Årsredovisning 2008



Innehållsförteckning

VD har ordet	*4*
Förvaltningsberättelse	*6*
Nyckeltal	*7*
Styrelse	*8*
Resultaträkning	*9*
Balansräkning	*10*
Eget kapital och skulder	*11*
Kassaflödesanalys	*12*
Noter	*13*
Revisionsberättelse	*21*
Personal	*22*
Fastighetsförteckning	*23*


Bostads AB

VD har ordet

Treklövern Bostads AB kunde glädjande nog uppvisa ett överskott i bokslutet även för 2008. Vinsten hamnade på 518 000 kronor, vilket innebar vinst för åttonde året i följd.
En så imponerande lång svit av bokslutsår med överskott är självfallet mycket glädjande för bolaget men nivån på årets vinst var mycket lägre i jämförelse med vad bolaget presterat de senaste åren. Det var dock helt enligt planerna. Under 2008 satsade Treklövern hela 12 756 000 kronor på reparation och underhåll, vilket var nära tre miljoner kronor mer än föregående år. Reparation och underhåll svarade 2008 för 29,4 procent av bolagets driftskostnader. Det understryker att vi har högsta prioritet på underhållet av våra fastigheter

Högsta kreditvärdighet
Att bolaget är på väg att skaffa sig en stabilare ekonomisk bas fick Treklövern Bostads AB också ett ytterst konkret bevis för under året. Kreditupplysningsföretaget UC AB gav bolaget högsta kreditvärdighet. Med tanke på Treklöverns ekonomiskt mycket bekymmersamma situation under 1990-talet kändes diplomeringen av UC AB extra tillfredsställande. Den långa sviten av bokslut med överskott har uppenbarligen satt sina spår även i omvärlden.
Det gäller dock inte att slå sig till ro. Inte minst i dessa finansiella orostider måste vi vara medvetna om att det kan komma kärvare tider.

Jubileumsår med flytt
Året fick en festlig upptakt. Treklövern Bostads AB firade sitt 20 års jubileum med ett välbesökt Öppet Hus i de nya lokalerna på Storgatan 43. Någon vecka tidigare hade flytten från Torget 1 genomförts. Inflyttningen i Treklövernhuset innebar ett klart lyft för bolagets personal. Det nya kontoret är konstruerat efter allas speciella önskemål och planlösningen maximal för att skapa en väl fungerande arbetsmiljö.

Nytt utseende på Treklövernhuset
Med inspiration hämtad från den världsberömde arkitekten Le Corbusier fick Treklövernhuset på Storgatan ett nytt utseende. Efter att ha fått nej för en ommålning i terracottafärg av arkitekt Sten Samuelssons byggnadsverk i rå betong i den brutalistiska stilen från 1972, återkom bolaget med en ny ansökan. Karin Petterssons Arkitektkontor hade hittat en framkomlig väg bland de byggnader som Le Corbusier, skaparen av nybrutalismen, ritat. Det fanns nämligen en variant där Le Corbusier vidareutvecklat stilen genom att färgsätta vissa partier av byggnaden. För Treklövernhusets del handlade det om färgerna: rött, grönt, gult och blått. Det nya förslaget godkändes av byggnadsnämnden och ommålningen kunde genomföras.

Nya konstnärliga utsmyckningar
Under året slutfördes också det projekt som genom arbetsmarknadsåtgärder gett Treklövern möjlighet att i ett och ett halvt år använda sig av konstnärerna Aniella och Antonio Pasquinis tjänster. De tog bland annat fram en ny relief för bolaget och skapade en rejäl skulptur med namnet TREKLÖVERN som sattes på plats utanför kontorsbyggnaden.

Den 1 januari höjdes hyrorna i Treklövern med i genomsnitt tre procent. För tredje året i rad genomfördes i det avtalet en hyresrevision. Hyreshöjningarna blev alltså olika beroende på vilken nivå man ligger på i de olika bostadsområdena. För garagen hamnade hyreshöjningen på tio kronor i månaden.

Nytt liv i stationshuset
Genom förvärvet av stationshuset i Klippan fick Treklövern möjligheter att skapa nytt liv i den klassiska byggnaden. Efter en omfattande renovering kunde nya hyresgäster beredas ändamålsenliga lokaler. Det skedde genom inflyttningen i januari då Smörgåskupén kom på plats med sin verksamhet. I övervåningen på stationshuset är Sydek hyresgäster.

Gott om nöjda hyresgäster
Bolaget genomför regelbundet marknadsundersökningar bland sina hyresgäster. Vid den senaste, som genomfördes 2007 men redovisades året därpå, konfirmerades de positiva omdömen som tidigare hyresgästundersökning gett. Ynka två procent var i sin helhetsbedömning missnöjd med sitt boende i Treklövern. Även i övrigt upprepades de övriga positiva värderingarna av bolaget i den nya mätningen. Utvärderingsföretaget konstaterade också:
”Treklöverns mest framträdande styrka är personalen. Det är lätt att komma i kontakt med företaget och man får bra bemötande och service.”

Tuff energiutmaning
Vid en konferens med drygt 80 kommunala bostadsbolag i februari beslöt sig Treklövern för att ansluta sig till Skåneinitiativet. Målet är att bolagets energiförbrukning 2016 skall ha minskat med 20 procent. Målet är tveklöst mycket högt men Treklövern har bestämt sig för att genomföra ett helt koppel av åtgärder för att klara denna utmaning på energiområdet.

Trygghetsboendet Kristallen
Under året startade verksamheten med trygghetsboende på Torget 1. Den nyskapande verksamheten bygger på ett samarbete mellan bolaget och Socialförvaltningen i Klippans kommun. I april började Kerstin Magnusson sin tjänst som trygghetsvärdinna. Den nya boendeformen i Kristallen, namnförslaget kom från en av de boende i fastigheten, har väckt stor uppmärksamhet i regionen och lett till en hel del studiebesök från andra kommuner.

