2004 ÅRSREDOVISNING





Innehållsförteckning

VD har ordet	4
Förvaltningsberättelse	6
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Eget kapital och skulder	10
Kassaflödesanalys	11
Noter	14
Nyckeltal	20

VD har ordet

År 2004 blev ännu ett rekordår för Treklövern Bostads AB att lägga till handlingarna. På uthyrningssidan noterades ett nytt, svårslaget rekord. I december var antalet tomma lägenheter 7. För samma månad 2003 var antalet 18 vilket vi då betraktade som en smått fantastisk siffra. Det är med andra ord svårt att finna ord för att beskriva den otroligt positiva utveckling som Treklövern Bostad AB haft på uthyrningssidan under senare år.

Den oerhört låga siffran innebär att det kommunala bostadsbolaget i praktiken har fullt. Inga lägenheter är egentligen tomma - i stället handlar det om pågående in- och utflyttning. Inom bolaget måste vi bekänna att vi inte ens i våra mest optimistiska stunder hade vågat hoppas på denna smått fantastiska utveckling på uthyrningssidan. Efter rekonstruktionen 2001 satte vi i affärsplanen upp som mål att vi skulle sträva efter att få ner antalet tomma lägenheter till 50 före 2003 års utgång. Den målsättningen infriade bolaget med råge - i december 2003 var vi nere i 18 tomma lägenheter och under fjoråret har Treklövern Bostads AB alltså lyckats pressa den siffran ytterligare.

Framförallt på grund av den fortsatta positiva utvecklingen på uthyrningssidan kunde Treklövern Bostads AB för fjärde året i rad visa ett överskottet på 2,7 miljoner kronor för den löpande verksamheten. Att den positiva resultatutvecklingen håller i sig är naturligtvis mycket tillfredställande. Treklövern Bostads AB blir för varje år ett alltmer välmående bostadsbolag - ett bevis för detta utgör en post i resultat- och balansräkningen som kräver ett visst förtydligande. Under årets resultat finns - redovisat resultat - noterat. Detta visar ett minus på 9,4 miljoner kronor. Jag vill med en gång slå fast att det absolut inte är någon ny ekonomisk kris på gång för bolaget utan detta handlar enbart om ny praxis för redovisningsprinciperna. Så här ligger det till: 2001 infördes något som kallades uppskjuten skattefordran vilket innebar att man fick tillgodoräkna sig det skattemässiga underskott som man ackumulerat i bolaget genom åren såsom en tillgång med avseende på framtida kvittningar för bolagsskatt. Det skattemässiga underskottet är bra mycket större än det bokföringsmässiga eftersom det är kopplat till vilken avskrivningstakt man väljer. Bokföringsmässigt har man i företaget använt sig av 1 % medan vi självfallet skattemässigt utnyttjat vad som är möjligt maximalt, dvs 2 %. Genom det här förfarandet har det uppstått en skillnad mellan det skattemässiga och bokföringsmässiga underskottet.

När praxis nu infunnit sig efter 2001:s nya skattelagstiftning resoneras det i termer om att för att redovisa uppskjuten skattefordran i balansräkningen så måste man inom överskådlig tid kunna utnyttja det ackumulerade skattemässiga underskottet. Det vill säga att först öka avskrivningarna till 2% vilket motsvarar ca 4 milj kronor ytterligare. Då kommer man att kunna kvitta överskott mot de ackumulerade förlusterna. I Treklöverns fall uppgår de till i storleksordningen 50 miljoner kronor. Som säkert alla inser är det inom överskådlig tid inte möjligt. De pengar som Treklövern Bostads AB hunnit avsätta under 2001, 2002 och 2003, ungefär 7,8 miljoner kronor, skall vi nu ta tillbaks - enda sättet att rensa dem från balansräkningen är att plocka in 7,8 miljoner kronor i förlust i resultaträkningen. Denna nya redovisningsprincip ger alltså ett redovisat resultat på minus 9,4 miljoner kronor för 2004.
Treklövern Bostads AB har genom det radikalt förbättrade ekonomiska läget för bolaget under senare år glädjande nog haft utrymme att hantera den uppkomna situationen med egna medel - endast bolagets soliditet påverkas av de nya redovisningsprinciperna. Om vi inte haft ekonomiska muskler att ta hand om det ackumulerade underskottet hade vi tvingats vända oss till kommunen och begära nytt kapital. Någon sådan begäran är emellertid inte aktuell - bolaget klarar själv av att hantera den nya redovisningspraxisen. Det kan ses som ännu ett mått på Treklövern Bostads AB nyvunna ekonomiska stabilitet.

HYRESHÖJNING PÅ 3 PROCENT
En hyreshöjning på 3 % trädde i kraft den 1 januari 2004 och anledningen till den var det kommunala bostadsbolagets fortsatt ökade kostnader för värme och el - det vill säga taxor och avgifter som inte Treklövern Bostads AB själv kan påverka.

