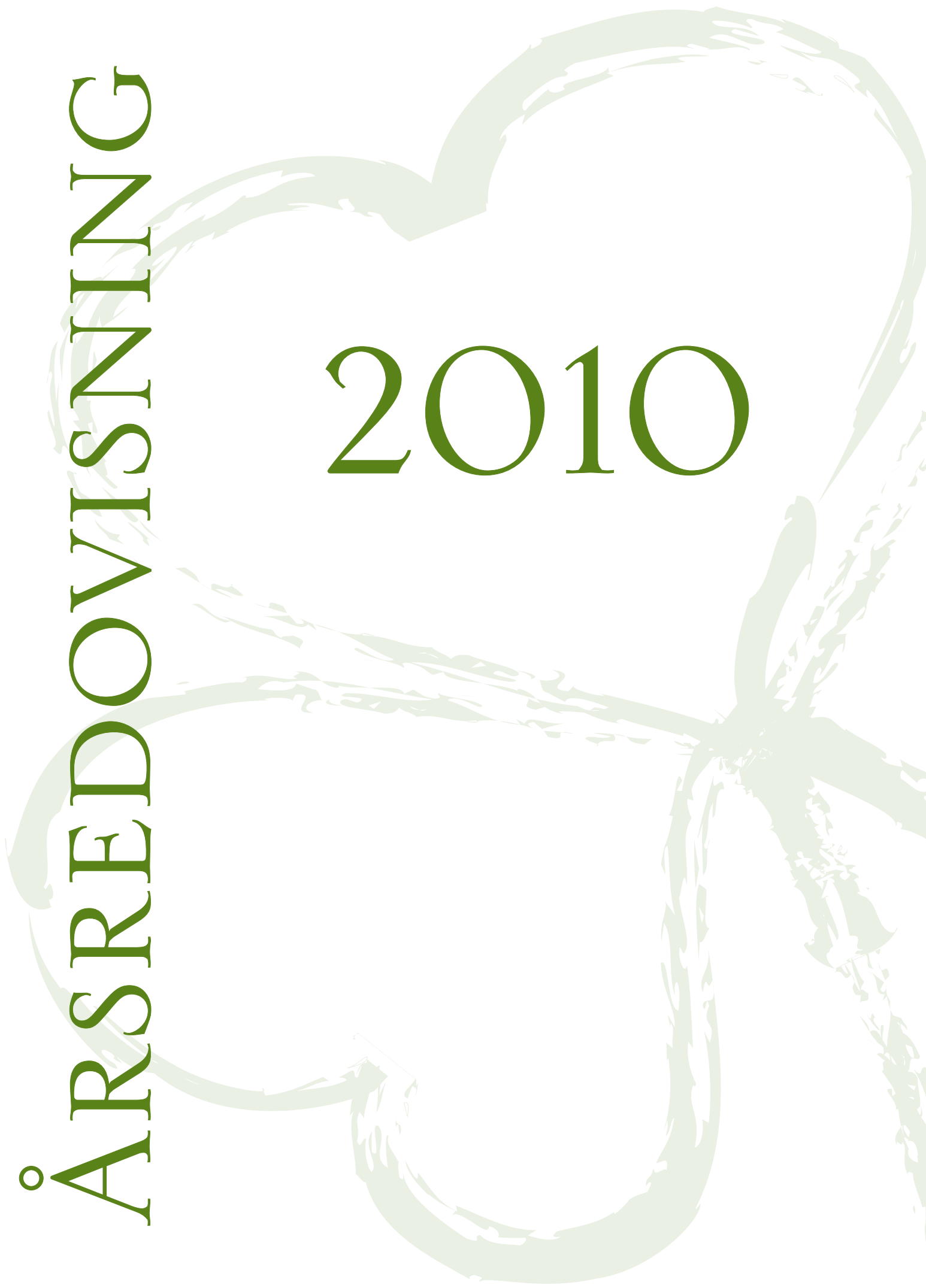


ÅRSREDOVISNING

2010





INNEHÅLLSFÖRTECKNING

<i>VD har ordet</i>	4
<i>Förvaltningsberättelse</i>	6
<i>Nyckeltal</i>	8
<i>Styrelse</i>	9
<i>Resultaträkning</i>	9
<i>Balansräkning</i>	10
<i>Eget kapital och skulder</i>	11
<i>Kassaflödesanalys</i>	12
<i>Noter</i>	13
<i>Styrelsens underskrifter</i>	16
<i>Revisionsberättelse</i>	17
<i>Personal</i>	18
<i>Fastighetsförteckning</i>	19





VD HAR ORDET

Det är självfallet med mycket stor tillfredställelse som vi ännu en gång kunde visa ett positivt bokslut. För 2010 uppgick vinsten för Treklövern Bostads AB till 2 352 000 kr. Därmed lades det tionde raka vinståret till handlingarna för bolaget.

Resultat

Vi har under året efterhand kunnat konstatera att räntekostnaden blivit mindre än den budgeterade. Det har inneburit att vi satsat mer på underhåll och nått upp till all time high med 13 095 KKR. Rörelseresultatet har därmed minskat vilket också föranlett att lönsamheten sjunkit. På sista raden korresponderar däremot siffrorna ganska väl mot 2009 års resultat som var 2 531 KKR.

Fantastiskt resultat för outhyrt

I den ekonomiska redovisningen för 2009 var vi speciellt stolta för kolumnen för outhyrt – 7 327 kronor. Den fantastiska siffran indikerade inte bara att bolaget inte har några tomma lägenheter utan också att de lägenheter som sågs upp genast får en ny betalande hyresgäst. Att vi hålla oss kvar på denna extremt låga nivå även för detta år hade vi inte kunnat drömma om, men det var faktiskt vad som skedde. Outhyrdpengen för 2010 stannade på 7 578 kronor, en differens på ynka 251 kronor.

Sänkte hyreskrav

Från den 1 januari höjdes hyran med i genomsnitt 2,33 %. I det tvååriga hyresavtal som slöts med Hyresgästföreningen 2009 var hyreshöjningen för 2010 satt till 2,9 % men genom en omförhandling sänkte bolaget kravet med drygt en halv procent. Den främsta anledningen till sänkningen var den extremt låga räntenivån. Uppgörelsen var unik för bolaget, aldrig tidigare har vi varit med om att förhandla om ett redan ingånget hyresavtal.

Silverplats i kvalitetsmätning

I januari genomfördes en ny kundenkät och bland de 70-tal bostadsbolag som Scandinfo Marketing Research AB mätte hamnade Treklövern på en mycket meriterande silverplats. Av samtliga Scandinfos kvalitetsmätta bostadsbolag var det bara ett bolag, som har mer nöjda hyresgäster än Treklövern, ett helt fantastiskt resultat. Vid motsvarande undersökning 2007 hamnade vi på tredjeplats, så den nya mätningen innebar ett kliv uppåt på prispallen.

