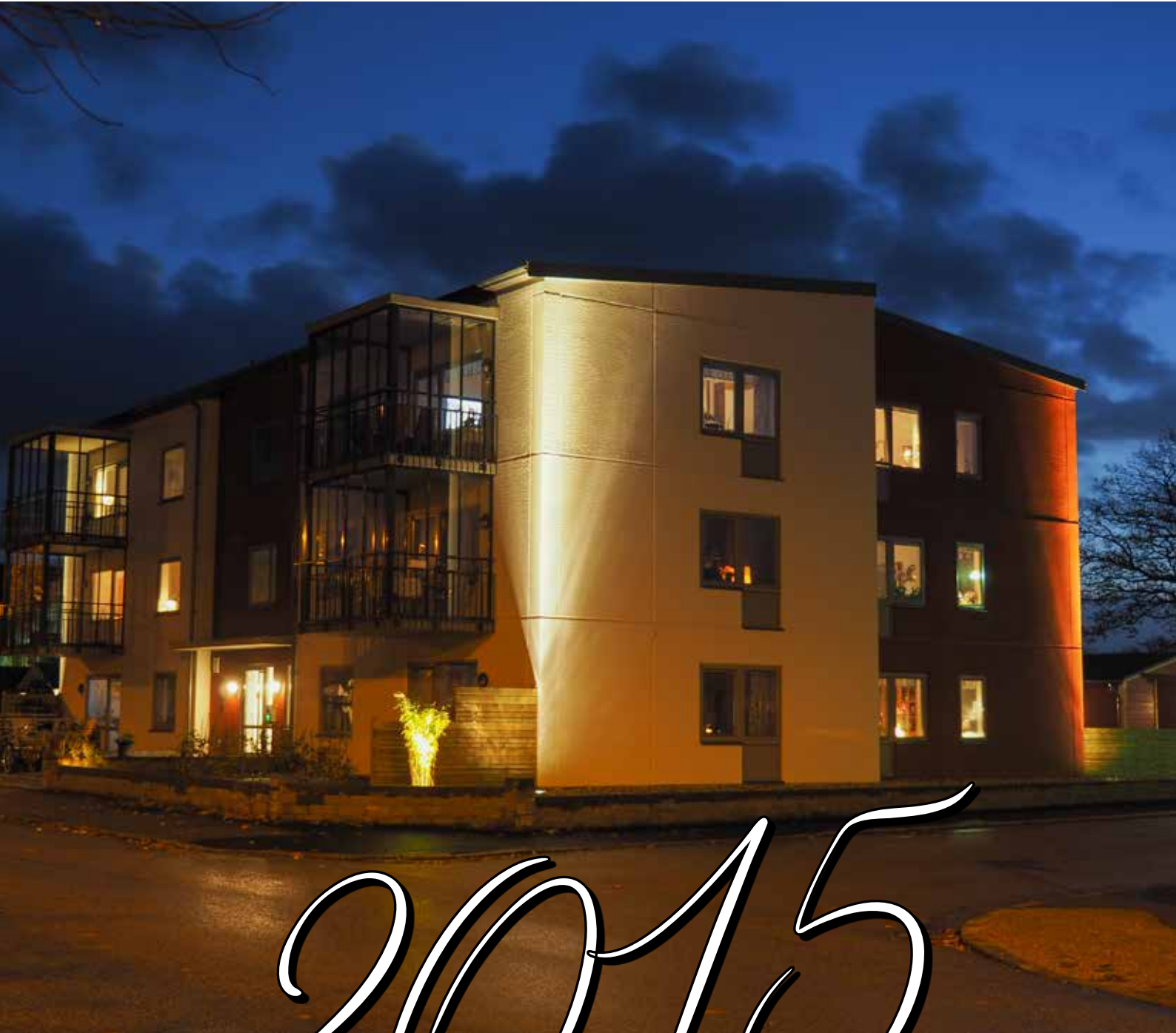


# ÅRSREDOVISNING



2015



*Treklövern*  
Bostads AB







<b>Innehållsförteckning</b> .....	<b>3</b>
<b>VD har ordet</b> .....	<b>4-5</b>
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>6-8</b>
<b>INFORMATION OM VERKSAMHETEN</b> .....	<b>6</b>
<b>VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET OCH EFTER DESS UTGÅNG</b> .....	<b>6</b>
<b>RESULTAT OCH FINANSIELL STÄLLNING</b> .....	<b>8</b>
<b>Styrelsen</b> .....	<b>11</b>
<b>ORDINARIE LEDAMÖTER</b> .....	<b>11</b>
<b>SUPPLEANTER</b> .....	<b>11</b>
<b>REVISORER</b> .....	<b>11</b>
<b>LEKMANNAREVISORER</b> .....	<b>11</b>
<b>VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR</b> .....	<b>11</b>
<b>ORGANISATIONSANSLUTNING</b> .....	<b>11</b>
<b>RESULTATDISPOSITION</b> .....	<b>11</b>
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>12</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>13-14</b>
<b>TILLGÅNGAR</b> .....	<b>13</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b> .....	<b>14</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>15</b>
<b>Redovisnings- och värderingsprinciper</b> .....	<b>16</b>
<b>Noter</b> .....	<b>17-23</b>
<b>NOT 1 INTÄKTER INKLUSIVE OUTHYRDA OBJEKT OCH AKTIVERING AV EGET ARBETE</b> .....	<b>17</b>
<b>NOT 2 FASTIGHETSOMKOSTNADER</b> .....	<b>17</b>
<b>NOT 3 MEDELANTALET ANSTÄLLDA, FÖRDELNING PÅ MÄN OCH KVINNOR</b> .....	<b>18</b>
<b>NOT 4 LÖNER, ANDRA PERSONALKOSTNADER OCH SOCIALA KOSTNADER</b> .....	<b>18</b>
<b>NOT 5 LÖNER FÖRDELAT MELLAN LEDNINGSPERSONAL OCH ÖVRIGA ANSTÄLLDA</b> .....	<b>18</b>
<b>NOT 6 FÖRDELNING AV RÖRELSEKOSTNADER PÅ DRIFT OCH UNDERHÅLL</b> .....	<b>19</b>
<b>NOT 7 ÖVRIGA RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER</b> .....	<b>19</b>
<b>NOT 8 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER</b> .....	<b>19</b>
<b>NOT 9 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>20</b>
<b>NOT 10 MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b> .....	<b>20-21</b>
<b>NOT 11 FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b> .....	<b>22</b>
<b>NOT 12 ÖVRIGA FORDRINGAR</b> .....	<b>22</b>
<b>NOT 13 CHECKRÄKNINGSKREDIT</b> .....	<b>22</b>
<b>NOT 14 EGET KAPITAL</b> .....	<b>22</b>
<b>NOT 15 AKTIEÄGARTILLSKOTT</b> .....	<b>22</b>
<b>NOT 16 LÅNGFRISTIGA SKULDER</b> .....	<b>22</b>
<b>NOT 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b> .....	<b>23</b>
<b>NOT 18 STÄLLDA PANTER</b> .....	<b>23</b>
<b>NOT 19 ANSVARSFÖRBINDELSER</b> .....	<b>23</b>
<b>NOT 20 FÖRDELNING LÄGENHETSKONTRAKT- OCH LOKALKONTRAKT VID ÅRETS SLUT</b> .....	<b>23</b>
<b>Styrelsens underskrifter</b> .....	<b>24</b>
<b>Revisionsberättelse</b> .....	<b>25</b>
<b>Vår personal</b> .....	<b>26</b>
<b>Fastighetsbestånd</b> .....	<b>27</b>

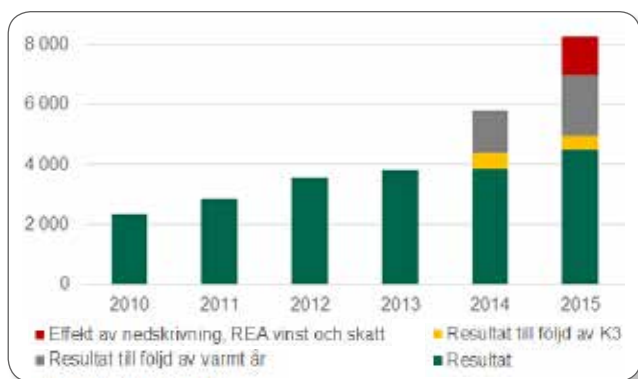




## VD HAR ORDET...

**Bokslutet för verksamhetsåret 2015 gav ett positivt resultat. Treklövern Bostads AB redovisade en vinst på 8 277 000 kronor. Därmed är bolaget uppe i femton raka år med vinst, tveklöst en imponerande svit.**

I årets resultat finns poster som är av engångsnatur och kan då inte jämföras med övriga år. Från sista raden kan man avräkna en fiktiv skattefordran på 2 350 KKR som baseras på utnyttjande av de närmast kommande tre årens skattemässiga underskottsavdrag och en realisationsvinst på 5 155 KKR för försäljning av Castor 5 samt en nedskrivning med 6 200 KKR av två fastigheter med för höga bokförda värden i förhållande till marknadsvärde. Därmed är man nere på ett resultat på 6 972 KKR vilket ska jämföras med fjolårets resultat på 6 123 KKR (5802 KKR minus 321 KKR i realisationsförlust). Skillnaderna i resultat mellan 2014 och 2015 kan tillskrivas ett ytterligare mildare år än 2014 och i princip avsaknad av snöröjning och halkbekämpning.



