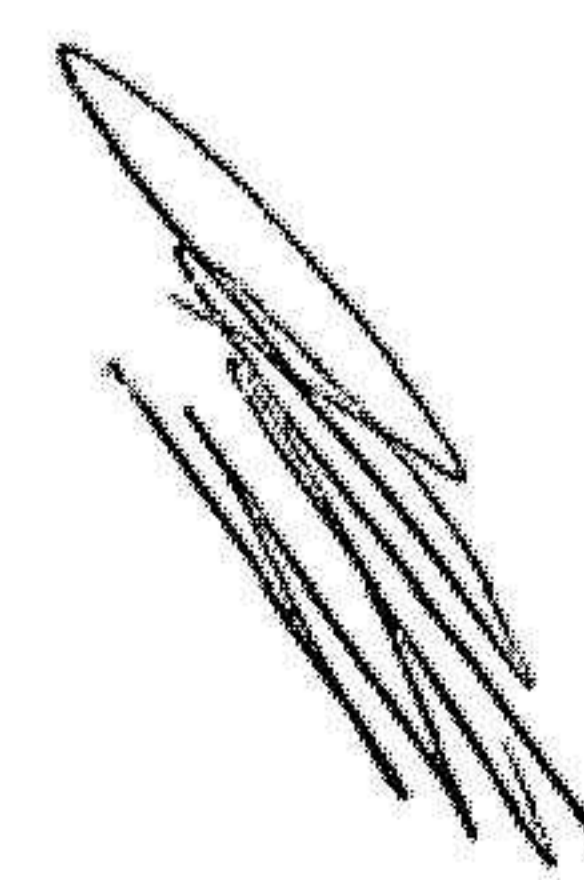
9(19)

Org nr 556053-5204

## Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	14	10 000	8 250
Reservfond		68 593	68 593
Uppskrivningsfond		4 514	5 634
		<b>83 107</b>	<b>82 477</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond	15	258 250	0
Balanserat resultat		245 658	243 970
Årets resultat		3 459	568
		<b>507 367</b>	<b>244 538</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>590 474</b>	<b>327 015</b>
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjuten skatteskuld	16	17 800	16 239
		<b>17 800</b>	<b>16 239</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		23 711	22 416
Skulder till koncernbolag		7 217	5 651
Övriga skulder	18	62 818	45 347
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	22 843	13 637
		<b>116 589</b>	<b>87 051</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 142 720</b>	<b>848 162</b>

enk=20250618;2025061903704



## Rapport över förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Reservfond	Uppskrivningsfond	Överkursfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Ingående balans 2023-01-01	8 250	68 593	6 753		242 902	151	326 649
<i>Resultatdisposition enligt beslut av årsstämma</i>							
- balansering i ny räkning					151	-151	0
- lämnad utdelning					-202		-202
Upplösning uppskrivningsfond			-1 119		1 119		0
Årets resultat						568	568
<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>
<i>Resultatdisposition enligt beslut av årsstämma</i>							
- balansering i ny räkning					568	-568	0
- lämnad utdelning							0
Nyemission	1 750			258 250			260 000
Årets resultat						3 459	3 459
Upplösning uppskrivningsfond			-1 119		1 119		0
<b>Utgående balans 2024-12-31</b>	<b>10 000</b>	<b>68 593</b>	<b>4 515</b>	<b>258 250</b>	<b>245 657</b>	<b>3 459</b>	<b>590 474</b>