Det är ett mycket målmedvetet och strävsamt arbete med att sätta kunden i centrum som ligger bakom. Speciellt positivt är att vi noterade så höga siffror för de mjuka sidorna, det vill säga kontakt, service och bemötande.

I bemötandet från kundtjänst hade 86 % av hyresgästerna, som besvarat enkäten, kryssat för att de är helnöjda och gett högsta betyg, det vill säga en 5:a och ytterligare 12 % kryssat för en 4:a, helt otroliga siffror. Nästan lika strålande siffror gällde tillgängligheten.

Uppenbart har vi skapat en kultur i vår verksamhet som våra kunder uppskattar och sätter högt värde på. Det finns ett nyckelord för denna kultur: kunden, kunden, kunden. För oss är helheten viktig. Hellre leverera bra boendemiljö än att förvalta hus.

I boenkäten fanns dock några plumpar, sophanteringen och städning i tvättstugor stack ut negativt. Bara 24 % var helnöjda med sophanteringen och för städning av tvättstugor var siffran ännu lägre, 21 %. Vi var medvetna om de här

problemområdena och redan innan enkätsvaren kom och hade intensifierat våra besök i soprum och tvättstugor för att se till att de hålls i ordning. I vissa fall har vi fördubblat våra insatser.

Rondering

Under året skärpte vi också upp rutinerna för den dagliga tillsynen av våra bostadsområden. I en liten handdator inprogrammerades hela skötselschemat. När en kontrolluppgift är besiktigad, bockas den av i handdatorn. Skötselschemat omfattar en mängd saker och med det här systemet är det liten risk att vi missar något i den så viktiga tillsynen av våra områden.

Dyr snönota

Aldrig tidigare i bolagets historia har snöröjningen kostat så mycket pengar som under 2010. Vintervädret satte verkligen sina djupa spår i räkenskaperna. Framförallt eftersom snöfallen avlöste varandra, inte bara under de inledande månaderna av året utan även i november och december. Det ledde till stora och kostsamma insatser för att hålla våra bostadsområden fria från snö. Inte mindre än 1 234 626 kronor kostade snöröjningen, vilket kan jämföras med 225 595 kronor för 2009.

Utbildning i brandskydd och hjärt-lungräddning

Inom bolagets ramar för systematiskt arbetsmiljöarbete genomförde vi utbildningsinsatser för personalen i brandskydd och hjärt-lungräddning. Kursen hölls på Räddningstjänsten i Klippan, där Treklöverns personal fick möjlighet att prova på att hantera en skumsläckare samt inte minst utbildning i hjärt-lungräddning. Det ledde för övrigt till att bolaget införskaffade masker för att underlätta hjärt-lungräddning, de återfinns numera både i bolagets bilar och på kontoret på Storgatan.

Rekordintresse för bomötet

Inte mindre än 117 hyresgäster hade anmält sig till årets Bomöte, som hölls på Klippans Kultur Center den 13 april. Det innebar nytt rekord, motsvarande Bomöte 2009 lockade 100 hyresgäster. Uppenbart har vi hittat en kontaktform som våra kunder sätter stort värde på. På mötet fick vi möjlighet att informera om bolagets verksamhet och planer. Efter en paus med förtäring gavs hyresgästerna utrymme att komma till tals. Det blev ett livligt meningsutbyte eftersom det var många som hade synpunkter, främst sophanteringen gav upphov till många inlägg. Först efter två och en halv timme avrundades Bomötet. Det skedde med att en hyresgäst lovordade Treklöverns personal och ledde fram till kvällens i särklass längsta applåd.

Trotjänare slutade

Den 1 juni 1991 gjorde Sonja Lindell sin första arbetsdag och den 28 maj 2010 sin sista som ekonomichef för bolaget. Det var med andra ord en verklig trotjänare som gick i pension och naturligtvis hyllades för sina värdefulla insatser för bolaget.

Ny ekonomichef

Johan Karlsson tog över som ekonomichef. Han började den 1 april och gick två månader parallellt med Sonja Lindell för att sätta sig in i arbetet.

Väpnaren börjar ta form

Bolagets uppdrag att för kommunens räkning uppföra en fastighet för särskilt boende i kvarteret Väpnaren i Klippan fortskred. På våren avgjordes arkitekttävlingen och för det segrande förslaget stod Arkitektlaget i Helsingborg. Under hösten skedde upphandlingen av byggprojektet och i december utsågs byggföretaget Skanska, vars anbud låg på



64.508.000 kronor exklusive moms och det stämde väl med våra egna kalkyler. Skanska var för övrigt den ende entreprenören som lämnade anbud. Fastigheten i kvarteret Våpnaren skall också inrymma 16 traditionella lägenheter för Treklovrens räkning. Enligt kontraktet skall den nya fastigheten stå klar den 1 oktober 2012.

Byggstart för gränden

I slutet av september påbörjades omvandlingen av Gränden, den klassiska Färgfabriken, till tio moderna lägenheter. Den 1 april 2011 skall de tio lägenheterna vara inflyttningsklara. Eftersom bara skalet bibehålls kan detta spännande byggprojekt närmast betraktas som ett nybygge. Här kommer Treklovren att kunna erbjuda en boendemiljö utöver det vanliga.

Folkvandring till visningslägenheten

Att intresset för lägenheterna i Gränden är extraordinärt fick bolaget ett bevis på den 20 november, då en färdigställd visningslägenhet i fastigheten orsakade rena folkvandringen. Under de fem visningstimmarna kom över 250 besökare.

Ny hemsida

Den 9 juni lanserades bolagets nya hemsida. Adressen var den densamma – www.trekloven.se – men utformningen helt ny. Med den nya hemsidan har vi mycket lättare att marknadsföra våra lägenheter. Alla ansökningar datoriseras och alla får en möjlighet att lägga in sin ansökan och hålla sig ajour med vad som finns ledigt för tillfället. Intresselistan visade sig vara en succé, redan i augusti innehöll den 260 intressenter, varav hälften var helt nya namn för bolaget. Vid årsskiftet var listan uppe i 431 anmälningar.

Nya lägenheter i Östra Ljungby

En ombyggnad i bolagets fastighet på Gamla vägen 24 i Östra Ljungby resulterade i två nya lägenheter. Det var den tidigare distriktssköterskemottagningen som omvandlades och gav två nya lägenheter på 62 respektive 39 kvadratmeter.

Sex nya marklägenheter

I Östra Ljungby skapades under året också sex nya marklägenheter på Stationsvägen 1. Naturbruksgymnasiet sa i juni upp tio av hyreskontrakten för sina 20 studerandelägenheter. Vi beslöt att bygga om sex av dessa tio till marklägenheter, som visat sig vara en så populär boendeform. Alla de uppsagda lägenheterna hade för övrigt fått nya hyresgäster innan uppsägningstiden gick ut.