### Inflyttning på Valhalla 17

I oktober var det inflyttningsklart för Treklöverns senaste byggprojekt: Valhalla 17 på Järnvägsgatan i Klippan. Med nybygget utökades bolagets lägenhetsbestånd med tolv nya lägenheter, sex tvårummare på 60 kvadratmeter och sex trerummare på 72 kvadratmeter.

### Sex nya marklägenheter

Sex nya marklägenheter skapades på Badvägen 11 i Klippan. Marklägenheter har länge varit en mycket efterfrågad boendeform. Många vill ha sin egen lilla gröna täppa och i de fastigheter, som det finns möjlighet, försöker vi tillgodose hyresgästernas önskemål.

### Nytt publikrekord för BO-mötet

Den sjunde upplagan av BO-mötet gav ett nytt publikrekord. Hela 184 hyresgäster bänkade sig kring de uppdukade borden på Klippans Kultur Center den 14 april. Det innebar en rejäl rekordputsning, 2014 års notering på 141 hyresgäster raderades ut med besked. En nyhet för året var att gästerna möttes av musik, när de anlände till lokalen. På scenen stod nämligen Klippans egen dansbandsstolthet, Callinaz, och underhöll. Efter en dryg timmes aktuell presentation av bolaget, som vd Ulf Bengtsson och områdeschef Mikael Svensson svarade för, höll Klöverbladets redaktör, Åke Jönsson, ett kort föredrag om "Årtusendets skåning", Tycho Brahe, som faktiskt verkat inom Klippans kommun. Därefter var det dags för mat i form av tre spädgrisar, som grillats

utanför lokalen. Måltiden förgylldes dessutom av Callinaz, som åter intog scenen.

Det blev ännu ett år med ytterst måttlig hyreshöjning. Hyrorna höjdes från den 1 januari 2015 med i genomsnitt 1,1 procent. Främst de för närvarande rekordlåga räntekostnaderna var anledningen till den ytterst låga höjningen. Hyran för garage förblev oförändrad.

### Full uthyrning

Bolaget fortsätter att ha full uthyrning av lägenhetsbeståndet. Det understryks inte minst av att hyresförlusterna under året endast uppgick till 3 591 kronor, vilket indikerar att några problem med tomma lägenheter har bolaget inte.

### Överlägsen topplats i kundenkäten

Mycket tillfredställande att notera är också att bolaget har mycket nöjda hyresgäster, vilket framgår av vår kundenkät, som numera utförs löpande. Vid betygsättningen av boendet rent generellt får bolaget högsta betyg av 62 procent av våra hyresgäster. Samma kundmätningen genomförs i ett 70-tal olika bostadsbolag i landet och Treklövern innehar första platsen. Det nästbästa bolaget hamnar på 56 procent.

### Beröm för miljöarbetet

År 2012 fick Treklövern sitt första miljödiplom. Sedan dess har bolaget årligen omdiplomerats. Den 10 juni genomfördes den fjärde miljörevisionen. Den här gången med en ny revisor, som granskade verksamheten utifrån kraven i Svensk Miljöbas. Revisor Hanna Berggrens betyg på denna omdiplomering av bolagets miljöarbete kunde inte vara bättre:

*"Ett mycket bra och gediget miljöarbete. Tydliga mål har följts upp och redovisats på ett föredömligt sätt. Fortsätta med samma ambition och sprid externt vad ni arbetar med för att motivera andra verksamheter att haka på."*

Glädjande nog har vårt miljöarbete lockat till studiebesök av andra bostadsbolag, bland annat Osbybostäder och Göingeheim.

### Ännu ett miljöhus på plats

I maj invigde bolaget ännu ett miljöhus. Det betjänar hyresgästerna på Tingsgatan 29 och Storgatan 43. Liksom de tidigare som bolaget uppfört byggdes det här miljöhuset i egen regi och är av högsta standard för att underlätta sorteringen av hushållsoporna. Det senaste miljöhuset skall ta hand om sopor från hela 82 lägenheter och är därför rymligt.

### Pilotprojekt för bättre sopsortering

Tillsammans med renhållningsbolaget Närab genomförde bolaget ett pilotprojekt för en bättre sopsortering. Kampanjen hade en uppseendeväckande slogan: "Vi pratar gärna skit." Projektet inleddes i miljöhuset på Tingsgatan 29 och därpå på Storgatan 52-54 samt Torggatan 2. Både Närab och Treklövern hade representanter på plats för att informera hyresgästerna om vikten av sopsortering.

### Positiv trend för omflyttningsgraden

Den positiva trenden för omflyttningsgraden håller i sig, vilket är mycket positivt. Under de senaste åren har den stadigt sänkts.

För 2014 låg den på 18,2 procent för att under detta verksamhetsår sjunka ytterligare till 17,7 procent. Det är ett tydligt tecken på att våra hyresgäster trivs i sina lägenheter och den allt lägre omflyttningsgraden innebär också minskade kostnader för bolaget.

### **Energiförbrukningen fortsätter att minska**

Den medvetna satsningen att minska bolagets energiförbrukning fortsätter också att ge resultat. Under 2015 minskade bolaget sin energiförbrukning med 1,91 procent. Trenden är entydigt positiv, vilket är mycket glädjande inte minst ur miljösynpunkt.

### **Frånluftsvärmepump installerad**

Den senaste i raden av investeringar på energisidan för att minska energiförbrukningen är installationen av en frånluftsvärmepump, som betjänar fastigheterna på Torggatan 2 samt Storgatan 52 och 54. Vi har bytt hela ventilationsanläggningen och satt in nya fläktar. Det här är den tredje anläggningen av denna typ, som Treklövern satsat på i sin strävan att genom minskad energiförbrukning lämna värdefulla bidrag till det så viktiga miljöarbetet.

### **Förbättringar av utemiljön**

Ytterligare tre grillplatser har skapats. Den här gången är det bolagets hyresgäster på Storgatan 52 och 54 samt Torggatan 2, som fått en förbättrad utemiljö. Bolaget har under senare år strävat efter att ge hyresgästerna möjligheter att även utnyttja utemiljön kring bostäderna. Arbetet med grillplatserna har skett i egen regi. Det gäller också de nya sittgrupper samt cykelhus som kommit på plats på Tingsgatan 29.

### **Rekordår för utomhusmålningen**

För utomhusmålningen blev 2015 ett rekordår. Slutsumman för utomhusmåleriet hamnade på 1,9 miljoner kronor. Det är åtskilliga fönster, fasader, vindskivor och garage som under året fick ett färgmässigt lyft: Pilen i Ljungbyhed, Tingsgatan 20, Järnvägsstationen, bolagets kontor samt Tingsgatan 29.

### **Nya fönster i Östra Ljungby – garage i Ljungbyhed**

Inte mindre än 148 fönster byttes ut på Stationsvägen 1 A-D i Östra Ljungby. Med de nya treglasfönstren med aluminium på utsidan blir det ett mycket bättre klimat i lägenheterna, både värme- och ljudmässigt. Bolagets egna snickare svarade för de omfattande fönsterbytena.

På Infanterigatan i Ljungbyhed kunde 17 nya garage börja hyras ut i mars. Garagen hade tillkommit efter en intresseförfrågan bland hyresgästerna på Infanterigatan och elva garage hyrdes ut direkt, när de vara klara. Även i det fallet svarade bolagets snickare för uppförandet.