ank=20250618;2025061903705

*Handwritten signatures and initials:*  
 FC  
 PK-AM  
 JK  
 JA  
 M

## Kassaflödesanalys

	2024 01 01 -2024 12 31	2023 01 01 -2023 12 31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	24 052	15 961
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	34 512	30 032
Nedskrivningar	0	3 000
Resultat vid försäljning/utrangeringar av anläggningstillgångar	176	0
	<b>58 740</b>	<b>48 993</b>
Erhållen ränta	21	169
Erlagd ränta	-17 127	-15 602
Betald inkomstskatt	-1 737	256
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>39 897</b>	<b>33 816</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Förändring av varulager	109	-81
Förändring av rörelsefordringar	-5 035	-820
Förändring av rörelseskulder	29 538	-18 453
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>64 509</b>	<b>14 462</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-333 212	-5 895
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	0	0
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar	-131	-48
Förändring av kortfristiga placeringar	0	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-333 343</b>	<b>-5 943</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Nyemission	260 000	0
Utbetald utdelning	0	-202
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>260 000</b>	<b>-202</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-8 834</b>	<b>8 317</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>10 730</b>	<b>2 413</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 896</b>	<b>10 730</b>

ank=20250618;2025061905706

## 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, 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. *lh*



Org nr 556053-5204

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 signature and initials, possibly 'R. P. JA' and 'S. J. M. H. H. H.'.

ank=20250618;2025061905708

## 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

	2024	2023
<b>Not 1 Hyresintäkter</b>		
Grundhyror		
- bostäder	180 995	148 159
- lokaler	37 334	20 549
- övriga objekt	3 108	2 743
	221 437	171 451
Hyresbortfall		
- bostäder	-6 522	-2 028
- lokaler	-1 885	-1 753
- övriga objekt	-319	-238
	-8 726	-4 019
Bränsleavgifter	23 377	24 210
<b>Summa hyresintäkter</b>	<b>236 088</b>	<b>191 642</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	1 037	866
Framtida minimileaseavgifter avseende ej uppsägningsbara operationella leasingavtal		
Ska betalas inom 1 år	717	743
Ska betalas inom 2-5 år	834	1 303
	<b>1 551</b>	<b>2 046</b>

*[Handwritten signatures and initials]*

ank=20250618;2025061905709

# AB Gislavedshus

15(19)

Org nr 556053-5204

	2024	2023
<b>Not 3 Anställda och personalkostnader</b>		
<i>Medelantalet anställda</i>	49	44
<i>varav män</i>	76%	80%
<i>Löner och andra ersättningar</i>		
Styrelse och verkställande direktör	1 346	1 222
Övriga anställda	22 663	19 568
	<b>24 009</b>	<b>20 790</b>
<i>Pensions- och övriga sociala kostnader</i>		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	418	364
Pensionskostnader för övriga anställda	2 059	1 819
Övriga sociala kostnader enligt lag och avtal	8 164	7 000
	<b>10 641</b>	<b>9 183</b>

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	43%	43%
Andel män i styrelsen	57%	57%
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	40%	40%
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	60%	60%

#### **Not 4 Arvode till externa revisorer**

##### **PwC**

Revisionsuppdraget	230	258
Skatterådgivning	50	58
	<b>280</b>	<b>316</b>

#### **Not 5 Inköp och försäljning mellan koncernföretag**

Andel av årets totala inköp som skett från andra företag inom koncernen	12%	18%
Andel av årets totala försäljning som skett till andra företag inom koncernen	8%	0%

#### **Not 6 Avskrivningarnas fördelning per funktion**

Fastighetskostnader	-34 443	-29 973
Central administration och marknadsföring	-69	-59
	<b>-34 512</b>	<b>-30 032</b>

#### **Not 7 Övriga intäkter**

Ersättning från hyresgäster	784	1 287
Försäkringsersättningar	113	130
Återvunna kundförluster	444	242
Resultat vid avyttring maskiner och inventarier	840	210
Arbetsmarknadsbidrag	698	823
Övriga upplupna intäkter	1 769	4 573
	<b>4 648</b>	<b>7 265</b>

ank=20250618;2025061903710



# AB Gislavedshus

16(19)