Omfattande renovering på Infanterigatan
I maj påbörjades den första etappen i ett omfattande renoveringsarbete som skall genomföras för lägenheterna på Infanterigatan 9-15 i Ljungbyhed. I etapp I byttes den yttre VA-ledningen och källargrunderna i fastigheterna fick ny isolering. Under en längre tid har det nämligen varit problem med fukt i källarutrymmena.

Nya balkonger på Gamla vägen
Fastigheten på Gamla vägen 24 i Östra Ljungby försågs under året med helt nya balkonger. De gamla balkongerna hade sprickor i betongen och plåten var helt utsliten efter 50 år. Med de nya balkongerna på plats förändrades bilden av fastigheten. Nu lyser det verkligen fräscht och nytt om balkongerna på Gamla vägen.

Ännu en modern tvättstuga
Den senaste i den långa raden av totaltrenoverade tvättstugor i bolagets fastighetsbestånd genomfördes på Pilagatan 1 i Östra Ljungby. Renoveringen handlade inte bara om nya maskiner utan hela tvättstugan plus mangel- och torkrum målades om.

Elektronisk bokning av tvätt-tider
Treklövern tog under året steget in i den elektroniska tidsåldern inom ytterligare ett område. Först ut med elektronisk bokning av tvätt-tider blev de två tvättstugorna på Tingsgatan 29.

Felanmälan via nätet
Också inom andra områden tog bolaget den nya kommunikationstekniken till sin hjälp. Felanmälan med 24-timmarsregeln blev en enorm succé och den 1 oktober utvecklades den servicen ytterligare. Då blev det nämligen möjligt att felanmäla på nätet.

Ny affärsplan
I december antog styrelsen en ny affärsplan för bolaget. Det är ett omfattande dokument som arbetats fram. Beträffande de ekonomiska målen för Treklövern Bostads AB konstateras det:
Målet måste hela tiden vara att stärka bolagets ekonomi. I grunden skall ligga ett årligt vinstmål på cirka två miljoner kronor. Enskilda år kan man acceptera viss tillbakagång men över tiden skall soliditeten öka till en nivå på cirka 15 procent 2016. När väl denna nivå har uppnåtts finns det möjligheter att plana ut men strävan bör vara att på sikt uppnå en soliditet på 20 procent.
Avskrivningstakten skall utredas. Vissa fastigheter har nämligen ett så lågt bokfört värde att det går att slå av på avskrivningstakten ytterligare medan andra har ett för högt bokfört värde och avskrivningstakten därför borde ökas. En översyn av avskrivningstakten skall göras fastighet för fastighet.

Affärsplanen omfattar följande verksamhetsmål:
- *Outhyrdpengen 2010 skall vara högst 110 000 kronor.*
- *Kvarboende 85 %*
- *Vid kvalitetsmätningen 2009 skall Nöjd kund-index kvalificera bolaget för första platsen bland de bostadsbolag som omfattas av enkäten och svarsfrekvensen på enkäten bland våra kunder vara 70 %.*
- *Boskola skall vara igång senast 2009 inklusive uppsökande verksamhet till kunder med bristande betalningsförmåga (ekonomisk rådgivning)*
- *Uppsagda lägenheter från föregående månad skall alltid vara 0.*
- *Få in 75 procent av utskickade ansökningar. Bolaget skall följa upp de förfrågningar om lägenheter som kommer in. Till intressenterna skickas en blankett men någon uppföljning har hittills inte skett av dem som inte lämnar in sin skriftliga intresseanmälan.*

Framtiden
Sedan i november 2004 har bolaget haft alla lägenheter och lokaler uthyrda. Det är självfallet ytterst glädjande och har fått oss att gå ett steg längre när det gäller uthyrningen. Målet är inte längre att ha fullt i lägenheterna utan också sträva efter att hela tiden reducera omsättningshastigheten för de berörda lägenheterna i samband med flyttningarna, det vill säga att korta ner tiderna i samband med byte av hyresgäster i lägenheterna. Även det arbetet har varit mycket framgångsrikt. Detta effektivitetstänkande har år för år reducerat den så kallade outhyrdpengen.

Treklövern Bostads AB är ett mycket välmående företag. Sedan tio år tillbaka har bolaget haft ett mycket kundorienterat arbetssätt. Det råder inget tvivel om att denna ytterst medvetna satsning på kundorientering är en av förklaringarna, kanske till och med den främsta, till den i alla avseenden förbättrade situationen för bolaget. I denna kundorientering är tillgängligheten en mycket betydelsefull faktor. I jämförelse med bostadsbolag av samma storlek är Treklövern totalt överlägset i fråga om just tillgänglighet. Bolaget har öppet klockan 9.30 till 17.00 måndag till torsdag och till 16.00 på fredagar, alla dagar utan lunchuppehåll. Alla medarbetare är tillgängliga på telefon under hela arbetstiden. Treklövern Bostads AB strävar efter att vara mycket kundcentrerat och i alla avseenden medvetet om att bolaget är ett säljande och tjänsteproducerande företag. Även om företaget tillhandahåller en fysisk produkt – lägenheter – så är det tjänster och upplevelser Treklövern förmedlar. Kärnbudskapet är mycket väl formulerat: *”Vi vill få dig att längta hem”*.