Det gällde också de gallerförsedda förråd som byggdes i källarna på Storgatan 52-54 i Klippan för att skapa en tryggare miljö för de boende. Dessutom målades väggarna upp.

Trygghetsaspekten för de boende låg också bakom den kraftiga beskärningen av de gröna växterna i utemiljön på Hembygdsgatan i Klippan. För att ytterligare trygga området byttes samtliga

lampor i utebelysningen. De nya LED-lamporna ger ett helt annat ljus.

Efter det att kameraövervakningen installerats i garaget på Tingsgatan 29 försågs under året även flerbilsgaragen på Bjersgårdsvägen och Torget 1 med kameror.

PRO Klippan var i behov av större lokaler i Kristallen. Detta önskemål kunde tillgodoses av bolaget. Tidigare hade PRO 181 kvadratmeter, men efter utvidgningen har man tillgång till 308 kvadratmeter. I dem inryms även en särskild lokal för Frimurarna.

### **"Ring om ni fryser!"**

Eftersom en del hyresgäster i bolagets löpande kundenkät anonymt uppgett att de under vinterhalvåret fryser i lägenheten genomförde bolaget en kampanj på temat: "Ring om ni fryser". Kampanjen gav ett lyckat resultat, en hel del hyresgäster hörde av sig och fick besök i sina lägenheter. I de flesta fallen höll lägenheterna de stipulerade 21 graderna, men vissa behövde åtgärdas genom enkla justeringar som luftning av elementen eller justering av termostater.

### **Ny medarbetare**

Johan Sjöberg är den senaste i raden av nya medarbetare i bolaget. Han började i mars för att ersätta Kenta Danielsson, som gick i pension i maj efter 27 år i bolaget. Johan tog över som skötselansvarig i bolagets fastighetsbestånd, bland annat innefattande ronderingen. Men efter 30 år som anläggningsarbetare har Johans yrkeskunskaper även kunnat användas i andra sammanhang.

### **Framtiden**

Under 2015 hände mycket, som påverkat vår verksamhet. Efterfrågan på våra lägenheter ökade markant. Ökningen kan beläggas i intressanta siffror. Åren 2012-2015 var den genomsnittliga kötiden 310 dagar för att få hyra en lägenhet i bolaget. Under 2015 skedde en drastisk ökning till 401 dagar! Det visar tydligt den enorma efterfrågeökning, som uppkommit.

Det här förändrar kraven på oss. Den nybyggnadstakt som vi haft de senaste åren är inte tillräcklig. Bolaget måste öka produktionsav ny lägenheter. Vi har ganska många nya projekt på gång, men de kräver förarbeten och detaljplansändringar.

Glädjande nog kan vi konstatera att Klippan utvecklats till en intressant inflyttningskommun, vilket för övrigt gäller hela västra Skåne. Vi ligger i ett attraktivt läge, som ger bolaget positiva möjligheter för framtiden. Dock krävs eftertanke vid varje nytt enskilt byggprojekt. Den amerikanske politikern och filosofiske författaren Walter Lippmann (1889-1974) konstaterade en gång: "Där alla tänker lika, där blir det inte mycket tänkt."

Från vår sida skall ingen tankemöda sparas för att rätt hantera den spännande utveckling som bolaget står inför.

Klippan i januari 2016

**Ulf Bengtsson, VD**





# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för **Treklövern Bostads AB, org.nr. 556099-8584** får härmed avge följande årsredovisning för verksamhetsåret 2015

## Information om verksamheten

### ÄNDAMÅLET MED BOLAGETS VERKSAMHET

Enlig bolagsordningen §3 skall ändamålet med bolaget vara att i allmännyttigt syfte främja bostadsförsörjningen i Klippans kommun. Enligt samma paragraf skall hyresgästerna erbjudas inflytande i bolaget. Detta tillgodoses genom avtal med Hyresgästföreningen och en särskild kommitté (boinflytandekommittén) vilken sammanträder fyra gånger per år. Bolaget har sitt säte i Klippan.

### FASTIGHETSBESTÅND

Bolaget äger per 2015-12-31 944 lägenheter om 62 676 m<sup>2</sup> och 4 830 m<sup>2</sup> övriga lokaler.

Ägda fastigheterna är belägna i

Klippans centralort	653 lägenheter
Östra Ljungby	84 lägenheter
Stidsvig	35 lägenheter
Ljungbyhed	172 lägenheter

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret och efter dess utgång

Fastighetsförvaltningen har varit stabil med minskad omflyttning och låg vakansgrad. Intresselistan som utgör en sammanställning av alla önskemål om lägenheter har ökat med ca 150 personer under året. Många av dem är nyanlända som på så sätt tar första steget till att integreras i samhället. I diagram 1 framgår den genomsnittliga kötiden för erhållna lägenheter. Medeltalet visar en kraftig ökning mellan 2014 då det var 295 dagar och 2015 då det var 401 dagar.

Hyresökningar har skett med 1,1% i genomsnitt. Höjningen differentierades på områdesnivå där befintlig hyresnivå, lägesfaktor och lägenhetsstandard utgjorde höjningskriterierna.

Under större delen av året har nybyggnationen av kv Valhalla pågått. Inflyttningen ägde rum per den 1 oktober vilket var två månader tidigare än den preliminära tidplanen. Tidigareläggningen berodde på prioriteringar i totalentreprenörens planering. Uthyrningsprocessen gick bra och de flesta lägenheterna hyrdes ut till de köande direkt. Två lägenheter gick till direktansökningar eftersom inga ytterligare från kön var intresserade. Finplaneringen inkl bygget av miljöhus utfördes i egen regi.



Bild 1. Gjutning på Järnvägsgatan 9



Bild 2. Montering av väggar på Järnvägsgatan 9

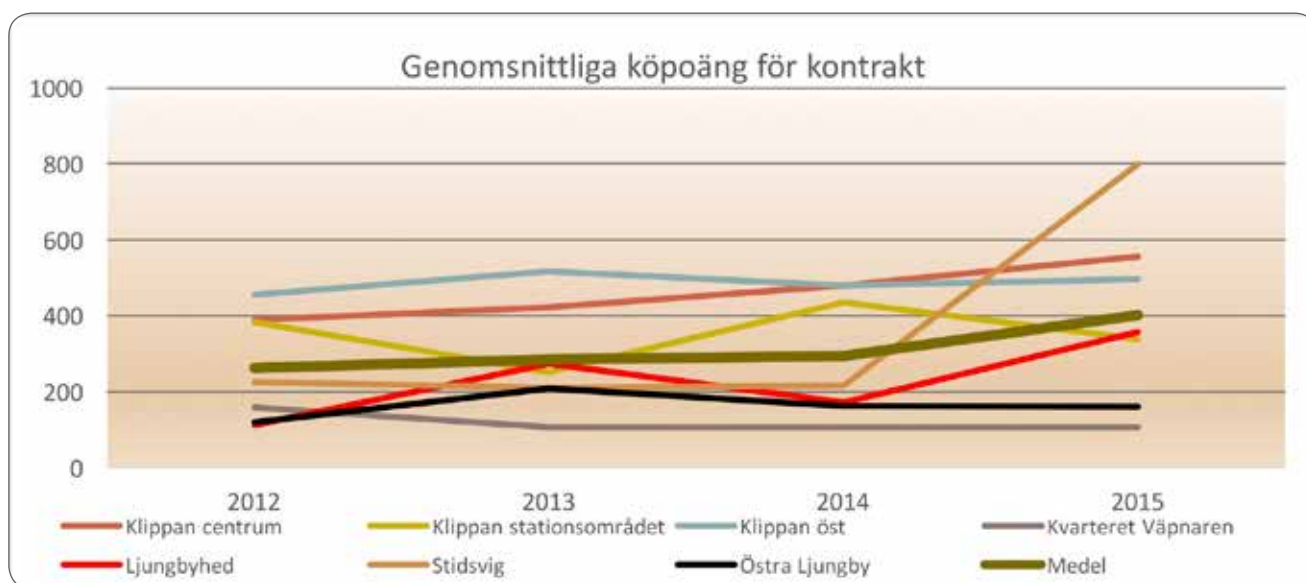


Diagram 1. Genomsnittliga köpoäng för erhållna lägenheter under 2012-2015



## KÖP OCH FÖRSÄLJNING AV FASTIGHETER.

Tegelbruket 5 inköptes av Klippans kommun för 1 491 KKR. Avsikten är att bebygga området som är beläget norr om brandstationen på Torggatan i Klippan, med radhuslägenheter. I upphandlingsskedet överprövades tilldelningen av entreprenör och ärendet ligger i skrivande stund fortfarande på förvaltningsrättens bord.