Ny hyresgästlokal i Ljungbyhed

I Ljungbyhed fick Hyresgästföreningen tillgång till en ny lokal av bolaget. Tidigare disponerade man en 50 kvadratmeter stor källarlokal, men har nu på Infanterigatan 7 E tillgång till 92 kvadratmeter, med andra ord en stor och rymlig lokal med kök, vilket ger Hyresgästföreningen möjligheter att utveckla sin verksamhet.

Nyckelkampanj

Under hösten genomförde bolaget en angelägen kampanj med det tydliga budskapet: Lämna nyckel till granne eller anhörig! Bolaget har nämligen av säkerhetsskäl gått ifrån systemet med huvudnycklar. Hyresgästen har alltså själv kontroll över alla nycklar till lägenheten. Därför är det av största vikt att lämna över en reservnyckel till granne, anhörig eller vän och dessutom informera bolaget om var denna nyckel finns, om vi snabbt skulle behöva komma till undsättning.

Omfattande underhåll

Bolagets underhållsplan rullade på. Fastigheten Torget 1 fick mot torgsidan nya mycket energibesparande fönster

och balkongpartier och därmed är sjuvåningshuset klart. Ännu en etapp i bolagets miljöinriktade plan för fönsterbyte klarades av genom att Torggatan 2 A och B försågs med nya fönster och balkongpartier. Vidare målades de fyra trappuppgångarna på Storgatan 52 om liksom de tre trapphusen på Tingsgatan 29. Även fönstren på Infanterigatan 9 till 15 i Ljungbyhed fick en välbehövlig målning, liksom fastigheterna i Östra Ljungby på N P Nilssons väg 8 och Pilagatan 1. Här ingick också målning av samtliga träpartier i det första fallet och utbyte av balkongfronter i det andra. Utvändiga målning företogs även på Pilagatan 3

Grill- och mötesplats

Lagom till sommaren kunde vi uppfylla ett efterlängtat önskemål av de boende i kvarteret Brage, då stod en grillplats klar. Mötesplatsen framför Torget 1 omskapades och försågs med fler sittgrupper. Även i det fallet var det hyresgäster som hörde av sig och undrade om bolaget kunde fixa det hela, vilket vi självfallet gjorde.

Framtiden

Den nya lagen för allmännyttiga bostadsföretag kommer att påverka Treklovrens verksamhet, eftersom den slår fast att "verksamheten skall ske på affärsmässiga grunder". Det kan få till följd ökade avkastningskrav på bolaget. Hur stort detta vinstökningskrav blir är för tidigt att uttala sig om. Vi har även tidigare haft lönsamhet och affärsmässighet för ögonen vid planering av underhåll och investeringar men nu är det alltså lag. Nu måste vi först ha en diskussion med våra ägare, det vill säga Klippans kommun, för att komma fram till vad som är en lämplig avkastningsnivå för det här bolaget. Från den 1 januari 2011 betraktas det som otillåtet statsstöd att tillskjuta ägartillskott i syfte att rädda ett företag i kris, även om det är ett helägt dotterbolag. Därmed måste vi ha tillräckligt god ekonomi för att möta eventuella fastighetskriser med tomma lägenheter i framtiden. Något som bara kan åstadkommas med ökade resultat.

Bolaget har för avsikt att fortsätta med de investeringar i ny- och ombyggnader av den karaktär som vi beslutat om under senare år, men det är av vikt att betona, att dessa måste vara ekonomiskt motiverade.

På underhållssidan fortskrider det målmedvetna arbetet, som inte bara inriktar sig att hålla våra fastigheter i ett gott skick utan även åstadkomma energibesparingar. Målsättningen är att sakta men säkert minska energiförbrukningen i våra fastigheter.

Vi kommer att gå vidare i arbetet med kundenkäter. Eftersom vi är ett kundorienterat bolag ger dessa regelbundna enkäter oss en möjlighet att på ett tydligt sätt fånga upp kundens syn på Treklovren. Inte minst ger det oss en indikation på vilka önskemål om förbättringar som kunden har. Vi kommer inte att tveka att sätta in extra åtgärder på de områden, där kundenkäten antyder brister i vår verksamhet. Den ambitionen kan understrykas med ett vietnamesiskt ordspråk:

Där det finns en vilja finns det en lösning.

Klippan i januari 2011

Ulf Bengtsson, vd





FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Treklövern Bostads AB, org.nr. 556099-8584 får härmed avge följande årsredovisning för verksamhetsåret 2010

FASTIGHETSFÖRVALTNING

Bolaget äger 928 lägenheter om 61.342 m² och 5.596 m² övriga lokaler.

Ägda fastigheterna är belägna i
Klippans centralort
Östra Ljungby
Stidsvig
Ljungbyhed

635 lägenheter
86 lägenheter
35 lägenheter
172 lägenheter

UTHYRINGSSTATISTIK

I december 2010 fanns det inga tomma lägenheter i beståndet vilket det inte heller gjorde vid årsskiftena 2008 och 2009.

TAXERINGSVÄRDEN

Taxeringsvärden för fastigheterna år 2010 belöper sig till 261 598 kkr

FÖRSÄKRINGSVÄRDE

Samtliga fastigheter är fullvärdesförsäkrade utan angivande av belopp.

INVESTERINGAR

Följande investeringar har gjorts under perioden:

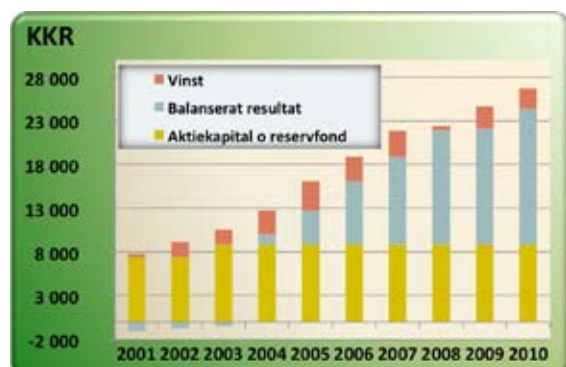
Byggnadsinvesteringar	4.229 KKR
Maskiner, bilar och inventarier	68 KKR
Summa	4.297 KKR

FRITIDS- OCH BOINFLYTANDEVERKSAMHET

Ersättning till Hyresgästföreningen för fritids- och boinflytandeverksamhet har betalats ut enligt överenskommelse.

HYRESFÖRHANDLINGAR

Överenskommelse som har träffats med hyresgästföreningen innebar en hyreshöjning för år 2010 med i genomsnitt 2,33%.