Någon nyproduktion av fastigheter är inte aktuell i nuläget. Den nya affärsplanen ger dock bolaget möjligheter att spela en ny roll i kommunen, att ta hand om fastigheter i Klippans kommun som inte nyttjas på ett bra sätt i dag. Det finns områden av närmast slumkaraktär som behöver utvecklas. Bolaget behöver inte bara strikt syssla med bostäder. Att även ta hand om lokaler kan i begränsad omfattning vara en lämplig uppgift för Treklövern. För att förtydliga den nya roll som bostadsbolaget kan tänka sig spela är fastigheten Gränden 1 ett lämpligt exempel. Treklövern skulle genom en omfattande renovering kunna omvandla den gamla färgfabriken till hyreslägenheter. Bolaget kan ta hand om problemfastigheter som är nerslitna och som kommunen kan komma att bli lidande av. Treklöverns uppgift blir att sätta in åtgärder så att de snyggas till. Treklövern skall alltså förädla fastigheterna och antingen behålla dem eller avyttra dem. Marknadsläget skall styra den processen. Endast fastigheter där det finns utvecklingspotential att åstadkomma något konstruktivt kan komma ifråga för denna verksamhet.

Slutligen måste självfallet den pågående finanskrisen kommenteras. Den globala finansiella ”härdsmälta” som från i höstas närmast lamslagit ekonomin, kommer självfallet också att påverka Treklövern. Det är dock för tidigt att komma med några mer uttömmande svar på de frågor som Treklövern tvingats ställa sig när det gäller den framtida verksamheten. En rad olika frågeställningar har emellertid definierats och dessa hålls ständigt aktuella och uppdateras. Därigenom skapas en beredskap för att hantera de så betydelsefulla frågorna i framtiden när det för Treklövern Bostads AB går att överblicka de konsekvenser som den globala finanskrisen mer permanent orsakat för bolagets verksamhet.

Den nya affärsplanen inleds för övrigt med en tänkvärd reflektion av Albert Einstein:
Det krävs ett helt nytt sätt att tänka för att lösa de problem som vi skapat med det gamla sättet att tänka.
Inte minst i dessa tider förtjänar dessa visdomsord att lyftas fram även i detta sammanhang.

Klippan i januari 2009

Ulf Bengtsson, VD



Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Treklövern Bostads AB, org. nr. 556099-8584 får härmed avge följande årsredovisning för verksamhetsåret 2008.

Fastighetsförvaltning

Bolaget äger 926 lägenheter om 61.239,7 m² och 5.515,1 m² övriga lokaler, samt förvaltade 60 lägenheter om 3 918 m² samt 1 lokal om 11 m² i fastigheten Merkurius 12 för Klippans kommuns räkning fram till och med 2008-03-31.

De ägda fastigheterna är belägna i
Klippans centralort.....635 lägenheter
Östra Ljungby .....84 lägenheter
Stidsvig.....35 lägenheter
Ljungbyhed.....172 lägenheter

Uthyrningsstatistik

I december 2008 fanns det 0 tomma lägenheter i beståndet jämfört med 1 vid årsskiftet 2007.

Taxeringsvärden

Taxeringsvärden för fastigheterna år 2008 belöper sig till 223.611 kkr.

Försäkringsvärde

Samtliga fastigheter är fullvärdeförsäkrade utan angivande av belopp.

Investeringar

Följande investeringar har gjorts under perioden:
Byggnadsinvesteringar .....4.590 kkr
Maskiner, bilar och inventarier .....90 kkr
Summa .....4.680 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 2008 med i genomsnitt 3%.

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.

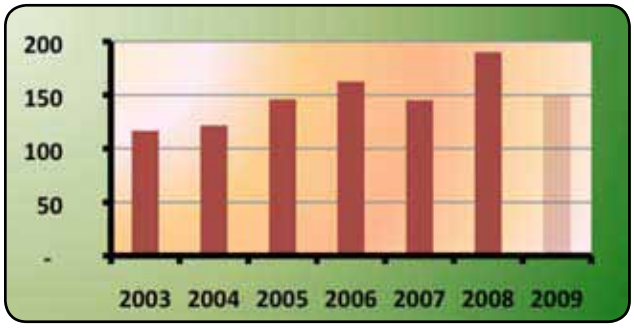
Omsättning och resultat
Hyresintäkterna har ökat från föregående bokslut med 504 kkr. Räntor för lån har ökat med 496 kkr.

Underhåll och reparationer
Underhållskostnaderna har uppgått till 7.900 kkr vilket till största delen handlar om ut – och invändig målning, förbättring av utemiljö samt ombyggnad av den yttre miljön på fastigheten Vakten 3, Ljungbyhed. Ombyggnaden var planerad sedan länge och omfattade fukt- och vattenisolering av källarytterväggar, läggning av dränering och som en följd av detta en helt ny trädgårdsplanering. Även värmekulvertar har bytts ut. Vid grävningsarbetet upptäcktes två oljetankar som inte var fullgott rengjorda utan läckage av olja har förorenat marken. Arbetet med sanering har hittills kostat ca 600 kkr.

Den sammanlagda summan för reparationer och underhåll uppgår till 12 756 kkr vilket är den högsta siffran någonsin för bolaget.

Vi har under året beslutat att genomföra ett omfattande arbete med att identifiera vår energi-besparingspotential. t.a.c har kontrakterats för arbetet som kommer att utföras under 2009. Som en biprodukt i arbetet erhålls uppgifter för energideklarationerna vilka alltså kommer att lämnas in under första halvåret 2009. Myndigheterna har förklarat sig nöjda med att beställning utförs före 2008-12-31.

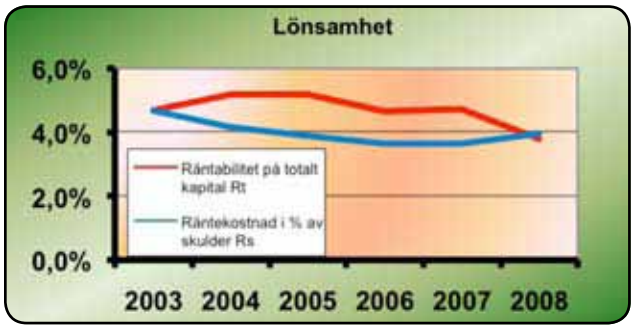
Efter förstudien kommer förslag till åtgärder att presenteras tillsammans med en ”garanterad” besparing.