NY REVIDERAD AFFÄRSPLAN
Den reviderade affärsplanen för bolaget blev klar under året. Den positiva ekonomiska utvecklingen för Treklövern Bostads AB slår också igenom i affärsplanen. Vi har kunnat underhålla och investera mycket mer i vårt bestånd än vad som varit planerat. I den reviderade affärsplanen är också inskrivet att lägenheter som är i dåligt skick och som blir tomma skall i avvaktan på en ny hyresgäst renoveras. Anledningen till denna policy är att vi har upptäckt att en renoverad lägenhet är mera attraktiv än en lägenhet där hyresgästen själv kan få välja tapeter och golv.
För att den reviderade affärsplanens mål skall kunna uppfyllas är det dock viktigt att Treklövern Bostads AB även i fortsättningen klarar de vinstmål som vi har satt upp. Varje år skall bostadsbolaget kunna redovisa en vinst på omkring 1,5 miljoner kronor. Den reviderade affärsplanen slår också fast tre verksamhetsmål:
Antalet tomma lägenheter skall alltid vara under 20.
Kvarboende skall öka till 85 % år 2005.
Arbetet med miljödiplomering skall påbörjas 2004 och bör vara klart 2005.

NYA KUNDBILAR
Bolaget har införskaffat två nya bilar för kundservice. I de tidigare servicebilarna kunde man bara ta en passagerare och det ställde till problem eftersom hela familjen ofta kom för att titta på den nya lägenheten. Med de nya bilarna av märket Opel Safir som har plats för fem vuxna kan vi på ett bekvämt sätt skjutsa våra kunder till den olika objekten. Investeringen kan alltså ses som ett tecken på det allt större intresset för det kommunala bostadsbolagets lägenheter.

UNDERHÅLLSPLAN KLAR
Bolaget tog under året fram en underhållsplan för det yttre underhållet för Treklöverns fastighetsbestånd. Allt har synats - fönster, dörrar, fasader som är i behov av ommålning, källare och tvättstugor. På detalj efter detalj har lagts in i vilken status de befinner sig och när de måste åtgärdas. Alla åtgärderna har också prissatts. Genom underhållsplanen har vi en bra bild på vad som måste åtgärdas framöver och när det måste ske samt även en uppskattning av underhållskostnaderna tio år framöver.

NYTT STYRELSERUM
Genom en ombyggnad av Treklöverns kontorslokaler har bolaget fått tillgång till ett ändamålsenligt konferens- och styrelserum, där vi i lugn och ro kan ha våra sammankomster utan att som tidigare bli störd av förbipasserande. Vid ombyggnaden fick också vd och ekonomiansvarige nya rum.

ÖKAD TRYGGHET GENOM SÄKERHETSPROJEKT
På kvällstid har vi gått igenom den yttre miljön i våra bostadsområden för att på plats och med egna ögon notera vad som kan göras för att höja säkerheten. I likhet med andra bostadsbolag har vi under senare år haft problem med bland annat bensinslagning



på våra p-platser. Kvällspatrullerna antecknade allt vad som kunde göras för att höja säkerheten i områdena - vid p-platser har det främst handlat om att beskära höga buskage. Treklöverns säkerhetsprojekt omfattar också åtgärder som kan minska riskerna för lägenhetsinbrott och överfall med mera.

POPULÄRT MED EGNA UTEPLATSER
Alltfler hyresgäster efterfrågar en egen uteplats. Tre hyresgäster på Torggatan 6 och en på Tingsgatan 20 fick egna uteplatser under året. Totalt har därmed ett 25-tal lägenheter inom vårt bestånd försetts med uteplats. Vi försöker tillgodose hyresgästernas önskemål och står för kostnaderna för staketet, plattorna och utläggningen av gräset. Sedan får hyresgästerna stå för resten. Tveklöst skapar en egen uteplats ett rejält mervärde för bostaden.

NYA TVÄTTSTUGOR
På Hembygdsgatan 8 A-D har en hypermodern tvättstuga tagits i bruk. Tvättstugorna på Torggatan 2 och 6 har också totalrenoverats. Vi har under senare år medvetet satsat på att renovera tvättstugor i våra bostadsområden och kommer att fortsätta med det. Bland andra renoveringar i vårt fastighetsbestånd under året märks att sex balkonger på Skolgatan 6 i Östra Ljungby rustats upp. Vidare har en del trapphus målats om - det gäller Torggatan 2 och 6 samt trappuppgångarna på Badvägen 11 F, G och H. Dessutom har fastigheten på Tingsgatan 17 försetts med ett nytt tak och hissen på Tingsgatan 29 A totalrenoverats och kvarteret Puman blivit en riktig färgklick sedan vi målat alla balkongfronterna röda samt en gul nyans på balkongsidorna.