Ytterligare en obebyggd fastighet på Torggatan i Klippan har varit intressant för nybyggnation. Fastighetsägaren Klippans Industri- och Hantverkscentrum KB meddelade i förhandling att man kunde tänka sig att sälja fastigheten om man fick köpa någon av Treklövers fastighetsbestånd. Parterna enades om att Treklövern förvärvar ca 9 000 m<sup>2</sup> mellan Tegelbruksskolan och Torggatan för en köpeskilling om 2 000 KKR och att Klippans Industri- och Hantverkscentrum förvärvar fastigheten Castor 5 innehållande 26 lägenheter och 1 lokal för en köpeskilling om 18 000 KKR. Kontraktsdatum är 2015-12-28. Vid detta datum övergår också ansvaret för fastigheten på köparen men säljaren driver mot förvaltningsarvode verksamheten fram till tillträdesdatum som är 2016-04-01. Skälet till detta är att det finns en återköpsklausul i köpekontraktet som innebär att båda affärerna återgår om det visar sig att saneringskostnaderna för miljöförorenningen på den av Treklövern förvärvade marken överstiger 300 KKR. Säljaren av marken svarar för kostnaderna upp till denna summa.

## INVESTERINGAR

Under året har vi satsat på förbättring av utemiljöer på våra områden, bl a på Badvägen där vi gjort uteplatser till lägenheterna på bottenvåningarna. För god och trivsam utvistelse är det viktigt med "rum" att kunna samlas på. Därför har vi etablerat grillplatser



Bild 7. Nya förrådsväggar på Storgatan 52-54 i Klippan



Bild 3. Radgarage på Infanterigatan i Ljungbyhed



Bild 5. Nytt miljöhus med tillhörande uteplats på Tingsgatan 29

på några områden och fler kommer följande år.

På områdena Bågen och Tingsgatan 29 har nya miljöhus byggts och i samband med det förbättrad utemiljö runt dessa. I Ljungbyhed har det tillkommit 17 nya garageplatser genom nybyggnation. Samtliga platser är uthyrda och därmed har investeringen varit lyckad både efterfrågemässigt och ekonomiskt.

För att öka tryggheten och säkerheten i källare kommer vi succesivt att byta ut de gamla förrådsväggarna mot nya gallerväggar. På så sätt blir hela utrymmet överblickbart vilket upplevs tryggare.

Tre hissar har byggts om och det gäller Torget 1 A-B och Järnvägsgatan 15. Vidare har vi på Storgatan 52 A-B, 54 A-B och Torggatan 2 A-B installerat värmepump för återvinning av frånluftsvärmen. Värmepumpen genererar värme tillbaka till värmesystemet.

## UNDERHÅLL OCH REPARATIONER

De största underhållsåtgärderna har varit yttre målningsarbete samt PCB sanering. Efter årets insats är alla områden kontrollerade och sanerade. På Föreningsgatan i Ljungbyhed återstår dock att under året sanera mark under tidigare sanerade byggnadsdelar.



Bild 8. Fönsterbyte på Stationsvägen i Östra Ljungby. Totalt byttes 105 fönster på området.



Bild 4. Uteplatser på Badvägen



Bild 6. Grillplats på Storgatan 52-54, Torggatan 2

## MILJÖDIPLOMERING

I juni genomfördes den tredje omdiplomeringsen med godkänt resultat. Miljöberättelsen redovisas på hemsidan. Nästa omdiplomeringsen sker i juni 2016. Under året har vi genomfört en "Stortera mera" kampanj där huvudnumret var att vi tillsammans med Närab projektanställde en person som under två veckor inkl en lördag, fanns på plats i tre olika miljöhus för att fånga upp och ge goda råd till hyresgästerna om sopsortering.



Bild 9. Under "Sortera mera" kampanjen såldes också sopsorteringskärl till starkt rabatterat pris.

## PERSONAL

Antalet anställda uppgår till 12 personer inkl vd. Yttre skötsel och trappstädning köps på entreprenad liksom de mesta av servicearbeten. Reparationer och byggnadsinvesteringar som t ex miljöhus, fönsterbyte och takrenovering med betongtakpannor utförs av egen personal. För att vidmakthålla en hög kompetensutveckling har alla anställda fastställt personliga mål.

## Resultat och finansiell ställning

### AKTIER

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

### LIKVIDITET

Ansamlad likviditet har använts för betalning av nybyggnationen på Valhalla 17. Inga nya lån har därmed upptagits för projektet. Likvida medel uppgick till 3 721 KKR år 2015-12-31 jämfört med 20 421 KKR 2014-12-31. Bolaget disponerar även en checkräkningskredit på 4 mkr.

### LÖNSAMHET

Räntabiliteten på totalt kapital har minskat och uppgår för 2015 till 4,28% (frg.år 4,81%). Anledningen till minskningen framgår av texten under rubriken Rörelseresultat nedan. Skillnaden mellan denna och räntekostnad Rs har dock ökat vilket är en positiv utveckling.

### FINANSIERING

Finanspolicyn medger en rörlig andel på 25% generellt och vid gynnsamma räntenivåer ända upp till 50%. Justering av förhållan-

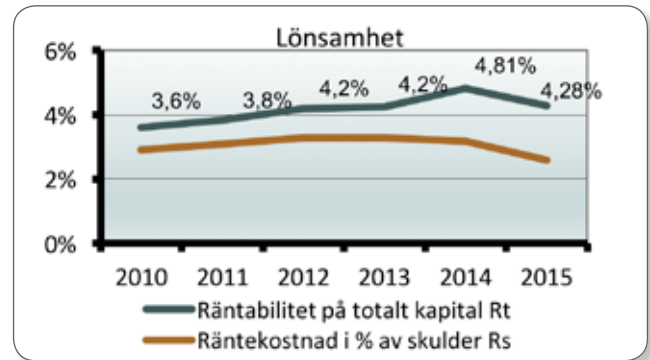


Diagram 2. Lönsamhet 2010-2015

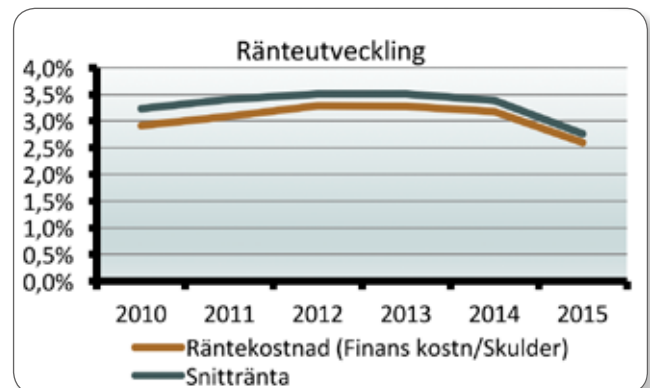


Diagram 3. Ränteutveckling 2010-2015

det pågår och i slutet av dec 2015 var andelen rörliga lån 35,2%. Den totala låneskulden till kreditinstitut har minskat med 6 980 KKR genom amortering. Den totala låneskulden uppgår till 213 245 KKR

## FASTIGHETSVÄRDERING

Fastighetsvärderingen har gjorts dels genom extern värdering av fyra objekt dels genom nuvärdesberäkning av kommande 10-års beräknade driftsnetto för respektive fastighet. Den externa värderingen visade att objekten Lansen 7 och Valhalla 22-23 har ett högre bokfört värde än marknadsvärdet vilket medför att en nedskrivning av dessa fastigheter görs med 3 100 KKR respektive 3 100 KKR. Vid en kalkylränta på 5,7 % uppgår det samlade värdet för bolagets fastigheter till 634 953 KKR (frg år 494 000 KKR). Det bokförda värdet 2015-12-31 uppgår till 249 059 KKR. Bolagets justerade soliditet uppgår därmed till 52,9% (frg år 44,5%).

## MÅLUPPFYLLELSE

Utifrån verkställd värdering blir bolagets justerade egna kapital per balansdagen 349 892 KKR. Enligt ägar-direktivet skall därmed resultatet minst uppgå till 3.779 KKR. Målet uppfylldes inte då resultatet efter finansiella poster minus realisationsvinst blev 772 KKR. Anledningen är att årets resultat belastas med nedskrivningen (se fastighetsvärdering ovan) på 6 200 KKR.