Kostnad för underhåll och reparationer i kr/m² 2003-2008 med prognos för 2009.

Likviditet
Likvida medel uppgick till -201 kkr år 2008-12-31 jämfört med -715 kkr 2007-12-31. Bolaget disponerar även en checkräkningskredit på 4 mkr.

Lönsamhet
Som en följd av det stora underhållsarbetet 2008 har räntabiliteten på totalt kapital minskat från 4,71% under 2007 till 3,79% 2008. Även vinstmarginalen har minskat från 20% 2007 till 16% 2008.



Lönsamhetens utveckling 2003-2008

Finansiering
Den totala låneskulden till kreditinstitut har genom amorteringar minskat med 209 kkr men genom att företaget tagit upp ett kortfristigt lån på 1.500 kkr är den totala låneskulden 184.024 kkr.

Fastighetsvärdering
I år har vi använt oss av en marknadsvärderingsmodell från Datscha. Modellen bygger på en avkastningsvärdering

modifierad med resultaten av köp och försäljningar i kommunen. Värdet beräknas till 255 877 miljoner kronor, vilket nog är något under en eventuell köpeskilling av bland annat den anledningen att fastigheter med negativ avkastning åsättes värdet noll. Det är Nybrogatan i Ljungbyhed och Södra vägen i Östra Ljungby som visat negativ avkastning i år. Som ingångsvärden har använts en underhållskostnad på 150 kr/m² vilket är högt i värderingssammanhang. Kalkylräntan har i beräkningarna satts till 6%. Justerad soliditet (med marknadsvärdet som bas) blir 21,4%.

Måluppfyllelse
Med ett resultat på 518 kkr uppnådde vi inte resultatmålet på 2 000 kkr men i den långsiktiga målformuleringen ingår att man under enstaka år kan tillåta lägre resultatnivåer till följd av ökat underhåll. Som nämnts under rubriken Underhåll och reparationer, beror det lägre resultatet på ett omfattande planerat ombyggnadsarbete på kv Vakten 3 i Ljungbyhed.

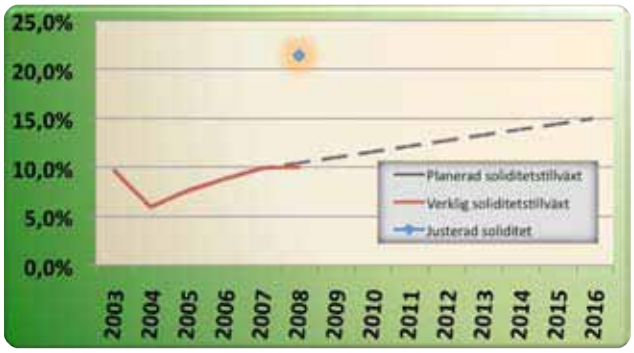
Målet för den så kallade ”Outhyrdpengen” som vi planerade skulle vara 110 000 kr år 2010 har redan infriats. Redan 2008 stannade beloppet outhyrt bostäder på 51 750 kr vilket motsvarar 0,11% av bostadsintäkterna.

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

Att öka kvarboendet till 85% har vi misslyckats med. Även i år stannar vi vid 75%. Vid årets sista tre månader kunde dock en förändring märkas. Högst var kvarboendet under december då målet nåddes dvs 85%.

Rörelseresultat
Rörelseresultatet är 1 927 kkr lägre än 2007. Som tidigare nämnts är orsaken det stora underhållet. Ökningen av soliditeten blev därmed blygsam nämligen endast 0,1% till 10,0%.

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



Soliditet

Nyckeltal

	2004	2005	2006	2007	2008
Yta egna fastigheter *(m²)*	64 472	64 472	64 472	66 215	66 215
Yta hyrda fastigheter *(m²)*		3 929	3 929	3 929	982*
Intäkter *(kr/m²)*	720	789	796	762	802
Reparationer och underhåll *(kr/m²)*	121	146	163	145	190
Rörelseresultat *(kr/m²)*	169	166	151	147	124
Bokfört värde *(kr/m²)*	3 205	3 159	3 144	3 334	3 350
Räntekostnad *(Finans kostn/Skulder)*	4,16%	3,89%	3,64%	3,73%	3,96%
Kassalikviditet	72%	58%	90%	7%	11%
Räntabilitet på totalt kapital	5,2%	5,2%	4,6%	4,7%	3,8%
Soliditet	5,9%	7,6%	8,8%	9,9%	10,0%
Räntetäckningsgrad	140%	172%	185%	172%	107%
Snittränta	4,5%	4,2%	4,0%	4,1%	4,4%
Direktavkastning på anläggningstillgångar	7,3%	7,2%	6,9%	6,8%	5,9%
Avskrivningar *(kkr)*	4 211	4 003	4 189	4 643	4 804
Hyra *(kr/m²)*	696	721	748	758	788
Kostnader *(kr/m²)*		526	549	556	609
Hyresförluster bostäder %	1,85%	2,04%	0,82%	0,46%	0,11%
Hyresintäkter bostäder *(kr)*	42 034 491	45 847 085	46 507 755	48 204 361	47 859 598
Hyresförluster bostäder *(kr)*	776 806	934 277	383 047	221 237	51 750

** Avser del av år (jan-mars)*

Styrelsen

Vid bolagsstämman 2008-04-17 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	*Arbetstagarrepresentant*

Suppleanter

Olle Nilsson
Mats Olofsson
Ingrid Fredriksson
Kent Lodesjö
Ingmar Pålsson
Bert Dahllöf

Revisorer

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

Lekmannarevisorer

Bertil Centergård, 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

Resultatposition

Till Bolagsstämmans förfogande står en balanserad vinst om 13.038.685 kr samt årets vinst om 518.547 kr, totalt 13.557.232 kr.
Styrelsen och verkställande direktören föreslår att i ny räkning överförs 13.261.232 kr, samt att 296.000 kr delas ut till aktieägaren, Klippans kommun.