EXTRA BRANDSKYDD PÅ PLATS
För att öka säkerheten för hyresgästerna i Torget 1 har bolaget satt upp brandvarnare även i trapphusen - detta till följd av Räddningstjänstens nya hävarm fört med sig att en ny räddningsstrategi för fastigheten utformats. I denna ingick uppsättningen av brandlarm med rökdetektorer på vartannat våningsplan i de två trapphusen.

UNIKT SERVICEUTBUD
Under året startade vi med Samhall Division ServicePartner upp en ny servicetjänst till våra hyresgäster. Det handlar om ett erbjuda hjälp med en massa kringtjänster och detta till en rimlig kostnad. Inte minst bland många av våra äldre hyresgäster är till exempel fönsterputsning en eftertraktat tjänst. Det är för tidigt att utvärdera det nya serviceutbudet men vi är övertygade om att efterfrågan på denna typ av tjänster kommer att öka framöver.

NYTT FÖRVALTNINGSUPPDRAG
Den 1 oktober fick bolaget 60 nya lägenheter att förvalta. Uppdraget från kommunen ingår i den nya strukturplanen för äldreomsorgen som man antaget och som för Treklövern Bostads AB:s del innebär en ökad satsning på seniorboende. I sig är inte den boendeformen något nytt för oss - vi har redan områden där vi medvetet satsat på en klar övervikt med äldre boende som vill ha lugn och ro. Det nya förvaltningsuppdraget gäller lägenheterna i det kommunalt ägda Merkurius.

PERSONALEN
Under året har en hel rad olika utbildningar för personalen genomförts. Det har skett både internt och externt. Genom intern utbildning med vd som lärare har personalen datautbildats i tillämpningen av officepaketet. Bovärdarna och uthyrningspersonalen har varit på kurs i ämnet "Säkerhet i bostadsområdena". Vidare har personalen haft möjlighet att ta del av enskilda kurser eller konferenser som bland annat haft "Hyresjuridik" och "Systematiskt brandskyddsarbete" som tema.

OMVÄRLDEN
Klippans kommun har under de senaste åren haft en positiv utveckling och den tycks hålla i sig, vilket är mycket glädjande. Vi upplever det som om trycket från den omgivande storstadsregionen har ökat - Klippan har blivit ett alltmer gångbart alternativ vid bosättning. För att den utveckling skall bestå är det dock av största vikt att all kraft sätts in på att förbättra de allmänna kommunikationerna med omgivningen.

FRAMTIDEN
Med i princip alla lägenheter och lokaler uthyrda ter sig framtiden ljus för Treklövern Bostads AB. Därmed är också av naturliga skäl ytterligare tillväxt omöjlig. Om bolaget skall kunna växa måste det alltså ske genom förvärv av fastigheter eller nybygge. Som läget är nu för Klippans kommun med "röd lykta" för samtliga det kommunala bostadsbolagets lägenheter och lokaler måste det tillskapas nya uthyrningsobjekt för att kommunen skall kunna växa.
Tveklöst finns det i Klippans kommun ett stort behov av fler radhuslägenheter. Under senare år har boendeformen blivit alltmer populär - det har inte minst vi kunnat notera. Efterfrågan på marklägenheter med tillgång till uteplats är ökat markant. Det är många som går och funderar på att sälja sin villa för att bosätta sig i lägenhet. Kravet för detta byte av boendeform är dock att det i den nya lägenheten finns tillgång till en liten trädgårdstäppa.
Det ligger en hel del i det som den romerske författaren Cicero en gång konstaterade:
Den som äger en trädgård och en boksamling saknar inget.

Klippan i januari 2005

Förvaltningsberättelse

Ulf Bengtsson, VD

Styrelsen och verkställande direktören för Treklövern Bostads AB, org.nr. 556099-8584 får härmed avge följande årsredovisning för verksamhetsåret 2004.

FASTIGHETSFÖRVALTNING
Bolaget äger 910 lägenheter om 60 202,2 m² och 4 339,5 m²
övriga lokaler.
Fastigheterna är belägna i

Klippans centralort	633 lägenheter
Östra Ljungby	72 lägenheter
Stidsvig	35 lägenheter
Ljungbyhed	170 lägenheter

Avtal har tecknats mellan Klippans kommun och bolaget
gällande förvaltning av, den av kommunen ägda fastigheten Merkurius 12 bestående av 57 bostadslägenheter. Förvaltningsåtagandet träder i kraft 2005-01-01

UTHYRNINGSSTATISTIK
I december 2004 fanns det 7 tomma lägenheter i beståndet jämfört med 20 vid årsskiftet 2003.

TAXERINGSVÄRDEN
Taxeringsvärden för fastigheterna år 2004 belöper sig till 168 915 kkr.