Org nr 556053-5204

	2024	2023
<b>Not 8 Skatt på årets resultat</b>		
Aktuell skatt	-1 926	-709
Förändring uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-1 561	749
<b>Redovisad skatt</b>	<b>-3 487</b>	<b>40</b>
<b>Avstämning av effektiv skattesats</b>		
<b>Redovisat resultat före skatt</b>	<b>6 946</b>	<b>528</b>
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats (20,6% resp. 20,6%):	-1 431	-109
<b>Skatteeffekt av:</b>		
Avdragsgilla ej bokförda kostnader	1 686	693
Övriga ej avdragsgilla kostnader	-960	-1 293
Ej utnyttjat underskottsavdrag	0	0
<b>Justering avseende tidigare år</b>	<b>-1 221</b>	<b>0</b>
<b>Förändring uppskjuten skatt avseende temporära skillnader</b>	<b>-1 561</b>	<b>749</b>
<b>Redovisad skatt</b>	<b>-3 487</b>	<b>40</b>
Årets skattekostnad i %	50,2%	-7,6%

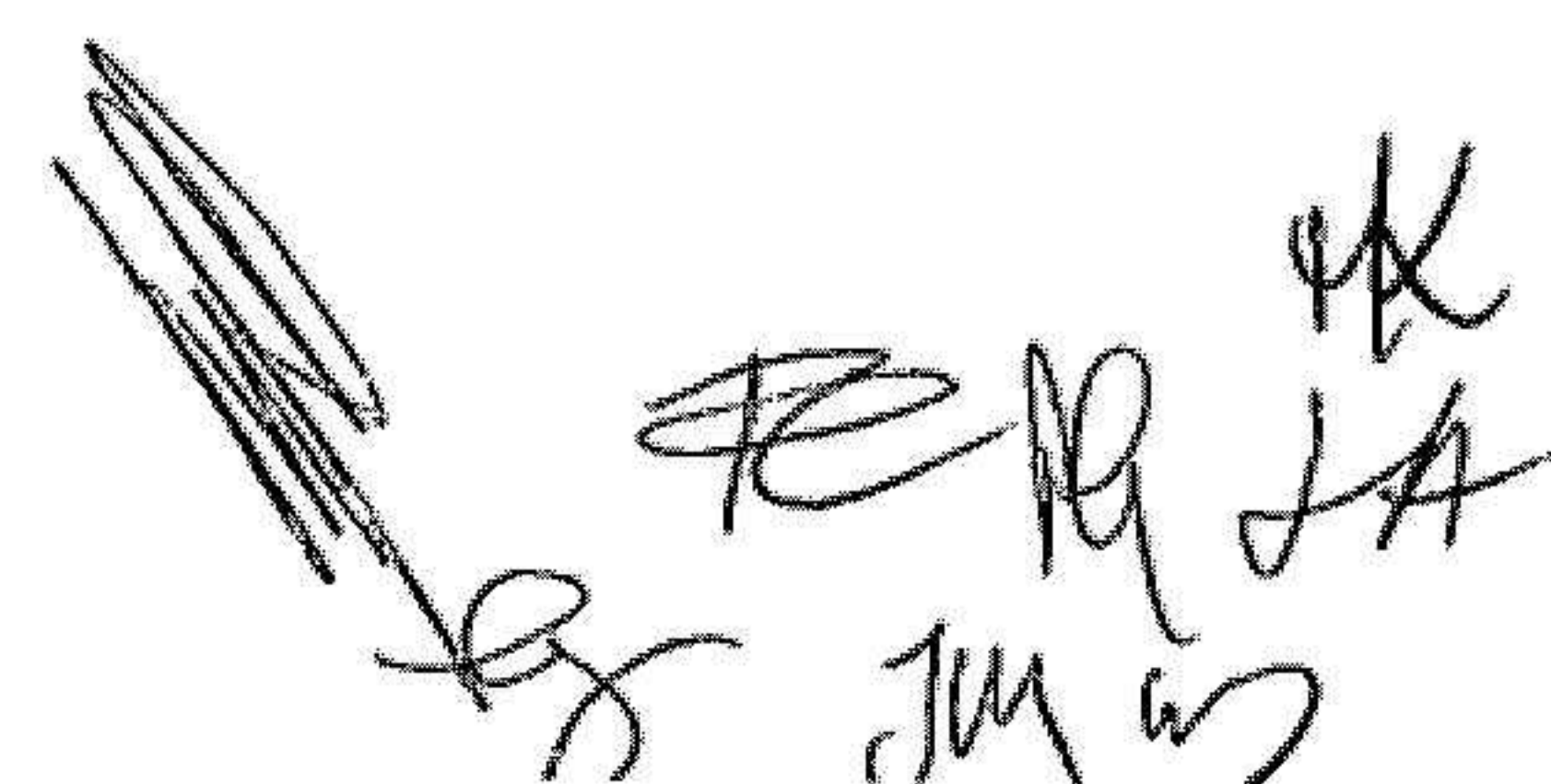
Nominell skattesats för svenska aktiebolag utgör för år 2024 20,6% (20,6% för år 2023).