Bolagsstämma avhålles 2009-04-20



Stående: Mikael Svensson, Olle Nilsson, Ingmar Pålsson, Ulf Bengtsson, Ingrid Fredriksson, Mats Olofsson
Sittande: Fredrik Nytzén, Bengt Amilon, Jens Westring, Rune Persson, Mats Waldemarsson
Not: på bilden saknas Kent Lodesjö

Resultaträkning

	Not	1/1-31/12 2008	1/1-31/12 2007
	1		
Nettoomsättning			
Hyresintäkter	2, 21	52 860 851	52 357 178
Övriga förvaltningsintäkter		420 731	400 264
Övriga rörelseintäkter		609 926	711 600
Summa		*53 891 508*	*53 469 042*
Rörelsens kostnader			
Fastighetsomkostnader	3, 7	- 36 259 852	- 34 546 677
Personalkostnader	4, 5, 6	- 4 474 164	- 3 999 404
Avskrivning, nedskrivningar materiella anläggningstillgångar		- 4 804 333	- 4 643 173
Summa		*- 45 538 349*	*- 43 189 254*
Rörelseresultat		*8 353 159*	*10 279 788*
Resultat från finansiella investeringar			
Övriga ränteintäkter o liknande resultatposter	8	126 166	172 137
Räntekostnader o liknande resultatposter	9	- 7 960 778	- 7 464 622
Summa		*- 7 834 612*	*- 7 292 485*
Resultat efter finansiella poster		*518 547*	*2 987 304*
Resultat före skatt		*518 547*	*2 987 304*
Skatt	*10*	-	-
Redovisat resultat		*518 547*	*2 987 304*



Balansräkning

Tillgångar	*Not*	*31/12 2008*	*31/12 2007*
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	11		
Byggnader och mark		215 601 686	215 726 895
Pågående projekt		2 778 167	1 559 016
Maskiner och andra tekniska anläggningar		146 148	215 170
Inventarier, verktyg och installationer		150 549	151 872
Summa		*218 676 550*	*217 652 953*
Finansiella anläggningstillgångar	12		
Andra långfristiga värdepappersinnehav		40 200	40 200
Andra långfristiga fordringar		3 421 159	3 064 426
Summa		*3 461 359*	*3 104 626*
Summa anläggningstillgångar		*222 137 909*	*220 757 579*
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyres- och kundfordringar		87 825	132 805
Fordringar Klippans kommun		89 402	48 723
Övriga fordringar		301 114	247 961
Förutbetalda kostnader, upplupna intäkter	13	1 214 876	792 261
Summa		*1 693 217*	*1 221 750*
Kassa och bank		*80 921*	*82 735*
Summa omsättningstillgångar		*1 774 138*	*1 304 485*
Summa tillgångar		*223 912 047*	*222 062 064*



Eget kapital och skulder

Eget kapital	**Not**	**31/12 2008**	**31/12 2007**
	14		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital (7.400 aktier)		7 400 000	7 400 000
Reservfond		1 480 000	1 480 000
Summa		*8 880 000*	*8 880 000*
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		13 038 685	10 051 382
Årets resultat		518 547	2 987 303
Summa		*13 557 232*	*13 038 685*
Summa eget kapital		*22 437 232*	*21 918 685*
Skulder			
Avsättningar	*15*	*3 350 000*	*3 000 000*
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	15 219 736	33 367 732
Skulder till Klippans kommun		166 275 000	146 675 000
Likvida medel, checkräkningskredit	17	281 844	797 396
Summa långfristiga skulder		*181 776 580*	*180 840 128*
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		25 089	52 515
Leverantörskulder		3 482 484	1 945 332
Skulder till Klippans kommun		499 805	3 563 280
Övriga skulder		866 705	1 135 043
Övriga skulder Klippans kommun		2 500 000	2 500 000
Upplupna kostnader, förutbetalda intäkter	18	8 974 152	7 107 079
Summa kortfristiga skulder		*16 348 235*	*16 303 249*
Summa skulder		*201 124 815*	*200 143 378*
Summa eget kapital och skulder		*223 912 047*	*222 062 064*
Ställda säkerheter	*19*	*21 393 000*	*21 393 000*
Ansvarsförbindelser	*20*	*82 351 428*	*82 352 643*



Kassaflödesanalys

	Not	2008	2007
Den löpande verksamheten	22		
Inbetalningar från hyresgäster och kunder		55 048 494	52 611 242
Utbetalningar till leverantörer och anställda		-41 453 375	-38 870 883
Kassaflöde från den löpande verksamheten före betalda räntor och inkomstskatter		13 595 119	13 740 359
Erhållen ränta		126 165	172 137
Erlagd ränta		-8 704 857	-7 494 314
Kassaflöden från den löpande verksamheten		*5 016 427*	*6 418 182*
Investeringsverksamheten	23		
Nettoinvesteringar i anläggningstillgångar		-5 811 592	-21 798 099
Sålda materiella anläggningstillgångar		25 000	92 000
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-6 732	-13 476
Avyttring/amorteringar i övriga finansiella anläggningar		-	-
Kassaflöden från investeringsverksamheten		*-5 793 324*	*-21 719 575*
Finansverksamheten			
Upplåning		19 600 000	3 297 396
Amortering av skuld		-18 824 915	-178 565
Kassaflöden från finansieringsverksamheten		*775 085*	*3 118 831*
Årets kassaflöde		-1 814	-12 182 562
Likvida medel vid årets början		82 735	12 265 297
Likvida medel vid årets slut	24	*80 921*	*82 735*



Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingspinciper

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 5 411 tkr (föregående år 4 679 tkr). Inköp från moderbolaget har skett med 2 300 tkr (föregående år 3 901 tkr). Dessutom har erhållits finansiella intäkter från moderbolaget på 5 tkr (föregående år 58 tkr). Finansiella kostnader till moderbolaget belöper sig till 6 799 tkr (föregående år 5 774 tkr).