FÖRSÄKRINGSVÄRDE
Samtliga fastigheter är fullvärdeförsäkrade utan angivande av belopp.

INVESTERINGAR
Följande investeringar har gjorts under perioden:

Byggnadsinvesteringar	2 575 kkr
Maskiner, bilar och inventarier	560 kkr
Summa	**3 135 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 2004 med 3%.

Resultaträkning

	Not	1/1-31/12 2004	1/1-31/12 2003
	1		
NETTOOMSÄTTNING			
Hyresintäkter	2, 21	45 457 176	43 022 647
Övriga förvaltningsintäkter		347 172	336 442
Övriga rörelseintäkter		628 340	1 394 459
		46 432 688	**44 753 548**
RÖRELSENS KOSTNADER			
Externa kostnader	3, 7	- 27 892 705	- 26 342 505
Personalkostnader	4, 5, 6	- 3 624 794	- 3 649 914
Avskrivning, nedskrivningar materiella och imateriella anläggningstillgångar		- 4 003 071	- 4 210 864
Övriga rörelsekostnader		- 8 145	- 2 835
		- 35 528 715	**- 34 206 117**
Rörelseresultat		**10 903 973**	**10 547 431**
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA INVESTERINGAR			
Övriga ränteintäkter o liknande resultatposter	8	250 371	209 520
Räntebidrag		–	–
Räntekostnader o liknande resultatposter	9	- 8 427 716	- 9 704 847
		- 8 177 345	**- 9 495 327**
Resultat efter finansiella poster		**2 726 628**	**1 052 104**
Jämförelsestörande poster	10	- 4 308 254	–
Resultat före skatt		**- 1 581 626**	**1 052 104**
Skatt	11	- 7 848 562	591 944
Redovisat resultat		**- 9 430 188**	**1 644 048**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	31/12 2004	31/12 2003
Anläggningstillgångar			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	12		
Byggnader och mark		203 467 981	204 582 582
Pågående projekt		162 145	112 540
Balanslåneposter	10	-	4 308 254
Maskiner och andra tekniska anläggningar		59 968	121 377
Inventarier, verktyg och installationer		550 996	283 523
		204 241 090	**209 408 276**
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	13		
Andra långfristiga värdepappersinnehav		40 200	40 200
Andra långfristiga fordringar	11	2 360 706	13 010 380
		2 400 906	**13 050 580**
Summa anläggningstillgångar		**206 641 996**	**222 458 856**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
VARULAGER M.M.			
Lager och förråd		12 750	12 750
		12 750	**12 750**
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Hyres- och kundfordringar		26 461	97 263
Fordringar Klippans kommun		50 577	56 455
Övriga fordringar		12 413	24 547
Förutbetalda kostnader, upplupna intäkter	14	1 567 121	1 958 764
		1 656 572	**2 137 029**
Kassa och bank		7 009 378	5 276 836
Summa omsättningstillgångar		**8 678 700**	**7 426 615**
Summa tillgångar		**215 320 696**	**229 885 471**

Eget kapital och skulder

Eget kapital	Not 15	31/12 2004	31/12 2003
BUNDET EGET KAPITAL			
Aktiekapital (7.400 aktier à nom. 1000:-)		7 400 000	7 400 000
Reservfond		1 480 000	1 480 000
		8 880 000	**8 880 000**
FRITT EGET KAPITAL			
Balanserad vinst		13 318 006	11 673 958
Årets resultat		- 9 430 188	1 644 048
		3 887 818	**13 318 006**
Summa eget kapital		**12 767 818**	**22 198 006**
Avsättningar	16	**2 325 000**	**5 150 234**
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	17	60 285 158	60 759 580
Skulder till Klippans kommun		127 875 000	131 875 000
Checkräkningskredit	18	-	-
Summa långfristiga skulder		**188 160 158**	**192 634 580**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Förskott från kunder		14 268	12 872
Leverantörskulder		3 266 588	2 311 668
Skulder till Klippans kommun		41 363	7 184
Övriga skulder		410 883	448 775
Upplupna kostnader, förutbetalda intäkter	19	8 334 617	7 122 152
Summa kortfristiga skulder		**12 067 719**	**9 902 651**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**215 320 696**	**229 885 471**
Ställda säkerheter	20	**31 327 000**	**34 519 500**
Ansvarsförbindelser	21	**82 348 103**	**82 345 822**