Målet att minska omflyttningen till 15% är fortfarande inte uppnått men en förbättring har skett sedan förra året. För 2015 är kvarboendet 17,7% vilket är det bästa resultatet någonsin. Se diagram 5.





Diagram 4. Ekonomisk målpuppfyllnad

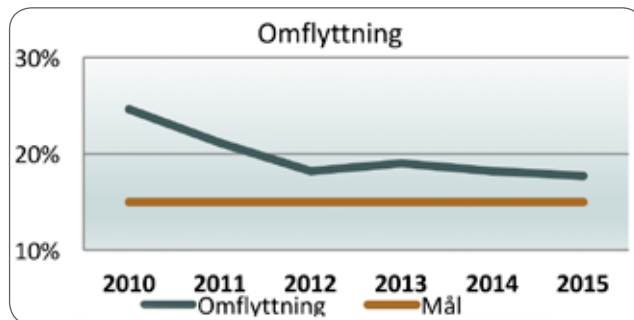


Diagram 5. Omflyttning 2010-2015

Hyresförlusterna eller den så kallade "outhyrdpengen" se diagram 6, det vill säga lägenheter utan kontrakt har minskat igen till en extremt låg nivå. För 2015 var det 3 591 kr. Målet är att beloppet ska vara under 40 000 kr vilket alltså är uppfyllt. Outhyrt för garage är 160 000 kr vilket överstiger målet med 10 000 kr dock en förbättring mot föregående år då utfallet var 200 000 kr.

Avskrivna fordringar skall enligt målen vara under 150 000 kr. Målet uppfylls med ett utfall på 87 000 kr, se diagram 7.

Soliditeten har ökat till 17,7%. Kravet på 10% som i ägardirektivet angivits som en nivå som aldrig får understigas har med en ökande nybyggnadstakt tillskrivits en marginal för eventuella ytterligare nedskrivningar på 10%. Målet på således 20% skall nås 2020.

### RÖRELSERESULTAT

Rörelseresultatet minskade från 13 096 KKR till 11 696 KKR vilket är en minskning med 1 400 KKR. Förklaringen till det minskade rörelseresultatet är en effekt av årets fastighetsförsäljning och nedskrivning av anläggningstillgångar. Precis som 2014 har året präglats av låga värmekostnader på grund av mildt väder. Kostnaderna för snöröjning och halkbekämpning har också varit mycket låga. Efterhand som detta blivit tydligt under året har därför underhållsåtgärder kunnat utföras i stället. Kostnaderna 2015 för underhåll och reparationer inkl investeringar som tidigare betraktats som underhåll är därför de högsta någonsin. I år har åtgärder utförts för 2 262 KKR som före 2014 skulle betraktats som underhåll (K3 effekten).

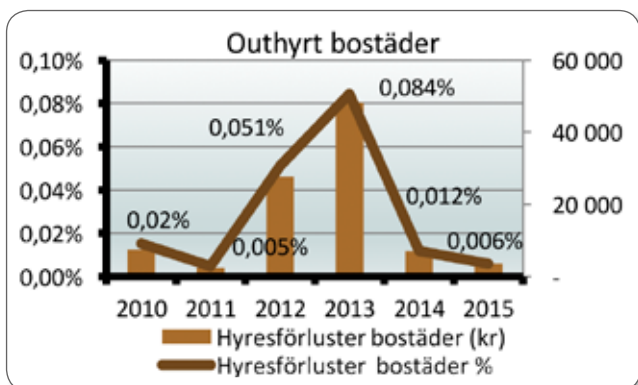


Diagram 6. Den så kallade "outhyrdpengen" eller outhyrda bostäder.

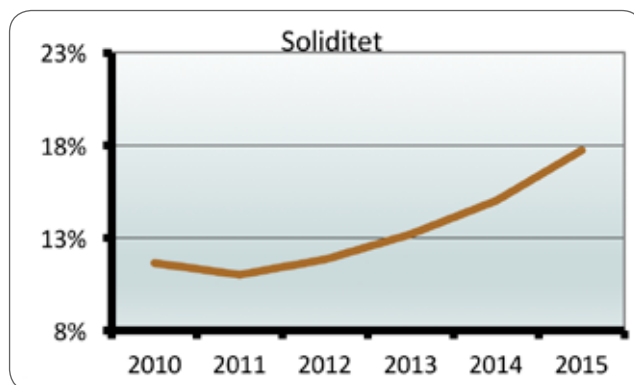


Diagram 8. Soliditet 2010-2015

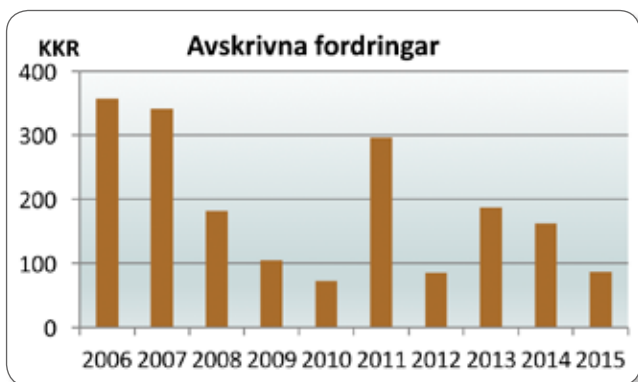


Diagram 7. Avskrivna fordringar.

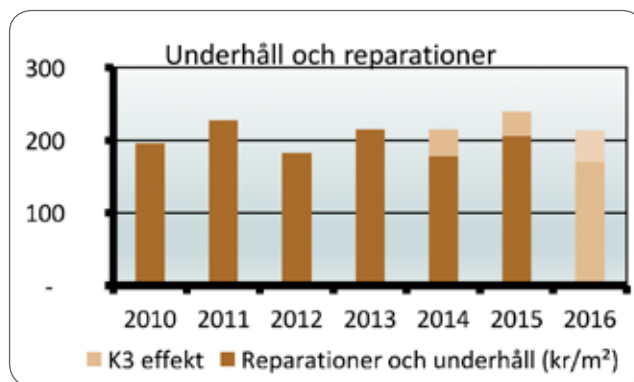


Diagram 9. Underhåll och reparationer i kr/m² 2010-2015 med budget 2016.

## FLERÅRSJÄMFÖRELSE

	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Yta egna fastigheter (m <sup>2</sup> )	66 938	67 836	69 028	69 028	68 928	68 630
Intäkter (kr/m <sup>2</sup> )	849	902	917	953	980	1 081
Reparationer och underhåll (kr/m <sup>2</sup> )	196	227	182	215	178	206
Rörelseresultat (kr/m <sup>2</sup> )	122	146	163	166	190	170
Bokfört värde kr/m <sup>2</sup>	3 401	3 682	3 843	3 778	3 668	3 707
Räntekostnad (Finans kostn/Skulder)	2,91%	3,09%	3,28%	3,28%	3,17%	2,59%
Kassalikviditet	13%	98%	75%	87%	153%	153%
Räntabilitet på totalt kapital	3,6%	3,8%	4,2%	4,2%	4,8%	4,3%
Soliditet	11,6%	11,0%	11,8%	13,2%	15,0%	17,7%
Räntetäckningsgrad	140%	139%	145%	149%	178%	201%
Snittränta	3,2%	3,4%	3,5%	3,5%	3,4%	2,8%
Direktavkastning på anläggningstillg	5,8%	6,0%	6,3%	6,7%	8,6%	10,4%
Avskrivningar enl plan (kr)	4 914 100	5 101 290	5 334 434	5 926 392	8 618 381	14 788 913
Hyra bostäder (kr/m <sup>2</sup> )	821	836	868	900	923	945
Kostnader (kr/m <sup>2</sup> )	654	680	676	702	665	695
Hysesförluster bostäder %	0,02%	0,005%	0,051%	0,084%	0,012%	0,006%
Hysesintäkter bostäder (kr)	50 047 218	51 933 421	54 243 764	57 068 049	58 534 416	60 143 922
Hysesförluster bostäder (kr)	7 578	2 415	27 818	48 145	6 965	3 591

### Kassalikviditet

Omsättningstillgångar/kortfristiga skulder

### Soliditet

Eget kapital/Balansomslutning

### Direktavkastning på anläggningstillgångar

(Rörelseresultat + årets avskrivningar)/Anläggningstillgångar

### Räntabilitet på totalt kapital

(Rörelseresultat + finansiella intäkter)/Balansomslutning

### Räntetäckningsgrad

(Rörelseresultat + finansiella intäkter)/Finansiella kostnader





## Styrelsen

Vid bolagsstämman 2015-03-25 valdes följande ledamöter:

### ORDINARIE LEDAMÖTER

Rune Persson, *Ordförande*  
 Jörgen Bjerknäs, *1:e v ordförande*  
 Bengt Svensson, *2:e v ordförande*  
 Christian Hendlertz  
 Mikael Wåhlin  
 Mikael Svensson, *Personalrepresentant*

### SUPPLEANTER

Fredrik Nytzén  
 Kristina Jonsson  
 Maria Sjöberg  
 Mats Waldemarsson  
 Jan Rosenqvist

### Revisorer

Ernst & Young  
 Huvudansvarig: Magnus Helmfrid *aukt. revisor*

### Lekmannarevisorer

#### ORDINARIE

Bo Rosengren, *Klippans kommun*

#### SUPPLEANT

Hans Emanuelsson, *Klippans kommun*

## 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

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel

Balanserat resultat	31 737 701 kr
Årets resultat	8 277 069 kr
	<hr/>
	40 014 770 kr

Disponeras så att

Till aktieägare utdelas enligt §3 Lag (2010:879)	80 000 kr
Enligt §5 Lag (2010:879)	500 000 kr

I ny räkning överföres	39 434 770 kr
	<hr/>
	40 014 770 kr

Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen ej hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt. Ej heller att fullgöra erforderliga investeringar. Den föreslagna utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap 3§ 2-3 st (försiktighetsregeln).

Bolagsstämman kommer att äga rum 2016-03-30





# RESULTATRÄKNING

	NOT	1/1-31/12 2015	1/1-31/12 2014
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	1	65 688 648	64 623 411
Övriga rörelseintäkter	1	8 520 545	2 897 651
Summa intäkter		74 209 193	67 521 062
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader	2, 6	-38 973 080	-37 677 061
Personalkostnader	3, 4, 5	-8 751 033	-8 129 442
Avskrivning, nedskrivningar materiella anläggningstillgångar	10	-14 788 913	-8 618 381
		-62 513 026	-54 424 884
<b>Rörelseresultat</b>		<b>11 696 167</b>	<b>13 096 178</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	107 200	122 449
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-5 876 103	-7 416 339
		-5 768 903	-7 293 890
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>5 927 264</b>	<b>5 802 288</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>5 927 264</b>	<b>5 802 288</b>
Skatt	9	2 349 805	0
<b>Redovisat resultat</b>		<b>8 277 069</b>	<b>5 802 288</b>





# BALANSRÄKNING / TILLGÅNGAR



	NOT	31/12 2015	31/12 2014
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>	10		
Byggnader och mark		249 059 246	250 129 400
Pågående projekt		2 036 095	1 787 596
Maskiner och andra tekniska anläggningar		618 725	528 422
Inventarier, verktyg och installationer		175 031	137 784
Summa materiella anläggningstillgångar		251 889 097	252 583 202
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>	11		
Andra långfristiga värdepappersinnehav		40 200	40 200
Uppskjuten skattefordran		2 349 805	0
Andra långfristiga fordringar		100 080	234 613
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 490 085	274 813
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>254 379 182</b>	<b>252 858 015</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Hyes- och kundfordringar		37 532	88 624
Fordringar Klippans kommun		180 953	107 786
Aktuell skattefordran		209 117	217 053
Övriga fordringar	12	16 179 638	433 943
Förutbetalda kostnader, upplupna intäkter		1 125 107	1 098 658
Summa omsättningstillgångar		17 732 347	1 946 064
<b>Kassa och bank</b>	13	3 721 216	20 420 798
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>21 453 563</b>	<b>22 366 862</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>275 832 745</b>	<b>275 224 877</b>





# BALANSRÄKNING / EGET KAPITAL OCH SKULDER

	NOT	31/12 2015	31/12 2014
<b>EGET KAPITAL</b>	14, 15		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital (7.400 aktier )		7 400 000	7 400 000
Reservfond		1 480 000	1 480 000
		<u>8 880 000</u>	<u>8 880 000</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst		31 737 701	26 629 293
Årets resultat		8 277 069	5 802 288
		<u>40 014 770</u>	<u>32 431 581</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>48 894 770</b>	<b>41 311 581</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	212 887 500	219 245 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>212 887 500</b>	<b>219 245 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	16, 18	357 500	980 000
Förskott från kunder		30 635	17 301
Leverantörsskulder, externa		5 363 439	3 368 361
Leverantörsskulder, Klippans kommun		13 360	173 979
Övriga skulder		457 072	552 817
Upplupna kostnader, förutbetalda intäkter	17	7 828 469	9 575 839
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>14 050 475</b>	<b>14 668 297</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>275 832 745</b>	<b>275 224 877</b>
<b>Ställda säkerheter</b>	18	<b>26 194 000</b>	<b>26 194 000</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>	19	<b>106 210</b>	<b>99 226</b>







	31/12 2015	31/12 2014
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Rörelseresultat	11 696 167	13 096 178
Avskrivningar och nedskrivningar	14 788 913	8 618 381
Resultat avyttrade tillgångar	-5 155 122	321 345
Inbetalning ränta	107 200	122 449
Utbetalning ränta	-5 876 103	-7 416 339
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	15 561 055	14 742 014
<b>FÖRÄNDRING AV RÖRELSEKAPITAL</b>		
Ökning/minskning av fordringar	-15 786 283	-541 554
Ökning/minskning av leverantörsskulder	1 834 459	-1 393 292
Ökning/minskning av övriga korta skulder	-2 452 281	-893 012
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-843 050</b>	<b>11 914 156</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Utbetalning långfristig fordran	134 533	65 893
Försäljning anläggningstillgångar	18 000 000	3 700 000
Investering i fastigheter	-26 498 396	-4 702 949
Utbetalning för förvärv i maskiner, inventarier och fordon	-441 290	-49 562
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-8 805 153</b>	<b>-986 618</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Utdelning till ägaren	-693 880	-722 740
Utbetalning för amortering av långfristiga lån	-6 357 500	-2 053 997
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-7 051 380</b>	<b>-2 776 737</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-16 699 583</b>	<b>8 150 801</b>
Likvida medel vid årets början	20 420 799	12 269 997
Likvida medel vid årets slut	3 721 216	20 420 798
<b>Årets förändring</b>	<b>-16 699 583</b>	<b>8 150 801</b>





# REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd **BFNAR 2012:1 K3**

## KONCERNUPPGIFTER

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Klippans kommun org.nr 212000-0928 med säte Klippan. Koncernredovisning upprättas av Klippans kommun.

## INKÖP OCH FÖRSÄLJNING MELLAN KONCERNBOLAG.

Försäljning till ägaren har skett med 5 672 kkr  
(föregående år 9 904 kkr).

Inköp från ägaren har skett med 3 332 kkr  
(föregående år 2 081 kkr).

Finansiella kostnader till ägaren belöper sig till 483 kkr  
(föregående år 493 kkr)

Försäljning till andra koncernbolag har skett med 0 kkr  
(föregående år 247 kkr).

Inköp från andra koncernbolag har skett med 1 256 kkr  
(föregående år 1249 kkr).

## VÄRDERINGSPRINCIPER RESULTATRÄKNING:

Intäkter redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att erhållas och beräknas på ett tillförlitligt sätt. Arbete för egen räkning omfattar eget utfört byggarbete på aktiverade underhållsarbeten, ny-, till- och ombyggnader på företagets fastigheter.

## VÄRDERINGSPRINCIPER BALANSRÄKNING: ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Är upptagna till anskaffningsvärdet minus ackumulerad avskrivning, fr o m 2014 enligt komponentansatsen nedan.

Följande avskrivningsplaner tillämpas:	Nyttjandeperiod
Mark	-
Markanläggning	20-30 år
Byggnad - grund, stomme, innerväggar	100 år
Byggnad - fasad	20-50 år
Byggnad - tak	20-50 år
Byggnad - fönster, entrédörrar, portar	50 år
Byggnad - teknik	5-50 år
Byggnad - standardförbättring	5-30 år
Sidobyggnader	30 år
Fastighetsinventarier	5-10 år
Inventarier och fordon	3-5 år

## FORDRINGAR

Är upptagna till de värden varmed de beräknas inflyta

## SKULDER

Skulder är upptagna till verkliga värdet  
Interimsposter är upptagna till beräknat värde i fall då fastställt värde saknas.