Fordringar

Är upptagna till de värden varmed de beräknas inflyta.

Anläggningstillgångar

Är upptagna till anskaffningsvärdet minus ackumulerad avskrivning.

Avskrivning

Avskrivningar 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 2008	***31/12 2007***
Bostäder	47 859 598	48 204 361
Lokaler	4 570 870	4 264 315
Övrigt	1 219 996	1 183 321
Avgår outhyrda objekt		
Bostäder	- 51 750	- 221 237
Lokaler	- 46 663	- 304 297
Övrigt	- 149 419	- 156 047
Summa hyresintäkter	*53 402 632*	*52 970 416*
Avgår rabatter	- 541 781	- 613 238
Summa nettohyresintäkter	*52 860 851*	*52 357 178*



Noter (forts.)

Not 3 Fastighetsomkostnader

	31/12 2008	31/12 2007
Kostnader för material	31 031	67 528
Tjänster	17 943 264	15 335 953
Taxebundna kostnader	12 561 735	12 525 973
Fastighetsskatt	965 334	728 950
Andra externa kostnader	4 758 487	5 888 273
Summa externa kostnader	*36 259 852*	*34 546 677*

(I arvode till externa revisorer har utgått med 73 875 kr inkl.moms. År 2007 81 625 kr.
Övriga ersättningar har utgått med 13 375 kr. År 2007 22 000 kr)

Not 4 Medelantalet anställda, fördelning på män och kvinnor

	2008	2007
Antal anställda	9,00	9,00
Varav män	5,00	4,00

Not 5 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	31/12 2008	31/12 2007
Löner och andra ersättningar	3 144 004	2 751 426
Sociala kostnader+ uttagsskatt	1 330 160	1 247 978
varav pensionskostnader, VD	134 538	120 510
varav pensionskostnader, övrig personal	120 417	130 959
Summa löner, andra ersättningar och sociala kostnader	*4 474 164*	*3 999 404*



Not 6 Löner fördelat mellan ledningspersonal och övriga anställda

	31/12 2008	31/12 2007
Styrelse och VD	727 612	682 685
Övriga anställda	2 436 216	2 061 388
Summa löner	*3 163 828*	*2 744 073*

VD:s anställningsavtal innehåller en bestämmelse om förlängd uppsägningstid vid uppsägning från arbetsgivarens sida.

Not 7 Fördelning av rörelsekostnader på drift och underhåll

	31/12 2008	31/12 2007
Underhåll, bostäder	1 212 370	644 166
Underhåll, lokaler	528 099	34 209
Underhåll, gemensamt	6 156 058	3 283 543
Drift		
Reparationer	4 859 828	6 183 007
Fastighetsskötsel, entreprenad	3 445 264	3 454 695
Uppvärmning	7 106 322	7 471 305
Vatten	1 851 135	1 885 072
El	2 231 282	1 956 253
Renhållning	1 372 996	1 213 343
Sotning, ventilation	99 193	3 634
Administration	4 576 813	5 546 836
Hyresgästmedel	281 460	315 465
Försäkringskostnader	234 930	190 348
Avskrivna fordringar	181 674	341 437
Övriga driftskostnader	1 157 093	1 294 414
Fastighetsskatt	965 334	728 950
Summa rörelsekostnader	*36 259 852*	*34 546 677*

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2008	2007
Utdelning	2 000	2 000
Räntor	124 166	170 137
Summa	*126 166*	*172 137*



Noter (forts.)

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	31/12 2008	31/12 2007
Räntekostnader fastighetslån	7 959 478	7 464 463
Övriga räntekostnader	1 300	159
Summa	*7 960 778*	*7 464 622*

Not 10 Övriga skatter

	2008	2007
Justering avsättning för skatteskuld	- 350 000	- 900 000
Justering för uppskjuten skattefordran	350 000	900 000
	-	-

Not 11 Materiella anläggningstillgångar

	31/12 2008	31/12 2007
Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	317 409 415	296 018 004
Årets investeringar	4 590 318	21 391 411
Årets avyttringar	- 88 155	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	*321 911 578*	*317 409 415*
Ingående avskrivningar	79 192 789	74 765 389
Årets avskrivningar	4 642 253	4 427 400
Återföring ack.avskrivningar avyttrade fastigheter	- 14 891	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	*83 820 151*	*79 192 789*
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	*215 601 691*	*215 726 890*
Bokfört värde fastigheter i Sverige	215 601 691	215 726 890
Taxeringsvärden fastigheter i Sverige	223 611 000	222 459 000
Maskiner och andra tekniska anläggningar		
Ingående anskaffningsvärden	529 692	341 192
Årets investeringar	-	188 500
Försäljning och utrangering	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	*529 692*	*529 692*
Ingående avskrivningar	314 522	239 226
Återföring av sålda och utrangerade maskiner	-	
Årets avskrivning	69 022	75 296
Utgående ackumulerade avskrivningar	*383 544*	*314 522*
Utgående planenligt restvärde	*146 148*	*215 170*
Inventarier, verktyg och installationer		
Ingående anskaffningsvärde	1 471 068	1 660 448
Årets investeringar	90 288	109 800
Försäljning och utrangering	-	- 299 180
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	*1 561 356*	*1 471 068*
Ingående avskrivningar	*1 319 195*	*1 477 896*
Återföring av sålda och utrangerade inventarier	-	- 299 180
Årets avskrivning	91 611	140 479
Utgående ackumulerade avskrivningar	*1 410 806*	*1 319 195*
Utgående planenligt restvärde	*150 549*	*151 872*