Kassaflödeanalys
Juridisk person

DIREKT METOD

	2004	2003
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Inbetalningar från kunder	47 959 156	44 416 949
Utbetalningar till leverantörer och anställda	- 29 499 424	- 31 013 189
Kassaflöde från den löpande verksamheten före betalda räntor och inkomstskatter	18 459 732	13 403 760
Erhållen ränta	250 371	209 520
Erlagd ränta	- 9 381 666	- 9 662 481
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**9 328 437**	**3 950 799**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Nettoinvesteringar i anläggningstillgångar	- 3 184 351	- 3 818 593
Sålda materiella anläggningstillgångar	87 000	807 750
Investerinar i finansiella anläggningstillgångar	- 24 122	–
Avyttring/amorteringar i övriga finansiella anläggningstillgångar	–	9 548
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**- 3 121 473**	**- 3 001 295**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av skuld	- 4 474 422	- 272 240
Erhållit aktieägartillskott	–	–
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**- 4 474 422**	**- 272 240**
Årets kassaflöde	1 732 542	677 264
Likvida medel vid årets början	5 276 836	4 599 572
Likvida medel vid årets slut	**7 009 378**	**5 276 836**

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Som likvida medel klassificeras, förutom kassa- och banktillgodohavanden, kortfristiga finansiella placeringar som dels är utsatta för endast en obetydlig risk för värdefluktuationer, dels
-handhas på en öppen marknad till kända belopp eller
-har en kortare återstående löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

Not 2 Förvärv av immateriella- och materiella anläggningstillgångar

	Immateriella	Materiella
Årets investeringar	–	3 184 351

Not 3 Likvida medel

Kassa och bank	7 009 378
Likvida medel	7 009 378

Kortfristiga placeringar i balansräkningen uppgick till totalt 5 276 836 kr varav 0 kr utgjordes av ej omsättningsbara fordringar med en löptid över tre månader, och placeringar i aktier.
Dessa poster klassificeras ej som likvida medel.

Outnyttjade krediter uppgick vid periodens slut till 2 Mkr.



Sonja Lindell
EKONOMICHEF



Kent Danielsson
OMRÅDESCHEF



Ulf Bengtsson
VD



Betil Dahllöf
UNDERHÅLLSTEKNIKER



Eva Jansson
UTHYRARE



Therese Svensson
UTHYRARE



Mikael Svensson
OMRÅDESCHEF



Bodil Svensson
EKONOMI

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 6 731 tkr (föregående år 7 443 tkr). Inköp från moderbolaget har skett med 2 477 tkr (föregående år 2 531 tkr). Dessutom har erhållits finansiella intäkter från moderbolaget på 102 tkr (föregående år 74 tkr). Finansiella kostnader till moderbolaget belöper sig till 5 744 tkr (föregående år 6 842 tkr)
Fordringar	Är upptagna till de värden varmed de beräknas inflyta
Varulager	Är upptagna till anskaffningsvärdet
Anläggningstillgångar	Är upptagna till anskaffningsvärdet minus ackumulerad avskrivning
Avskrivning	Avskrivning på inventarier har gjorts på 5 resp 3 år Avskrivningar 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	31/12-2004	31/12-2003
Bostäder	42 034 491	40 483 625
Lokaler	3 981 232	4 049 158
Övrigt	901 041	765 544
Avgår outhyrda objekt		
Bostäder	- 776 806	- 1 463 329
Lokaler	- 108 403	- 274 124
Övrigt	- 167 022	- 124 068
Summa hyresintäkter	45 864 533	43 436 806
Avgår rabatter	- 407 357	- 414 159
Summa nettohyresintäkter	**45 457 176**	**43 022 647**

NOT 3 – EXTERNA KOSTNADER	31/12-2004	31/12-2003
Kostnader för material	18 867	31 421
Tjänster	12 646 807	11 908 674
Taxebundna kostnader	10 798 247	10 203 828
Fastighetsskatt	872 782	746 504
Andra externa kostnader	3 556 002	3 452 079
Summa externa kostnader	**27 892 705**	**26 342 505**

(I arvode till externa revisorer har utgått med 51.750 kr inkl.moms. År 2003 64.000 kr. Övriga ersättningar har utgått med 37.000 kr. År 2003 23.000 kr)

NOT 4 – MEDELANTALET ANSTÄLLDA, FÖRDELNING PÅ MÄN OCH KVINNOR	2004	2003
Antal anställda	8,00	8,00
Varav män	4,00	4,00

NOT 5 – LÖNER OCH ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER	31/12-2004	31/12 -2003
Löner och andra ersättningar	2 500 320	2 555 755
Sociala kostnader (+ uttagsskatt del av år 2004)	1 124 474	1 094 159
varav pensionskostnader, VD	103 998	97 581
varav pensionskostnader, övrig personal	145 780	138 361
Summa löner, andra ersättningar och sociala kostnader	**3 624 794**	**3 649 914**

NOT 6 – LÖNER FÖRDELAT MELLAN LEDNINGSPERSONAL OCH ÖVRIGA ANSTÄLLDA	31/12-2004	31/12-2003
Styrelse och VD	606 318	588 490
Övriga anställda	1 930 431	1 933 816
Summa löner	**2 536 749**	**2 522 306**