Uteveckling av eget kapital 2001-2010

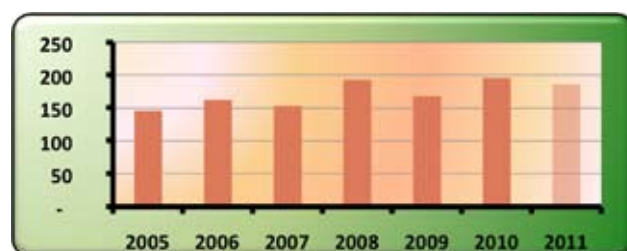
RESULTAT OCH FINANSIELL STÄLLNING

Aktier

Bolagets aktiekapital uppgår till 7 400 kkr, vilket täcker kraven på grundkapitalet som skall utgöra 1% av förvaltat fastighetskapital. Samtliga aktier ägs av Klippans kommun.

Omsättning och resultat

Hyresintäkterna har ökat från föregående bokslut med 1.266 kkr. Räntor för lån har minskat med 1.929 kkr.



Kostnad för underhåll och reparationer i kr/m² 2005- 2010 med prognos 2011.

Underhåll och reparationer

Underhållskostnaderna har uppgått till 9.729 kkr (frg.år 8.812 kkr) vilket till största delen handlar om fönsterbyten på Torggatan och ut- och invändig målning i såväl Klippan, som Ljungbyhed och Östra Ljungby. Åtgärder har också gjorts för förbättring av utemiljö. Den sammanlagda summan för reparationer och underhåll uppgår till 13.095 kkr (frg.år 11.131 kkr).

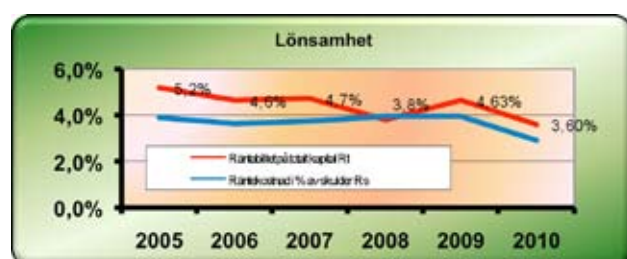
Likviditet

Likvida medel uppgick till 798 kkr år 2010-12-31 jämfört med 3.964 kkr 2009-12-31. Bolaget disponerar även en checkräkningskredit på 4 mkr.

Lönsamhet

Räntabiliteten på totalt kapital har minskat från 4,6% 2009 till 3,6% 2010 och bolagets vinstmarginal har sjunkit från 19% 2009 till 15% 2010.

Detta beror på framför allt två faktorer. Dels har den kalla och snörika inledningen och avslutningen på 2010 inneburit väsentligt högre kostnader för uppvärmning och vinterväghållning. Vidare så medgav det låga ränteläget att medel kunde omfördelas från räntebetalning till ett ökat underhåll vilket kommit bolagets hyresgäster tillgodo.

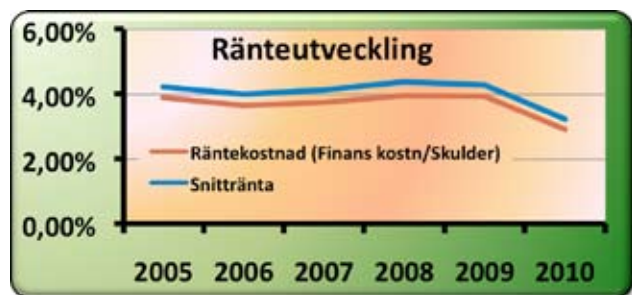


Lönsamhetens utveckling 2005-2010



Finansiering

Den totala låneskulden till kreditinstitut har genom amorteringar minskat med 29 kkr. Den totala låneskulden är 182.965 kkr.



Ränteutveckling 2005-2010

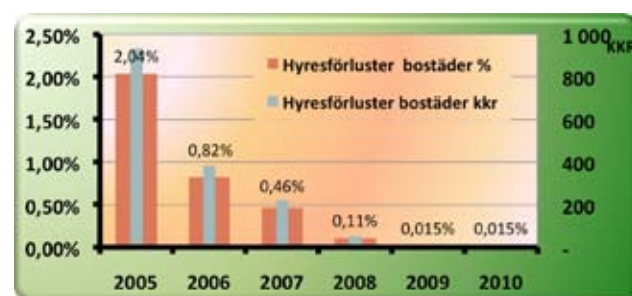
Fastighetsvärdering

Fastighetsvärderingen har gjorts genom en nuvärdesberäkning av kommande 10-års beräknade driftsnetto för respektive fastighet. Vid en kalkylränta på 6% blir det samlade värdet för bolagets fastigheter 325 000 kkr. Det bokförda värdet 2010-12-31 uppgår till 214 282 kkr. Bolagets justerade soliditet uppgår därmed till 40,4%.

Måluppfyllelse

Med ett resultat på 2.352 kkr överträffade vi resultatmålet på 2 000 kkr.

Målet för den så kallade "Outhyrdpengen" som vi planerade skulle vara 110 000 kr år 2010 har redan infriats. År 2010 stannade beloppet outhyrt bostäder på 7.578 kr vilket motsvarar 0,015% av bostadsintäkterna.



Hyresförluster bostäder 2005-2010

Lägenheter från viss månad ska ha placerats innan ingången av ny månad. Så lyder ett annat av verksamhetsmålen. Målet uppfylldes för hälften av årets månader.

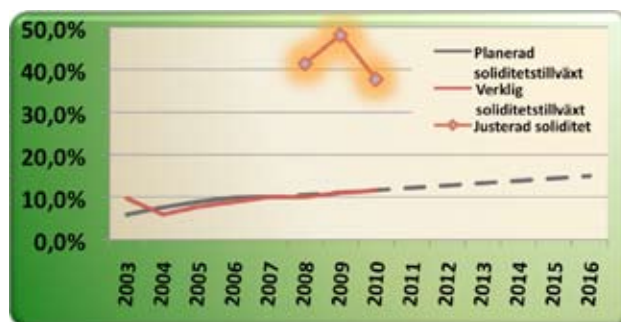
Återigen visar det sig att det är svårt att öka kvarboendet till 85%. I år stannar siffran vid 75,6% vilket är något sämre än 2009.