## INKOMSTSKATTER

Aktuell skatt avser årets skattepliktiga resultat, värderad enligt de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.

Uppskjuten skatt beräknas med hjälp av balansräkningsmetoden på samtliga temporära skillnader mellan redovisade värden för tillgångar och skulder och deras skattemässiga värden samt skattemässiga underskott. Företagets uppskjutna skattefordran har av försiktighetsskäl värderats att motsvarar företagets budgeterade vinst under kommande 3 år.

Förändring av uppskjuten skatt redovisas i resultaträkningen.





<b>Not 1 Intäkter inklusive outhyrda objekt och aktivering av eget arbete</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Bostäder	60 318 059	58 897 348
Lokaler	4 538 554	4 957 489
Övrigt	1 335 946	1 277 843
Avgår outhyrda objekt		
Bostäder	-3 591	-6 665
Lokaler	-102 018	-72 018
Övrigt	-154 371	-184 219
<b>Summa hyresintäkter</b>	<b>65 932 579</b>	<b>64 869 778</b>
Avgår rabatter	-243 931	-246 367
<b>Summa nettohyresintäkter</b>	<b>65 688 648</b>	<b>64 623 411</b>
Övriga rörelseintäkter	2 108 485	2 493 901
Realisationsvinst försäljning anläggningstillgångar	5 159 122	0
Aktivering eget arbete	1 252 938	403 750
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>8 520 545</b>	<b>2 897 651</b>

<b>Summa intäkter</b>	<b>74 209 193</b>	<b>67 521 062</b>
-----------------------	-------------------	-------------------

<b>Not 2 Fastighetsomkostnader</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Kostnader för material	220 539	166 984
Tjänster	19 239 037	17 760 686
Taxebundna kostnader	13 978 256	14 154 313
Fastighetsskatt	907 274	907 578
Realisationsförlust försäld fastighet	0	321 345
Andra externa kostnader	4 627 974	4 366 155
<b>Summa externa kostnader</b>	<b>38 973 080</b>	<b>37 677 061</b>

(Arvode till externa revisorer har utgått med 85 500 kr inkl.moms. År 2014 88 853 kr  
Övriga ersättningar har utgått med 0 kr inkl. moms År 2014 0 kr)



<b>Not 3 Medelantalet anställda, fördelning på män och kvinnor</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Antal anställda	12	12
Varav män	8	8

#### **KÖNSFÖRDELNING BLAND LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE, INKLUDERANDE SUPPLEANTER I STYRELSEN**

Andel kvinnor i styrelsen	18%	9%
Andelen män i styrelsen	82%	91%
Andel kvinnor bland övriga befattningshavare	0%	0%
Andel män bland övriga befattningshavare	100%	100%

<b>Not 4 Löner, andra personalkostnader och sociala kostnader</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Löner och andra personalkostnader	5 974 505	5 525 757
Sociala kostnader	2 776 528	2 603 685
<i>varav pensionskostnader, VD</i>	<i>270 119</i>	<i>283 613</i>
<i>varav pensionskostnader, övrig personal</i>	<i>456 887</i>	<i>414 226</i>
<b>Summa löner, andra ersättningar och sociala kostnader</b>	<b>8 751 033</b>	<b>8 129 442</b>

<b>Not 5 Löner fördelat mellan ledningspersonal och övriga anställda</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Styrelse och VD	965 246	929 633
Övriga anställda	4 967 485	4 579 290
<b>Summa löner</b>	<b>5 932 731</b>	<b>5 508 923</b>

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



<b>Not 6 Fördelning av rörelsekostnader på drift och underhåll</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Underhåll, bostäder	5 067 803	4 749 010
Underhåll, lokaler	19 464	69 112
Underhåll, gemensamt	5 237 831	3 767 176
Drift		
Reparationer	3 802 366	3 662 078
Fastighetsskötsel, entreprenad	2 904 419	2 816 762
Uppvärmning	8 233 487	8 260 545
Vatten	2 184 587	2 114 650
El	1 905 020	2 132 927
Renhållning	1 655 162	1 646 192
Sotning, ventilation	1 642	10 657
Administration	4 540 933	4 204 347
Hysesgästmedel	302 912	304 352
Försäkringskostnader	344 377	285 233
Avskrivna fordringar	87 041	161 808
Övriga driftskostnader	1 778 762	2 263 290
Fastighetsskatt	907 274	907 578
Realisationsförlust försåld fastighet	0	321 345
<b>Summa rörelsekostnader</b>	<b>38 973 080</b>	<b>37 677 061</b>

<b>Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Utdelning	2 000	2 000
Räntor	105 200	120 449
<b>Summa</b>	<b>107 200</b>	<b>122 449</b>

<b>Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Räntekostnader fastighetslån	5 876 043	7 416 203
Övriga räntekostnader	60	136
<b>Summa</b>	<b>5 876 103</b>	<b>7 416 339</b>





**Not 9 Skatt på årets resultat**

	2015	2014
Aktuell skatt	0	0
Förändring uppskjuten skatt	2 349 805	0
	2 349 805	0

**Redovisat resultat före skatt** **5 927 264** **5 802 288**

Skatt på redovisat resultat (22%) 1 303 998 1 276 503

**Skatteeffekter av:**

Bokföringsmässiga avskrivningar byggnader	1 820 538	1 833 426
Ej avdragsgill nedskrivning av byggnader	1 364 000	0
Skattemässig justering fastighetsförsäljning	639 136	129 430
Övriga ej avdragsgilla kostnader	16 258	11 528
Skattemässiga avskrivningar på byggnader	-1 504 825	-1 549 748
Ej skattepliktiga intäkter	-536	-518
Avdragsgilla aktiverade underhållsåtgärder	-380 821	-371 932
Utnyttjande av tidigare skattemässiga underskott	-3 257 748	-1 328 689
Förändring av latent skatteskuld	1 572 029	552 931
Förändring av latent skattefordran	777 776	-552 931
Redovisad skatteintäkt i resultaträkningen	2 349 805	0

**Not 10 Materiella anläggningstillgångar****31/12 2015** **31/12 2014****BYGGNADER OCH MARK**

Ingående anskaffningsvärde	383 136 054	385 293 996
Årets investeringar	26 249 897	4 077 624
Under året utrangerade tillgångar	-19 040 531	-6 235 566
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>390 345 420</b>	<b>383 136 054</b>

Ingående avskrivningar	115 398 790	108 576 726
Årets avskrivningar	8 275 173	8 333 757
Under året utrangerade tillgångar	-5 971 744	-1 511 693
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>117 702 219</b>	<b>115 398 790</b>

**NEDSKRIVNINGAR**

Ingående nedskrivningar	17 607 864	18 310 392
Under året gjorda nedskrivningar	6 200 000	0
Under året försålda tillgångar	-223 909	-702 528
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>23 583 955</b>	<b>17 607 864</b>

**Utgående planenligt restvärde** **249 059 246** **250 129 400**

Bokfört värde fastigheter i Sverige	249 059 246	250 129 400
Taxeringsvärden fastigheter i Sverige	278 533 000	286 835 000

	<b>31/12 2015</b>	<b>31/12 2014</b>
<b>PÅGÅENDE PROJEKT</b>		
Ingående anskaffningsvärde	1 787 596	1 162 271
Årets investeringar som ej är avslutade	1 891 966	1 641 006
Under året kostnadsförda projekt	0	-197 576
Under året aktiverade projekt	-1 643 467	-818 105
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 036 095</b>	<b>1 787 596</b>
<b>MASKINER OCH ANDRA TEKNISKA ANLÄGGNINGAR</b>		
Ingående anskaffningsvärden	1 285 477	1 285 477
Årets investeringar	325 815	0
Försäljning och utrantering	-107 733	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 503 559</b>	<b>1 285 477</b>
Ingående avskrivningar	757 055	545 038
Återföring av sålda och utranterade maskiner	-107 733	0
Årets avskrivning	235 512	212 017
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>884 834</b>	<b>757 055</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>618 725</b>	<b>528 422</b>
<b>INVENTARIER, VERKTYG OCH INSTALLATIONER</b>		
Ingående anskaffningsvärde	1 004 465	986 828
Årets investeringar	115 475	49 562
Försäljning och utrantering	-102 125	-31 925
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 017 815</b>	<b>1 004 465</b>
Ingående avskrivningar	866 681	825 999
Årets avskrivning	78 228	72 607
Återföring av sålda och utranterade inventarier	-102 125	-31 925
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>842 784</b>	<b>866 681</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>175 031</b>	<b>137 784</b>