Inga avtal om avgångsvederlag finns för ledningspersonal

NOT 7 – FÖRDELNING AV RÖRELSEKOSTADERNA PÅ DRIFT OCH UNDERHÅLL		31/12-2004	31/12-2003
Underhåll, bostäder		1 665 533	2 033 225
Underhåll, lokaler		69 268	105 083
Underhåll, gemensamt		1 884 667	1 145 854
Drift	Reparationer	4 189 192	4 244 464
	Fastighetsskötsel, entreprenad	2 954 871	2 967 989
	Uppvärmning	7 131 809	6 614 406
	Vatten	1 567 289	1 612 673
	El	1 325 871	1 237 975
	Renhållning	773 278	738 774
	Sotning, ventilation	91 126	1 666
	Administration	2 993 749	3 002 290
	Hyresgästmedel	290 823	308 835
	Försäkringskostnader	314 387	309 437
	Avskrivna fordringar	562 253	449 789
	Övriga driftskostnader	1 205 807	823 542
Fastighetsskatt		872 782	746 504
Summa rörelsekostnader		**27 892 705**	**26 342 505**

NOT 8 – ÖVRIGA RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER		
Utdelning	2 000	2 000
Räntor	248 371	207 520
Summa	**250 371**	**209 520**

NOT 9 – RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDEN RESULTATPOSTER		
Räntekostnader fastighetslån	8 427 180	9 702 357
Övriga räntekostnader	536	2 490
Summa	**8 427 716**	**9 704 847**

NOT 10 – JÄMFÖRELSESTÖRANDE POSTER	2004
Posten avser extra nedskrivning av balanslånepost.	4 308 254
Se vidare kommentarer i Förvaltningsberättelsen	
	4 308 254

NOT 11 – ÖVRIGA SKATTER	
Posten avser korrigering av värdet på uppskjuten skatt	7 848 562
Se vidare kommentar i Förvaltningsberättelsen	

NOT 12 – MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	31/12 2004	31/12 2003
BYGGNADER OCH MARK		
Ingående anskaffningsvärde	290 502 742	286 909 571
Årets investeringar	2 574 721	3 597 802
Årets avyttrade fastigheter	–	- 4 631
Återbet. Moms	–	–
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**293 077 463**	**290 502 742**
Ingående avskrivningar	63 430 426	59 851 514
Årets avskrivningar	3 689 322	3 579 375
Återföring ack.avskrivningar avyttrade fastigheter	–	- 463
Utgående ackumulerade avskrivningar	**67 119 748**	**63 430 426**
NEDSKRIVNINGAR		
Ingående nedskrivningar	22 489 733	22 489 733
Nedskrivning enligt avtal med Staten	–	–
Utgående nedskrivningar	**22 489 733**	**22 489 733**
Utgående planenligt restvärde	**203 467 981**	**204 582 582**
Bokfört värde fastigheter i Sverige	203 467 981	204 582 582
Taxeringsvärden fastigheter i Sverige	168 915 000	147 122 000
BALANSLÅNEPOSTER		
Bostadslånepost	–	1 882 867
Underhållslånepost	–	2 215 556
Reparationslånepost	–	209 831
Summa balanslåneposter	–	4 308 254
MASKINER OCH ANDRA TEKNISKA ANLÄGGNINGAR		
Ingående anskaffningsvärden	1 645 441	1 622 694
Årets investeringar	–	22 747
Försäljning och utrangering	- 65 170	–
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**1 580 271**	**1 645 441**
Ingående avskrivningar	1 524 064	1 477 989
Återföring av sålda och utrangerade maskiner	- 33 102	–
Årets avskrivning	29 341	46 075
Utgående ackumulerade avskrivningar	**1 520 303**	**1 524 064**
Utgående planenligt restvärde	**59 968**	**121 377**

INVENTARIER, VERKTYG OCH INSTALLATIONER	31/12-2004	31/12-2003
Ingående anskaffningsvärde	1 063 703	3 219 025
Årets investeringar	560 025	326 093
Försäljning och utrangering	- 21 741	- 2 481 415
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**1 601 987**	**1 063 703**
Ingående avskrivningar	780 180	3 070 454
Återföring av sålda och utrangerade inventarier	- 13 597	- 2 480 248
Årets avskrivning	284 407	189 974
Utgående ackumulerade avskrivningar	**1 050 990**	**780 180**
Utgående planenligt restvärde	**550 997**	**283 523**

NOT 13 – FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Aktiebolagets namn		
Skånehem	200	200
HBV	40 000	40 000
HBV, långfristig fordran	35 706	11 584
Uppskjuten skattefordran avseende aktiverade underskottsavdrag	2 325 000	12 998 796
Summa	**2 400 906**	**13 050 580**