Rörelseresultat

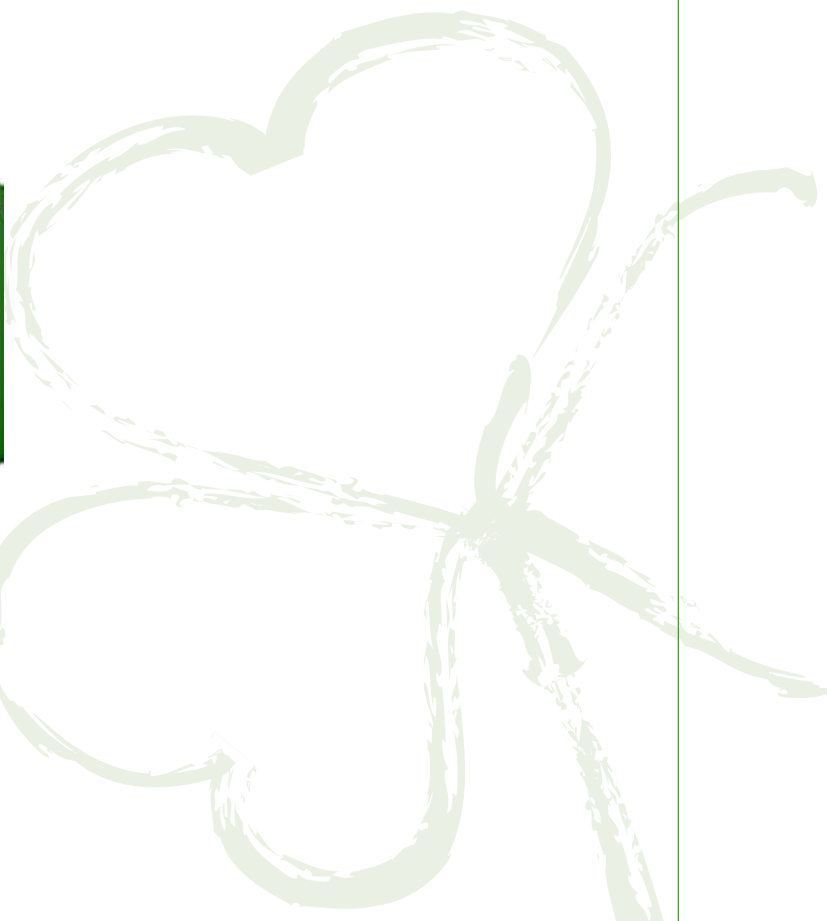
Rörelseresultatet är 2.109 kkr lägre än 2009. Ökningen av soliditeten blev 0,6% till 11,6%.

Nyckeltal, flerårsjämförelse

Bolagets ekonomiska ställning i övrigt framgår av resultat- och balansräkningen.



Planerad och uppnådd soliditet 2003-2016





NYCKELTAL

	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Yta egna fastigheter (m ²)	64 472	64 472	66 215	66 215	66 215	66 938
Yta hyrda fastigheter (m ²)	3 929	3 929	3 929	982		
Intäkter (kr/m ²)	789	796	808	814	832	849
Reparationer och underhåll (kr/m ²)	146	163	153	193	168	196
Rörelseresultat (kr/m ²)	166	151	155	126	155	122
Bokfört värde (kr/m ²)	3 159	3 144	3 334	3 355	3 301	3 401
Räntekostnad (Finans kostn/Skulder)	3,89%	3,64%	3,73%	3,96%	3,93%	2,91%
Kassalikviditet	58%	90%	7%	11%	41%	13%
Räntabilitet på totalt kapital	5,2%	4,6%	4,7%	3,8%	4,6%	3,6%
Soliditet	7,6%	8,8%	9,9%	10,0%	11,0%	11,6%
Räntetäckningsgrad	172%	185%	172%	107%	132%	140%
Snittränta	4,2%	4,0%	4,1%	4,4%	4,3%	3,2%
Direktavkastning på anläggningstillg.	7,2%	6,9%	6,8%	5,9%	6,9%	5,8%
Avskrivningar (kkr)	4 136	4 189	4 643	4 804	4 910	4 914
Hyra (kr/m ²)	727	735	750	772	802	821
Kostnader (kr/m ²)	526	549	556	609	607	654
Hyresförluster bostäder %	2,04%	0,82%	0,46%	0,11%	0,015%	0,015%
Hyresintäkter bostäder (kr)	45 847 085	46 507 755	48 204 361	47 859 598	48 851 641	50 047 218
Hyresförluster bostäder (kr)	934 277	383 047	221 237	51 750	7 327	7 578

STYRELSEN



Jens Westring, ordförande



Bengt Amilon, 1:e v ordförande



Rune Persson, 2:e v ordförande



Fredrik Nytzén



Mats Waldemarsson



Mikael Svensson, personalrep.



STYRELSEN

Vid bolagsstämman 2010-04-22 redovisades följande tidigare valda ledamöter:

Ordinarie ledamöter

Jens Westring	Ordförande
Bengt Amilon	1:e v ordförande
Rune Persson	2:e v ordförande
Mats Waldemarsson	
Fredrik Nytzén	
Mikael Svensson	Personalrepresentant

Suppleanter

Olle Nilsson	
Mats Olofsson	
Kristina Jonsson	
Kent Lodesjö	
Ingmar Pålsson	
Bert Dahllöf	Personalrepresentant

Revisorer

Bengt Borr aukt. revisor	Ordinarie
Stig Löf aukt. revisor	Suppleant

Lekmannarevisorer

Karl Gustav Lundberg, Klippans kommun	Ordinarie
Hans Emanuelsson, Klippans kommun	Suppleant

Verkställande direktör

Ulf Bengtsson

Under perioden har 6 protokollförda sammanträden ägt rum.

ORGANISATIONSANSLUTNING

Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag SABO
Fastighetsbranschens Arbetsgivarorganisation Fastigo

Dessutom är företaget medlem i andelsföreningen Skånehem och inköpsföreningen Husbyggnadsvaror HBV.

RESULTATDISPOSITION

Till Bolagsstämmans förfogande står en balanserad vinst om 15.496.446 kr samt årets vinst om 2.352.333 kr, totalt 17.848.779 kr.

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att i ny räkning överförs 17.570.539 kr, samt att 278 240 kr delas ut till aktieägaren, Klippans kommun.

Bolagsstämman kommer att äga rum 2011-04-12

RESULTATRÄKNING

	Not 1	1/1-31/12 2010	1/1-31/12 2009
<i>Nettoomsättning</i>			
Hyresintäkter	2, 21	55 454 314	54 187 932
Övriga förvaltningsintäkter		404 268	413 764
Övriga rörelseintäkter		988 523	514 147
<i>Summa</i>		56 847 105	55 115 843
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Fastighetsomkostnader	3, 7	-38 353 327	- 35 028 637
Personalkostnader	4, 5, 6	-5 399 200	- 4 887 273
Avskrivning, nedskrivningar materiella anläggningstillgångar	11	-4 914 100	4 910 244
<i>Summa</i>		-48 666 627	- 44 826 154
<i>Rörelseresultat</i>		8 180 478	10 289 689
<i>Resultat från finansiella investeringar</i>			
Övriga ränteintäkter o liknande resultatposter	8	75 722	74 200
Räntekostnader o liknande resultatposter	9	-5 903 867	- 7 832 674
<i>Summa</i>		-5 828 144	- 7 758 474
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		2 352 333	2 531 214
<i>Resultat före skatt</i>		2 352 333	2 531 214
<i>Skatt</i>	10	-	-
<i>Redovisat resultat</i>		2 352 333	2 531 214



BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	31/12 2010	31/12 2009
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	11		
Byggnader och mark		214 281 805	214 877 108
Pågående projekt		7 664 362	130 128
Maskiner och andra tekniska anläggningar		37 700	77 125
Inventarier, verktyg och installationer		106 870	89 223
Summa		222 090 737	215 173 584
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>	12		
Andra långfristiga värdepappersinnehav		40 200	40 200
Andra långfristiga fordringar		5 525 077	3 337 807
Summa		5 565 277	3 378 007
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		227 656 014	218 551 591
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och kundfordringar		144 189	64 752
Fordringar Klippans kommun		27 214	2 325
Övriga fordringar		33 851	-
Förutbetalda kostnader, upplupna intäkter	13	887 124	1 362 980
Summa		1 092 378	1 430 057
<i>Kassa och bank</i>	14	798 500	3 963 770
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		1 890 878	5 393 827
<i>Summa tillgångar</i>		229 546 892	223 945 418





EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	Not 2010	31/12 2009	31/12
<i>Bundet eget kapital</i>	15		
Aktiekapital (7.400 aktier)		7 400 000	7 400 000
Reservfond		1 480 000	1 480 000
Summa		8 880 000	8 880 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		15 496 446	13 261 232
Årets resultat		2 352 333	2 531 214
Summa		17 848 779	15 792 446
Summa eget kapital		26 728 779	24 672 446
Avsättningar	16	5 233 600	3 200 000
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	17	15 161 440	15 190 588
Skulder till Klippans kommun		167 775 000	167 775 000
Likvida medel, checkräkningskredit			
Summa långfristiga skulder		182 936 440	182 965 588
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Förskott från kunder		27 556	25 122
Leverantörsskulder		5 362 703	2 548 111
Skulder till Klippans kommun		21 321	474 115
Övriga skulder		908 563	913 191
Övriga skulder Klippans kommun		220	-
Upplupna kostnader, förutbetalda intäkter	18	8 327 710	9 146 845
Summa kortfristiga skulder		14 648 073	13 107 385
Summa eget kapital och skulder		229 546 892	223 945 418
Ställda säkerheter	19	21 393 000	21 393 000
Ansvarsförbindelser	20	82 364 224	82 360 710





KASSAFLÖDESANALYS

Bolaget har valt att redovisa kassaflödet enligt den indirektametoden i och med bokslutet 2010. Bytet innebär att kassaflödesanalysen nu redovisas enligt samma principer som ägaren, Klippans kommun. Jämförelsetal har upprättats för 2009.

	31/12 2010	31/12 2009
<i>Den löpande verksamheten</i>		
Rörelseresultat	8 180 478	10 289 689
Avskrivningar	4 914 100	4 910 244
Realisationsförlust vid försäljning av anläggningstillgångar	0	2 537
Inbetalning ränta	75 722	74 199
Utbetalning ränta	-5 903 867	-7 832 674
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten</i>		
före förändring av rörelsekapital	7 266 433	7 443 995
Förändring av rörelsekapital		
Ökning/minskning av fordringar	337 679	263 160
Ökning/minskning av leverantörsskulder	2 362 018	-960 063
Ökning/minskning av övriga korta skulder	-821 329	-2 280 787
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten</i>	9 144 801	4 466 305
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Utbetalning långfristig fordran	-153 670	-66 649
Utbetalning för pågående ombyggnation	-7 534 234	2 648 038
Utbetalning för förvärv i fastigheter	-4 228 894	-4 030 757
Utbetalning för förvärv i inventarier	-68 125	-27 096
<i>Kassaflöde från investeringsverksamheten</i>	-11 984 923	-1 476 464
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Utdelning till ägaren	-296 000	-296 000
Inbetalning för upptagna långfristiga lån	0	1 500 000
Utbetalning för amortering av långfristiga lån	-29 148	-310 992
<i>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</i>	-325 148	893 008
Årets kassaflöde	-3 165 270	3 882 849
Likvida medel vid årets början	3 963 770	80 921
Likvida medel vid årets slut	798 500	3 963 770
<i>Årets förändring</i>	<i>-3 165 270</i>	<i>3 882 849</i>



NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd respektive Redovisningsrådets rekommendationer och uttalanden som framgår av beskrivningen av redovisningsprinciper nedan.

De för bolaget betydelsefulla rekommendationer som tillämpas är:

- RR 9 Inkomstskatter
- RR 12 Materiella anläggningstillgångar

Koncernuppgifter

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Klippans kommun. Försäljning till moderbolaget har skett med 5 707 kkr (föregående år 5 550 kkr). Inköp från moderbolaget har skett med 1 932 kkr (föregående år 2 013 kkr). Dessutom har erhållits finansiella intäkter från moderbolaget på 0 kkr (föregående år 5 kkr). Finansiella kostnader till moderbolaget belöper på 5 221 kkr (föregående år 7 121 kkr)

Fordringar

Är upptagna till de värden varmed de beräknas inflyta

Anläggningstillgångar

Är upptagna till anskaffningsvärdet minus ackumulerad avskrivning

Avskrivning

Avskrivning på inventarier har gjorts på 5 resp 3 år
Avskrivning på färdigställda byggnader har gjorts med 1%
Avskrivningar på färdigställda investeringar har gjorts med beräknad livslängd

Skulder

Skulder är upptagna till verkliga värdet
Interimsposter är beräknade värden

Not 2 Hyresintäkter inklusive outhyrda objekt

	31/12 2010	31/12 2009
Bostäder	50 047 218	48 851 641
Lokaler	4 696 497	4 832 753
Övrigt	1 301 180	1 266 458

Avgår outhyrda objekt

Bostäder	-7 579	-7 327
Lokaler	-23 603	-80 661
Övrigt	-154 352	-178 504

Summa hyresintäkter	55 859 361	54 684 360
Avgår rabatter	- 405 047	-496 428

Summa nettohyresintäkter	55 454 314	54 187 932
--------------------------	------------	------------

Not 3 Fastighetsomkostnader

	31/12 2010	31/12 2009
Kostnader för material	69 905	21 998
Tjänster	18 629 286	6 270 343
Taxebundna kostnader	13 981 713	13 527 909
Fastighetsskatt	1 079 449	954 210
Andra externa kostnader	4 592 974	4 254 176
Summa externa kostnader	38 353 327	35 028 637

(I arvode till externa revisorer har utgått med 120 561 kr inkl.moms. År 2009 80 000 kr.

Övriga ersättningar har utgått med 157 738 kr inkl. moms
År 2009 0 kr)

Not 4 Medelantalet anställda, fördelning på män och kvinnor

	2010	2009
Antal anställda	9,00	9,00
Varav män	6,00	5,00

Not 5 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	31/12 2010	31/12 2009
Löner och andra personalkostnader	3 739 535	3 434 083
Sociala kostnader	1 659 665	1 453 190
varav pensionskostnader, VD	188 976	172 570
varav pensionskostnader, övrig personal	225 122	173 535
Summa löner, andra ersättningar och sociala kostnader	5 399 200	4 887 273

Not 6 Löner fördelat mellan ledningspersonal och övriga anställda

	31/12 2009	31/12 2008
Styrelse och VD	794 746	740 410
Övriga anställda	2 859 314	2 574 006
Summa löner	3 654 060	3 314 416

VD:s anställningsavtal innehåller bestämmelser om förlängd uppsägningstid, vid uppsägning från arbetsgivarens sida.