## Upplysningar om uppskjuten skatteskuld

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

## Noter till balansräkningen

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Not 9 Förvaltningsfastigheter</b>		
Ingående anskaffningsvärden	1 251 588	1 267 169
Årets anskaffningar	351 513	-15 581
Årets försäljningar/utrangeringar	-1 823	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 601 278</b>	<b>1 251 588</b>
Ingående avskrivningar	-462 833	-434 477
Årets avskrivningar	-32 633	-28 356
Årets försäljningar/utrangeringar	1 647	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-493 819</b>	<b>-462 833</b>
<b>Ingående uppskrivningar</b>	<b>23 858</b>	<b>24 978</b>
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-1 120	-1 120
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>22 738</b>	<b>23 858</b>
<b>Ingående nedskrivningar</b>	<b>-13 000</b>	<b>-10 000</b>
Årets nedskrivningar	0	-3 000
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-13 000</b>	<b>-13 000</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>1 117 197</b>	<b>799 613</b>



# AB Gislavedshus

17(19)

Org nr 556053-5204

## Marknadsvärde

<b>Beräknat marknadsvärde</b>	<b>2 437 333</b>	<b>1 804 913</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.

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Not 10 Maskiner och inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärden	13 459	13 396
Årets anskaffningar	2 177	1 104
Försäljningar/utrangeringar	-2 126	-1 041
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>13 510</b>	<b>13 459</b>
Ingående avskrivningar	-11 380	-11 865
Årets avskrivningar	-815	-556
Försäljningar/utrangeringar	2 705	1 041
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-9 490</b>	<b>-11 380</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>4 020</b>	<b>2 079</b>

## Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

Ingående anskaffningsvärden	27 683	7 311
Under året nedlagda kostnader	62 840	35 953
Aktiveringar under året	97 207	-15 581
<b>Redovisat värde</b>	<b>187 730</b>	<b>27 683</b>

## Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Ingående anskaffningsvärden	489	441
Förändringar under året	131	48
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>620</b>	<b>489</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>620</b>	<b>489</b>

## Not 13 Kassa och bank

Kassabehållning	0	0
Övriga bankmedel	1 896	10 730
<b>Redovisat värde</b>	<b>1 896</b>	<b>10 730</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 100 000 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]*

# AB Gislavedshus

18(19)

Org nr 556053-5204

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Not 15 Disposition av vinst eller förlust</b>		
<b>Förslag till resultatdisposition</b>		
Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel		
Balanserat resultat	245 658	243 970
Årets resultat	3 459	568
	<b>249 117</b>	<b>244 538</b>
disponeras så att		
till aktieägaren utdelas (0,00 kr/aktie resp. 0,00 kr/aktie)	0	0
i ny räkning överföres	249 117	244 538
	<b>249 117</b>	<b>244 538</b>

<b>Not 16 Uppskjuten skatteskuld</b>		
Uppskjutna skatteskulder avseende förvaltningsfastigheter	-17 907	-16 739
Uppskjuten skattefordran avseende balanslåneposter	107	182
Uppskjuten skattefordran avseende underskott vid 2024 resp. 2023 års taxering	0	318
<b>Redovisat värde</b>	<b>-17 800</b>	<b>-16 239</b>

<b>Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>		
Skulder som förfaller om 1 år	100 000	100 000
Skulder som förfaller om 2-5 år	317 857	317 857
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 ränteswappar. På balansdagen fanns ränteswapsavtal på 100 Mkr (120 Mkr) med förfall 2025-2029 (2024-2029). Vid årsskiftet fanns ett övervärde på 3,0 Mkr (4,7 Mkr).