Not 12 Finansiella anläggningstillgångar

	31/12 2008	31/12 2007
Aktiebolagets namn		
Skånehem	200	200
HBV	40 000	40 000
HBV, långfristig fordran	71 159	64 426
Uppskjuten skattefordran avseende aktiverade underskottsavdrag	3 350 000	3 000 000
Summa	*3 461 359*	*3 104 626*

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2008	2007
Förutbetalda försäkringskostnader	298 550	286 257
Övriga förutbetalda kostnader och intäkter	916 326	506 004
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	*1 214 876*	*792 261*

Not 14 Eget kapital

	Aktie kapital	Reservfond
Belopp vid årets ingång	7 400 000	1 480 000
Årets resultat		
Belopp vid periodens utgång	*7 400 000*	*1 480 000*

	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	13 038 685	-
Årets resultat		518 547
Belopp vid periodens utgång	*13 038 685*	*518 547*

Not 15 Avsättningar

	2008	2007
Uppskjuten skatteskuld avseende skillnad mellan skattemässigt och bokföringsmässigt restvärde på byggnader	3 350 000	3 000 000
Summa avsättningar	*3 350 000*	*3 000 000*



Noter (forts.)

Not 16 Långfristiga skulder

	2008	2007
Totala skulder till kreditinstitut	184 023 885	182 733 250
Avgår kortfristig del	- 2 529 148	- 2 690 517
Långfristiga skulder som förfaller till betalning mellan ett till fem år efter balansdagen	- 116 592	- 906 911
Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	181 378 145	179 135 822
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	*181 494 738*	*180 042 734*

Not 17 Checkräkningskredit

	2008	2007
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till 4 Mkr (4 Mkr), koncernkonto		
Utnyttjad kredit, långfristig skuld Klippans kommun	- 281 844	- 797 396

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2008	2007
Upplupna räntekostnader	2 178 731	2 922 810
Upplupna sociala avgifter	87 861	80 576
Upplupna löner	-	4 099
Semesterlöneskuld	271 013	244 418
Förskottsbetalda hyror	4 287 295	3 090 363
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 149 252	764 813
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*8 974 152*	*7 107 079*

Not 19 Ställda panter

	2008	2007
För egna skulder och avsättningar		
Avseende lång- och kortfristiga skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	21 393 000	21 393 000
Summa avseende egna skulder och avsättningar	*21 393 000*	*21 393 000*

Not 20 Ansvarsförbindelser

	2008	2007
Villkorat aktieägartillskott	82 300 000	82 300 000
Ansvarsbelopp FASTIGO	51 428	52 643
Summa ansvarsförbindelser	*82 351 428*	*82 352 643*

Not 21 Förfallostruktur lokalhyror

År	Kontor/butiker	Kommunen
2009	552 263	304 601
2010	272 350	323 605
2011	286 800	452 592
2012	-	-
2013 eller senare	67 000	2 064 262
Totalt	*1 178 413*	*3 145 060*

Fördelning lägenhetskontrakt- och lokalkontrakt m.m.	Lägenhet	Lokaler
Antal hyreskontrakt	921	48
Ytfördelning	86,00%	14,00%
Genomsnittshyra kvm	776	737

Not 22 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 23 Förvärv av immateriella- och materiella anläggningstillgångar

	Immateriella	Materiella
Årets investeringar	-	5 811 592

Not 24 Likvida medel

Kassa och bank	80 921
Likvida medel	80 921

Kortfristiga placeringar i balansräkningen uppgick till totalt 1 693 217 varav 0 kr utgjordes av ej omsättningsbara fordringar med löptid över 3 månader, och placeringar i aktier.
Dessa poster klassificeras ej som likvida medel.

Outnyttjade krediter uppgick vid periodens slut till 3,718 Mkr.



Underskrifter

Klippan 2009-03-10



Jens Westring
Ordförande



Bengt Amilon
1:e vice ordförande



Rune Persson
2:e vice ordförande



Mats Waldemarsson



Fredrik Nytzén



Mikael Svensson
Arbetstagarrepresentant



Ulf Bengtsson
VD

Min revisionsberättelse har avlämnats den 11/3 2009



Bengt Borr
Aukt. revisor

Revisionsberättelse

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 2008. 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 11 mars 2009

Bengt Borr
Auktoriserad revisor

Personal



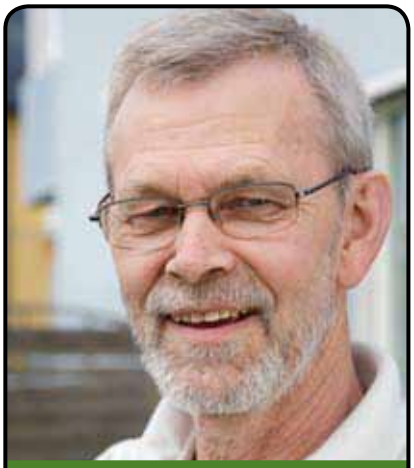
Ulf Bengtsson
Verkställande Direktör
0435-121 07 • 070-631 80 90
ulf.bengtsson@treklovern.se