NOTER (FORTS.)

Not 7 Fördelning av rörelsekostnader på drift och underhåll

	31/12 2010	31/12 2009
Underhåll, bostäder	5 390 753	3 104 306
Underhåll, lokaler	21 916	41 211
Underhåll, gemensamt	4 315 956	5 666 947
Drift		
Reparationer	3 365 995	2 318 761
Fastighetsskötsel, entreprenad	2 522 567	2 950 400
Uppvärmning	8 594 207	7 586 465
Vatten	1 729 851	1 730 678
El	2 089 384	2 677 587
Renhållning	1 568 271	1 533 179
Sotning, ventilation	4 038	23 044
Administration	4 519 979	4 146 602
Hysesgästmedel	272 382	300 214
Försäkringskostnader	255 778	255 559
Avskrivna fordringar	72 996	105 037
Övriga driftskostnader	2 549 805	1 634 437
Fastighetsskatt	1 079 449	954 210
Summa rörelsekostnader	38 353 327	35 028 637

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	31/12 2010	31/12 2009
Utdelning	2 000	2 000
Räntor	73 722	72 200
Summa	75 722	74 200

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	31/12 2010	31/12 2009
Räntekostnader fastighetslån	5 903 121	7 832 090
Övriga räntekostnader	746	584
Summa	5 903 867	7 832 674

Not 10 Övriga skatter

	2010	2009
Justering avsättning för skatteskuld	-2 033 600	-150 000
Justering för uppskjuten skattefordran	2 033 600	150 000

Not 11 Materiella anläggningstillgångar

	31/12 2010	31/12 2009
<i>Byggnader och mark</i>		
Ingående anskaffningsvärde	325 942 335	321 911 578
Årets investeringar	4 228 894	4 030 757
Omklassificering	-5 295 870	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	324 875 359	325 942 335
Ingående avskrivningar	88 575 494	83 820 153
Årets avskrivningar	4 824 197	4 755 341
Omklassificering	- 516 529	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	92 883 162	88 575 494
<i>Nedskrivningar</i>		
Ingående nedskrivningar	22 489 733	22 489 733
Omklassificering	-4 779 341	-
Utgående nedskrivningar	17 710 392	22 489 733
Utgående planenligt restvärde	214 281 805	214 877 108
<i>Bokfört värde fastigheter i Sverige</i>	<i>214 281 805</i>	<i>214 877 108</i>
<i>Taxeringsvärden fastigheter i Sverige</i>	<i>261 598 000</i>	<i>223 611 000</i>
<i>Maskiner och andra tekniska anläggningar</i>		
Ingående anskaffningsvärden	529 692	529 692
Årets investeringar	-	-
Försäljning och utrangering	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	529 692	529 692
Ingående avskrivningar	452 567	383 544
Återföring av sålda och utrangerade maskiner	-	-
Årets avskrivning	39 425	69 023
Utgående ackumulerade avskrivningar	491 992	452 567
Utgående planenligt restvärde	37 700	77 125
<i>Inventarier, verktyg och installationer</i>		
Ingående anskaffningsvärde	1 448 570	1 561 354
Årets investeringar	68 126	27 096
Försäljning och utrangering	-586 188	-139 880
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	930 508	1 448 570
Ingående avskrivningar	1 359 348	1 410 807
Återföring av sålda och utrangerade inventarier	-586 188	-137 343
Årets avskrivning	50 478	85 884
Utgående ackumulerade avskrivningar	823 638	1 359 348
Utgående planenligt restvärde	106 870	89 222



NOTER (FORTS.)

Not 12 Finansiella anläggningstillgångar

	31/12 2010	31/12 2009
Aktiebolagets namn		
Skånehem	200	200
HBV	40 000	40 000
HBV, långfristig fordran	291 477	137 808
Uppskjuten skattefordran avseende aktiverade underskottsavdrag	5 233 600	3 200 000
<i>Summa</i>	5 565 277	3 378 008

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2010	2009
Förutbetalda försäkringskostnader	321 651	306 018
Övriga förutbetalda kostnader och intäkter	565 473	1 056 962
<i>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	887 124	1 362 980

Not 14 Checkräkningskredit

	2010	2009
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till 4 Mkr (4 Mkr), koncernkonto Utnyttjad kredit , långfristig skuld Klippans kommun	-	-

Not 15 Eget kapital

	Aktiekapital	Reservfond
Belopp vid årets ingång	7 400 000	1 480 000
Belopp vid periodens utgång	7 400 000	1 480 000
	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	15 792 446	-
Utdelning moderbolag	-296 000	
Årets resultat		2 532 333
<i>Belopp vid periodens utgång</i>	15 496 446	2 532 333

Not 16 Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld avseende skillnad mellan skattemässigt och bokföringsmässigt restvärde på byggnader	2010	2009
	5 233 600	3 200 000
<i>Summa avsättningar</i>	5 233 600	3 200 000

Not 17 Långfristiga skulder

	2010	2009
Totala skulder till kreditinstitut	182 965 588	182 994 737
Avgår kortfristig del	- 29 148	-29 148
Långfristiga skulder som förfaller till betalning mellan ett till fem år efter balansdagen	-116 592	-116 592
Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	182 819 848	182 848 997
<i>Summa långfristiga skulder till kreditinstitut</i>	182 936 440	182 965 589

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2010	2009
Upplupna räntekostnader	1 575 864	2 068 186
Upplupna sociala avgifter	53 246	86 380
Upplupna löner	- 2 566	-
Semesterlöneskuld	174 641	274 922
Förskottsbetalda hyror	3 731 280	4 666 323
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 795 245	2 051 034
<i>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	8 327 710	9 146 845

Not 19 Ställda panter

	2010	2009
För egna skulder och avsättningar Avseende lång- och kortfristiga skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	21 393 000	21 393 000
<i>Summa avseende egna skulder och avsättningar</i>	21 393 000	21 393 000

Not 20 Ansvarsförbindelser

	2010	2009
Villkorat aktieägartillskott	82 300 000	82 300 000
Ansvarsbelopp FASTIGO	64 224	60 710
<i>Summa ansvarsförbindelser</i>	82 364 224	82 360 710

Not 21 Förfallostruktur lokalhyror

År	Kontor/butiker	Kommunen
2011	-	324 187
2012	30 000	-
2013	59 897	-
2014	-	-
2015 eller senare	74 092	2 355 838
<i>Totalt</i>	163 989	2 680 025

Fördelning lägenhetskontrakt- och lokalkontrakt m.m.