NOT 14 – FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalda försäkringskostnader	390 329	374 228
Förutbetalda värmekostnader	896 163	860 949
Övriga förutbetalda kostnader och intäkter	280 629	693 581
Skattefordran, fastighetsskatt	–	30 006
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**1 567 121**	**1 958 764**

NOT 15 – EGET KAPITAL

	Aktie-kapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	7 400 000	1 480 000	13 318 006	
Enligt stämmobeslut				
Årets resultat				- 9 430 188
Belopp vid periodens utgång	**7 400 000**	**1 480 000**	**13 318 006**	**- 9 430 188**

NOT 16 – AVSÄTTNINGAR

	2004	2003
Uppskjuten skatteskuld avseende skillnad mellan skattemässigt och bokföringsmässigt restvärde på byggnader	2 325 000	5 150 234
Summa avsättningar	**2 325 000**	**5 150 234**

NOT 17 – LÅNGFRISTIGA SKULDER

Totala skulder till kreditinstitut	188 438 797	192 906 813
Avgår kortfristig del	- 278 640	- 272 235
Långfristiga skulder som förfaller till betalning mellan ett till fem år efter balansdagen	188 438 797	192 906 813
Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	–	–
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	**188 160 157**	**192 634 580**

NOT 18 - CHECKRÄKNINGSKREDIT

Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till 2 Mkr (2 Mkr)	–	–

NOT 19 – UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna räntekostnader	2 023 215	2 977 165
Upplupna sociala avgifter	42 953	43 808
Upplupna löner	12 865	6 894
Semesterlöneskuld	118 955	126 552
Förskottsbetalda hyror	3 859 106	2 355 782
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 277 523	1 611 951
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**8 334 617**	**7 122 152**

NOT 20 – STÄLLDA PANTER

För egna skulder och avsättningar
Avseende lång- och kortfristiga skulder till kreditinstitut:

Fastighetsinteckningar	31 327 000	34 519 500
Summa avseende egna skulder och avsättningar	**31 327 000**	**34 519 500**

NOT 21 – ANSVARSFÖRBINDELSER

Villkorat aktieägartillskott	82 300 000	82 300 000
Ansvarsbelopp FASTIGO	48 103	45 822
Summa ansvarsförbindelser	**82 348 103**	**82 345 822**

NOT 22 – FÖRFALLOSTRUKTUR LOKALHYROR

År	Kontor/butiker	Kommunen
2005	409 320	2 326 551
2006	–	–
2007	–	–
2008	–	–
2009 eller senare	36 631	998 549
Totalt	**445 951**	**3 325 100**

Fördelning lägenhetskontrakt- och lokalkontrakt m.m.	Lägenhet	Lokaler
Antal hyreskontrakt	895	36
Ytfördelning	87,00%	13,00%
Genomsnittshyra kvm	716	713

Klippan 2005-03-21



/Pia Dahl/
Ordförande



/Bengt Amilon/
1:e vice ordföranden



/Rune Persson/
2:e vice ordförande



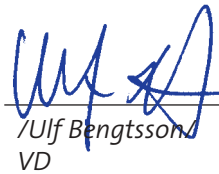
/Ulla Warvne/



/Fredrik Nytzén/

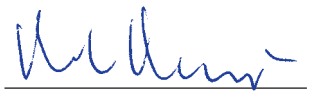


/Mikael Svensson/



/Ulf Bengtsson/
VD

Min revisionsberättelse har avlämnats den 5 april 2005



/Bengt Borr/
Aukt. revisor

Nyckeltal

(Belopp i tkr)	2004	2003
Direktavkastning	16,0%	15,6%
Justerat eget kapital	12 768	22 198
Soliditet med anskaffningsvärde som bas	4,4%	7,6%
Ack. avskrivningar byggnader	67 120	63 430
I procent av summa anskaffningsvärde	22,9%	21,8%
Soliditet	5,9%	9,7%
Kassalikviditet	71,8%	74,9%
Driftsnetto i procent av bruttoomsättning	30,5%	29,6%
Driftsnetto per kvadratmeter	221 kr	207 kr
Räntabilitet på totalt kapital	5,2%	4,7%
Hyra per kvadratmeter	721 kr	696 kr
Anskaffningsvärde per kvadratmeter	4 541 kr	4 506 kr
Bokfört värde per kvadratmeter	3 153 kr	3 173 kr
Bruttoräntekostnad	4,4%	5,0%
Nettoräntekostnad	4,4%	5,0%
Räntetäckningsgrad	172,5%	139,9%
Kassaflöce från den löpande verksamheten	9 328	3 951
Kassaflödeskvot	19,9%	8,7%











Lindebergs Grant Thornton

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman 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 2004. 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 i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. 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 därmed 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 bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Helsingborg den 5 april 2005