## Not 18 Övriga skulder

I beloppet ingår skuld på koncernkonto kredit med 61 905 tkr. Beviljad kredit 100 Mkr.

## Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna semesterlöner	2 268	1 896
Upplupna sociala avgifter	809	677
Förutbetalda hyror	15 854	8 811
Upplupna räntor	1 497	1 877
Övriga upplupna kostnader	2 415	376
	<b>22 843</b>	<b>13 637</b>

## Övriga noter

### Not 20 Eventualförpliktelser

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

ank=20250618;2025061903713



Org nr 556053-5204

## 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 20 februari 2025

  
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

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2025 - 02 - 25

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

  
Mats Nilsson

Auktoriserad revisor

ank=20250618;2025061903714

# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för AB Gislavedshus för år 2024.

Enligt vår 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 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till AB Gislavedshus enligt god revisorssed 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt 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 vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för AB Gislavedshus för år 2024 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 AB Gislavedshus enligt god revisorssed 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, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

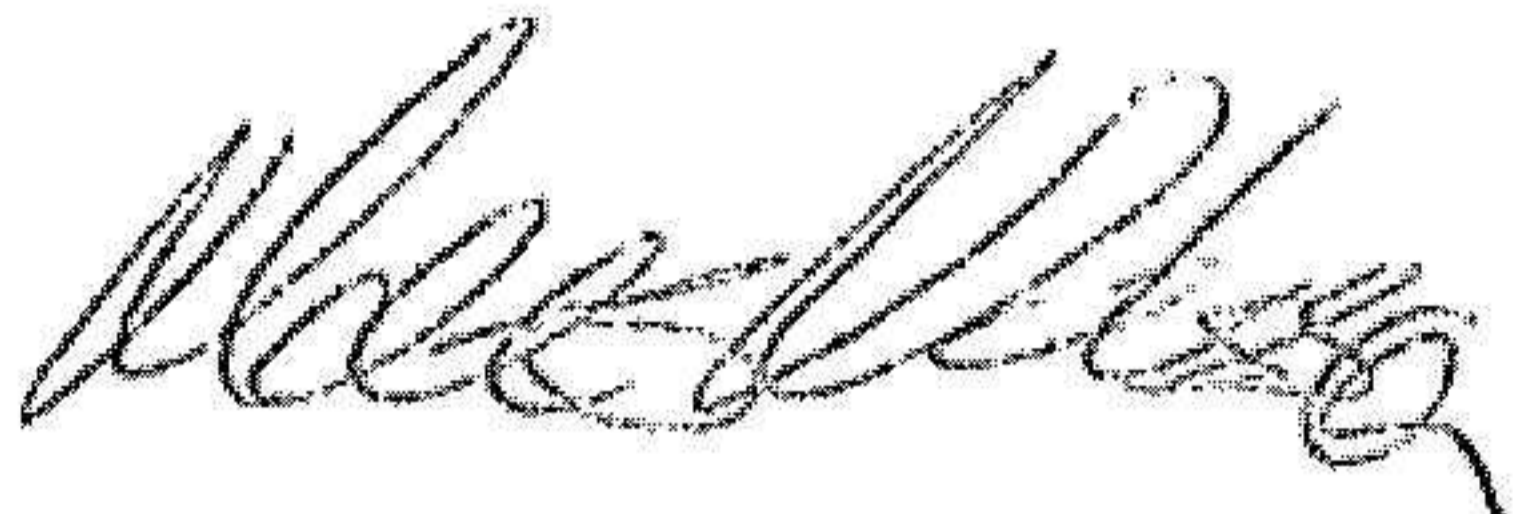
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Gislaved den 25 februari 2025

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Mats Nilsson  
Auktoriserad revisor