	Lägenhet	Lokaler
Antal hyreskontrakt	923	54
Ytfördelning	91,70%	8,30%
Genomsnittshyra kvm	821	721



STYRELSENS UNDERSKRIFTER

Klippan 2011-02-09



/Jens Westring/
Ordförande



/Bengt Amilon/
1:e vice ordförande



/Rune Persson/
2:e vice ordförande



/Mats Valdemarsson/



/Fredrik Nytzén/



/Mikael Svensson/
Arbetsstagarrepresentant



/Ulf Bengtsson/
VD

Min revisionsberättelse har avlämnats den 15/2 2011



/Bengt Borr/
Aukt. revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till årsstämman i

Treklövern Bostads AB

Org.nr 556099-8584

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i Treklövern Bostads AB för år 2010. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens och verkställande direktörens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen och verkställande direktören gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Jag har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av bolagets resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Helsingborg den 15/2 2011

Bengt Borr
Auktoriserad revisor



PERSONAL



Ulf Bengtsson
Verkställande Direktör
0435-121 07 • 070-631 80 90
ulf.bengtsson@treklovern.se



Kent Danielsson
Skötsel och Teknik
0435-121 06
kent.danielsson@treklovern.se



Johan Karlsson
Ekonomichef
0435-121 08
johan.karlsson@treklovern.se



Bert Dahllöf
Underhållstekniker
0435-121 03
bert.dahllöf@treklovern.se



Mikael Svensson
Områdeschef
0435-121 02
mikael.svensson@treklovern.se



Eva Jansson
Kundtjänst
0435-121 09
eva.jansson@treklovern.se



Therese Svensson
Kundtjänst
0435-121 01
therese.svensson@treklovern.se



Bodil Svensson
Hysesredovisning
0435-121 05
bodil.svensson@treklovern.se



Mikael Ströbeck
Kundvärd
0435-121 04
mikael.strobeck@treklovern.se



FASTIGHETSFÖRTECKNING 2010

Fastighets beteckning	Ort	Byggår	Lägenheter					Medelyta m ²	Årshyra kr/ m ²	Lokaler	Garage	Planenligt restvärde 2010-12-31 tkr	Taxerings-värde tkr
			Antal	1 RoK	2 RoK	3 RoK	4 RoK	5 RoK	Yta m ²		Antal		
Tingshuset 13	Klippan	1964	34	2	10	11	8	3	2 613	76,9	53	5 549	11 257
Tingshuset 9	Klippan	1961	81	1	31	42	7	-	5 530	68,3	26	13 101	24 504
Tingshuset 14	Klippan	1965	12	-	-	9	-	3	1 005	83,8	-	2 096	4 306
Puman 3	Klippan	1971	9	1	4	4	-	-	645	71,6	-	12 963	5 546
Puman 1	Klippan	1971	73	10	21	37	5	-	5 227	71,6	52	12 467	24 324
Brage 18	Klippan	1972	96	19	57	20	-	-	6 062	63,1	62	8 008	27 740
Antilopen 31	Klippan	1943	8	-	4	2	2	-	566	70,8	-	1 963	2 422
Antilopen 30	Klippan	1962	30	6	6	15	3	-	1 885	62,8	6	1 290	8 032
Apollo 17-18	Klippan	1967	24	3	9	9	3	-	1 785	74,4	2	2 144	7 449
Valhalla 27	Klippan	1954 (93)	32	4	13	15	-	-	1 967	61,5	5	17 174	10 517
Castor 5	Klippan	1951 (92)	26	6	13	7	-	-	1 550	59,6	-	14 494	8 847
Klippan 3:368	Klippan	1875	1	-	-	-	1	-	123	123,0	-	1 450	1 644
Bågen 13	Klippan	1979-91	40	-	40	-	-	-	2 620	65,5	4	19 766	18 063
Jupiter 3	Klippan	1990	19	-	15	4	-	-	1 292	68,0	-	12 354	6 811
Valhalla 22/23*	Klippan	1907 (2011)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1 483	-
Väpnaren 5**	Klippan	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	125	-
Lansen 3**	Klippan	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	186	-
Nejlikan 19,20	Klippan	1968	38	6	10	16	6	-	2 621	69,0	40	3 240	12 792
Elfdalen 4 - 5	Klippan	1974-78	112	16	48	48	-	-	7 505	67,0	39	19 359	33 166
Klippan 3:330	Klippan	1991	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4 961	-
Pilgårdens 1:82	Ö.Ljungby	1955	14	5	4	5	-	-	771	55,8	-	5 023	2 061
Pilgårdens 1:93	Ö.Ljungby	1961	14	4	4	4	2	-	856	61,1	-	967	2 337
Pilgårdens 1:114	Ö.Ljungby	1958 (89)	8	-	8	-	-	-	571	71,4	-	3 242	1 864
Pilgårdens 1:95	Ö.Ljungby	1963	22	-	18	2	2	-	1 302	59,2	-	1 899	3 555
Pilgårdens 1:98	Ö.Ljungby	1970	12	4	8	-	-	-	652	54,3	9	1 331	1 875
Pilgårdens 1:113	Ö.Ljungby	1979	8	-	4	4	-	-	580	72,5	-	1 608	1 730
Östra Ljungby 7:41	Ö.Ljungby	1973	8	-	8	-	-	-	450	56,3	-	562	1 290
Stidsvig 3:1	Stidsvig	1969	9	3	4	2	-	-	547	60,7	-	736	1 489
Stidsvig 3:2	Stidsvig	1971	13	0	10	3	-	-	842	64,8	-	924	2 418
Stidsvig 2:106	Stidsvig	1972	13	7	0	6	-	-	765	58,8	8	1 259	2 196
Lommen 15	Ljungbyhed	1958 (92)	10	-	1	5	4	-	761	76,1	3	2 136	2 230
Vakten 2	Ljungbyhed	1955 (83)	34	14	8	10	2	-	1 756	51,6	8	10 486	5 502
Vakten 3	Ljungbyhed	1953	40	-	20	20	-	-	2 674	66,8	-	6 216	6 736
Bivackens 3	Ljungbyhed	1964	18	-	6	1	11	-	1 580	87,8	9	7 116	5 661
Hängpilen 1	Ljungbyhed	1992	15	-	15	-	-	-	945	63,0	-	8 140	3 520
Hängpilen 1	Ljungbyhed	1971	48	12	23	8	5	-	2 844	59,3	17	3 763	8 022
Bivackens 3	Ljungbyhed	1991	7	-	7	-	-	-	452	64,6	-	4 701	1 692
SUMMA			928	123	429	309	61	6	61 342	2 241	343	214 282	261 598

*) Under byggnation

**) Under projektering



Storgatan 43 Box 183 264 22 KLIPPAN
Tel 0435-121 00 • Fax 0435-153 06
www.treklovern.se