Bengt Borr
Auktoriserad revisor

Fastighetsförteckning per 2004-12-31

Fastighets-beteckning	Ort	Byggår										Lokaler	Garage	Planenligt restvärde 2004-12-31	Taxerings-värde
			Antal	1 RoK	2 RoK	3 RoK	4 RoK	5 RoK	Yta m²	Medelta m²	Årshyra kr/m²	Yta m²	Antal	KKR	KKR
Tingshuset 13	Klippan	1964	34	2	10	11	8	3	2 613	76,9	718	110	53	5 173	7 032
Tingshuset 9	Klippan	1961	81	1	31	42	7	0	5 530	68,3	712	453	26	11 269	15 500
Tingshuset 14	Klippan	1965	12	0	0	9	0	3	1 005	83,8	715	17	0	2 032	2 725
Puman 1	Klippan	1971	73	10	21	37	5	0	5 227	71,6	752	40	38	11 937	15 042
Brage 18	Klippan	1972	96	19	57	20	0	0	6 062	63,1	753	223	62	7 189	17 524
Antilopen 31	Klippan	1943	8	0	4	4	0	0	566	70,8	735	-	0	2 007	1 561
Antilopen 30	Klippan	1962	30	6	6	15	3	0	1 885	62,8	701	78	6	757	5 074
Apollo 17-18	Klippan	1967	24	3	9	9	3	0	1 785	74,4	716	21	2	1 358	4 813
Valhalla 27	Klippan	1954 (93)	32	4	13	15	0	0	1 967	61,5	816	-	5	18 378	6 581
Castor 5	Klippan	1951 (92)	26	6	13	7	0	0	1 550	59,6	826	158	0	15 514	5 713
Bågen 13	Klippan	1979	48	8	40	0	0	0	3 164	65,9	833	755	3	15 396	12 336
Jupiter	Klippan	1990	19	0	15	4	0	0	1 292	68,0	808	-	0	13 209	4 367
Nejlikan 20	Klippan	1968	38	6	10	16	6	0	2 621	69,0	719	687	44	2 438	8 399
Elfdalen 4 - 5	Klippan	1974, 78	112	16	48	48	0	0	7 505	67,0	685	10	39	19 264	19 156
Klippan 3:330	Klippan	1991		0	0	0	0	0	-			598	0	5 320	-
Pilagården 1:93	Ö.Ljungby	1961	14	4	4	4	2	0	856	61,1	727	-	0	761	1 969
Pilagården 1:114	Ö.Ljungby	1958 (89)	8	0	8	0	0	0	571	71,4	849	-	0	3 472	1 645
Pilagården 1:95	Ö.Ljungby	1963	22	1	17	2	2	0	1 302	59,2	728	20	0	1 173	2 996
Pilagården 1:98	Ö.Ljungby	1970	12	4	8	0	0	0	652	54,3	751	-	0	885	1 570
Pilagården 1:113	Ö.Ljungby	1979	8	0	4	4	0	0	580	72,5	557	76	0	1 658	1 121
Östra Ljungby 7:41	Ö.Ljungby	1973	8	0	8	0	0	0	450	56,3	546	-	0	475	826
Stidsvig 3:1	Stidsvig	1969	9	3	4	2	0	0	547	60,7	704	45	0	463	1 222
Stidsvig 3:2	Stidsvig	1971	13	0	10	3	0	0	842	64,8	705	-	0	709	1 920
Stidsvig 2:106	Stidsvig	1972	13	7	0	6	0	0	765	58,8	702	-	0	653	1 736
Lommen 15	Ljungbyhed	1958 (92)	10	0	1	5	4	0	761	76,1	740	-	2	2 317	1 843
Vakten 2	Ljungbyhed	1955 (83)	34	14	8	10	2	0	1 756	51,6	742	136	8	11 230	4 302
Vakten 3	Ljungbyhed	1953	40	0	20	20	0	0	2 674	66,8	680	-	0	3 822	5 539
Bivacken 3	Ljungbyhed	1964, 91	16	0	5	0	11	0	1 435	89,7	546	914	9	5 759	5 608
Hängpilen 1	Ljungbyhed	1992	15	0	15	0	0	0	945	63,0	789	-	0	8 740	6 466
Hängpilen 1	Ljungbyhed	1971	48	12	23	8	5	0	2 844	59,3	717	-	17	3 111	2 705
Bivacken 3	Ljungbyhed	1991	7	0	7	0	0	0	452	64,6	825	-	0	4 849	1 346
SUMMA			910	126	419	301	58	6	60 132	1 993	21 797	4 340	314	181 318	168 637





Torget 1 • Box 183 • 264 22 KLIPPAN
Tel 0435-121 00 • Fax 0435-153 06
www.treklovern.se

Produktion & Tryck: Civilprint 0435-71 19 00