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



Sonja Lindell
Ekonomichef
0435-121 08
sonja.lindell@treklovern.se



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



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



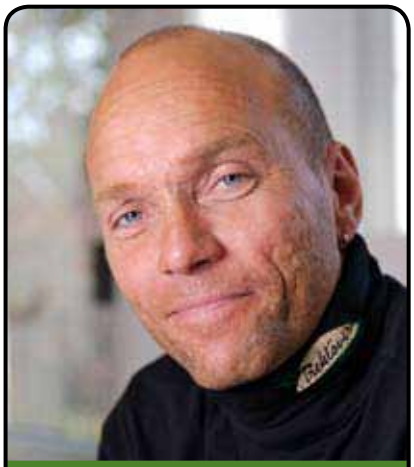
Eva Jansson
Kundtjänst
0435-121 09
eva.jansson@treklovern.se



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



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



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

Fastighets-beteckning	Ort	Byggår	Lägenheter									Lokaler	Garage	Planenligt restvärde 2008-12-31 KKR	Taxerings-värde KKR
			Antal	1 RoK	2 RoK	3 RoK	4 RoK	5 RoK	Yta m²	Medelyta m²	Årshyra kr/m²	Yta m²	Antal		
Tingshuset 13	Klippan	1964	34	2	10	11	8	3	2 613	76,9	757	102	53	4 929	8 997
Tingshuset 9	Klippan	1961	81	1	31	42	7	0	5 530	68,3	774	454	26	10 738	19 694
Tingshuset 14	Klippan	1965	12	0	0	9	0	3	1 005	83,8	757	-	0	1 936	3 422
Puman 3	Klippan	1971	9	1	4	4	0	0	645	71,6	937	755	0	8 385	4 688
Puman 1	Klippan	1971	73	10	21	37	5	0	5 227	71,6	802	40	50	11 386	19 888
Brage 18	Klippan	1972	96	19	57	20	0	0	6 062	63,1	800	117	61	6 873	22 360
Antilopen 31	Klippan	1943	8	0	4	4	0	0	566	70,8	800	-	0	1 927	1 963
Antilopen 30	Klippan	1962	30	6	6	15	3	0	1 885	62,8	749	63	6	708	6 241
Apollo 17-18	Klippan	1967	24	3	9	9	3	0	1 785	74,4	757	21	2	1 294	6 048
Valhalla 27	Klippan	1954 (93)	32	4	13	15	0	0	1 967	61,5	876	-	5	17 506	8 426
Castor 5	Klippan	1951 (92)	26	6	13	7	0	0	1 550	59,6	868	158	0	14 784	7 160
Klippan 3:346	Klippan	1875	1	0	0	0	1	0	123	123,0	450	387	0	369	-
Bågen 13	Klippan	1979,-91	40	0	40	0	0	0	2 620	65,5	917	1 323	4	14 745	15 285
Jupiter 3	Klippan	1990	19	0	15	4	0	0	1 292	68,0	847	-	0	12 629	5 400
Nejlikan 19,20	Klippan	1968	38	6	10	16	6	0	2 621	69,0	754	687	39	2 336	10 786
Elfdalen 4 - 5	Klippan	1974,-78	112	16	48	48	0	0	7 505	67,0	739	10	39	18 436	25 893
Klippan 3:330	Klippan	1991	0	0	0	0	0	0	-	-	-	598	0	5 081	-
Pilagården 1:82	Ö.Ljungby	1955	12	5	3	4	0	0	670	55,8	748	192	0	3 874	2 269
Pilagården 1:93	Ö.Ljungby	1961	14	4	4	4	2	0	856	61,1	769	-	0	727	2 620
Pilagården 1:114	Ö.Ljungby	1958 (89)	8	0	8	0	0	0	571	71,4	765	-	0	3 308	2 166
Pilagården 1:95	Ö.Ljungby	1963	22	1	17	2	2	0	1 302	59,2	768	20	0	1 121	3 986
Pilagården 1:98	Ö.Ljungby	1970	12	4	8	0	0	0	652	54,3	794	-	9	847	2 129
Pilagården 1:113	Ö.Ljungby	1979	8	0	4	4	0	0	580	72,5	597	-	0	1 590	1 530
Östra Ljungby 7:41	Ö.Ljungby	1973	8	0	8	0	0	0	450	56,3	600	-	0	457	1 129
Stidsvig 3:1	Stidsvig	1969	9	3	4	2	0	0	547	60,7	754	45	0	444	1 627
Stidsvig 3:2	Stidsvig	1971	13	0	10	3	0	0	842	64,8	755	-	0	680	2 605
Stidsvig 2:106	Stidsvig	1972	13	7	0	6	0	0	765	58,8	751	-	8	627	2 356
Lommen 15	Ljungbyhed	1958 (92)	10	0	1	5	4	0	761	76,1	778	-	3	2 196	2 474
Vakten 2	Ljungbyhed	1955 (83)	34	14	8	10	2	0	1 756	51,6	787	100	8	10 688	5 855
Vakten 3	Ljungbyhed	1953	40	0	20	20	0	0	2 674	66,8	729	-	0	3 620	7 336
Bivacken 3	Ljungbyhed	1964	18	0	6	1	11	0	1 580	87,8	603	443	9	5 479	4 838
Hängpilen 1	Ljungbyhed	1992	15	0	15	0	0	0	945	63,0	836	-	0	8 340	3 526
Hängpilen 1	Ljungbyhed	1971	48	12	23	8	5	0	2 844	59,3	759	-	17	2 952	8 822
Bivacken 3	Ljungbyhed	1991	7	0	7	0	0	0	452	64,6	866	-	0	4 627	1 762
SUMMA			*926*	*124*	*427*	*310*	*59*	*7*	*61 241*	*2 241*	*776*	*5 515*	*339*	*185 639*	*223 281*

2009 Adapt Media AB (www.adaptmedia.se)



Treklövern
Bostads AB

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