<b>Not 11 Finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>31/12 2015</b>	<b>31/12 2014</b>
Andelar Skånehem	200	200
Andelar HBV	40 000	40 000
Långfristig fordran HBV	100 080	234 613
Uppskjuten skattefordran avseende aktiverade underskottsavdrag och skillnad mellan bokföringsmässiga och skattemässiga värden på byggnader.	2 349 805	1 422 224
Uppskjuten skatteskuld avseende skillnad mellan bokföringsmässiga och skattekattemässiga värden på byggnader.	0	-1 422 224
<b>Summa</b>	<b>2 490 085</b>	<b>274 813</b>

<b>Not 12 Övriga fordringar</b>	<b>31/12 2015</b>	<b>31/12 2014</b>
Fordran HBV	146 818	136 469
Latent momsfordran	29 935	30 042
Fordran på Klippans Industri- och Hantverkscentrum KB	16 000 000	0
Övrig fordran	2 885	267 432
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>16 179 638</b>	<b>433 943</b>

<b>Not 13 Checkräkningskredit</b>	<b>31/12 2015</b>	<b>31/12 2014</b>
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till 4 mkr ( <i>frg.år 4 mkr</i> ), koncernkonto		
<b>Utnyttjad kredit</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>Not 14 Eget kapital</b>	<b>AKTIEKAPITAL</b>	<b>RESERVFOND</b>
Belopp vid årets ingång 2015-01-01	7 400 000	1 480 000
Förändring under året		
<b>Belopp vid periodens utgång 2015-12-31</b>	<b>7 400 000</b>	<b>1 480 000</b>

	<b>BALANSERAT RESULTAT</b>	<b>ÅRETS RESULTAT</b>
Belopp vid årets ingång 2015-01-01	26 629 293	5 802 288
Föregående års resultat	5 802 288	-5 802 288
Utdelning till ägaren Klippans kommun	-693 880	
Årets resultat		8 277 069
<b>Belopp vid periodens utgång 2015-12-31</b>	<b>31 737 701</b>	<b>8 277 069</b>

<b>Not 15 Aktieägartillskott</b>	<b>31/12 2015</b>	<b>31/12 2014</b>
Villkorat aktieägartillskott	87 300 000	87 300 000
<b>Summa ansvarsförbindelser</b>	<b>87 300 000</b>	<b>87 300 000</b>

<b>Not 16 Långfristiga skulder</b>	<b>31/12 2015</b>	<b>31/12 2014</b>
Totala skulder till kreditinstitut	213 245 000	220 225 000
Avgår kortfristig del	-357 500	-980 000
Långfristiga skulder som förfaller till betalning mellan ett till fem år efter balansdagen	-1 000 000	-1 120 000
Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	211 887 500	218 125 000
<b>Summa långfristiga skulder till kreditinstitut</b>	<b>212 887 500</b>	<b>219 245 000</b>



<b>Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>31/12 2015</b>	<b>31/12 2014</b>
Upplupna räntekostnader	976 810	1 662 459
Upplupna sociala avgifter	309 926	286 693
Upplupna löner o arvoden	14 169	-13 007
Semesterlöneskuld	459 121	491 976
Förskottsbetalda hyror	4 622 854	5 141 805
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 445 589	2 005 913
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>7 828 469</b>	<b>9 575 839</b>

<b>Not 18 Ställda panter</b>	<b>31/12 2015</b>	<b>31/12 2014</b>
För egna skulder avseende lång- och kortfristiga skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	26 194 000	26 194 000
<b>Summa avseende egna skulder och avsättningar</b>	<b>26 194 000</b>	<b>26 194 000</b>

<b>Not 19 Ansvarsförbindelser</b>	<b>31/12 2015</b>	<b>31/12 2014</b>
Ansvarsbelopp FASTIGO	106 210	99 226
<b>Summa ansvarsförbindelser</b>	<b>106 210</b>	<b>99 226</b>

<b>Not 20 Fördelning lägenhetskontrakt- och lokalkontrakt vid årets slut</b>	<b>LÄGENHET</b>	<b>LOKALER</b>
Antal hyreskontrakt	944,00	53,00
Ytfördelning	0,93	0,07
Genomsnittshyra kr/kvm	959,00	775,00



## Styrelsens underskrifter

Klippan 2016-02-11



/Rune Persson/  
Ordförande



/Bengt Svensson/  
1:e vice ordförande



/Jörgen Bjerknaes/  
2:e vice ordförande



/Christian Hendlertz/



/Mikael Wählin/



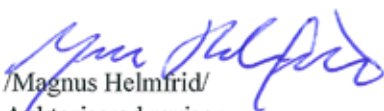
/Mikael Svensson/  
Arbetstagarrepresentant



/Ulf Bengtsson/  
VD

Vår revisionsberättelse har avlämnats den 16/2 2016

Ernst & Young AB



/Magnus Helmfrid/  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till årsstämman i Treklövern Bostads AB, org.nr 556099-8584

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Treklövern Bostads AB för räkenskapsåret 2015. Bolagets årsredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 7-26.

#### *Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen*

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

#### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

#### *Uttalanden*

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Treklövern Bostads ABs finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Treklövern Bostads AB för räkenskapsåret 2015.

#### *Styrelsens och verkställande direktörens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

#### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

#### *Uttalanden*

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

Helsingborg den 16 februari 2016

Ernst & Young AB



Magnus Helmfrid  
Auktoriserad revisor





## VÅR PERSONAL

**Ulf Bengtsson**



**VD**  
0435-121 07, 070-631 80 90  
ulf.bengtsson@treklovern.se

**Therese Persson**



**Kundtjänst**  
0435-121 01  
therese.persson@treklovern.se

**Ulrika Filipsson**



**Kundtjänst**  
0435-121 09  
ulrika.filipsson@treklovern.se

**Johan Karlsson**



**Ekonomichef**  
0435-121 08  
johan.karlsson@treklovern.se

**Bodil Svensson**



**Hyresredovisning**  
0435-121 05  
bodil.svensson@treklovern.se

**Mikael Svensson**



**Områdeschef**  
0435-121 02  
mikael.svensson@treklovern.se

**Mikael Ströbeck**



**Kundvärd**  
0435-121 04  
mikael.strobeck@treklovern.se

**Johan Sjöberg**



**Skötsel**  
0435-121 06  
johan.sjoberg@treklovern.se

**Jimmie Frohm**



**Reparatör**  
0435-121 03  
jimmie.frohm@treklovern.se

**Bert Olofsson**



**Energiingenjör**  
0435-172 71  
bert.olofsson@treklovern.se

**Rune Lundström**



**Snickare/reatör**  
070-603 59 15  
rune.lundstrom@treklovern.se

**Lars Lundström**



**Snickare/reatör**  
070-603 24 94  
lars.lundstrom@treklovern.se



FASTIGHETS- BETECKNING	ORT	BYGGÅR	LÄGENHETER					YTA M <sup>2</sup>	MEDELYTA M <sup>2</sup>	ÅRSHYRA KR/M <sup>2</sup>	LOKALER YTA M <sup>2</sup>	GARAGE ANTAL
			1 ROK	2 ROK	3 ROK	4 ROK	5 ROK					
Tingshuset 13	Klippan	1964	34	2	11	8	3	2 613	76,9	922	142	53
Tingshuset 9	Klippan	1961	81	1	31	42	7	5 530	68,3	950	472	26
Tingshuset 14	Klippan	1965	12	-	-	-	3	1 005	83,8	921	-	-
Puman 1	Klippan	1971	9	1	4	4	-	645	71,6	935	679	-
Puman 1	Klippan	1971	73	10	21	37	5	5 227	71,6	962	41	52
Brage 18	Klippan	1972	96	19	57	20	-	6 062	63,1	961	117	62
Antilopen 31	Klippan	1943	8	-	4	2	-	566	70,8	931	-	-
Antilopen 30	Klippan	1962	30	6	15	3	-	1 885	62,8	936	63	6
Apollo 17-18	Klippan	1967	24	3	9	3	-	1 785	74,4	924	21	2
Valhalla 27	Klippan	1954 (93)	32	4	13	15	-	1 967	61,5	1 011	-	5
Klippan 3:368	Klippan	1875	1	-	-	1	-	123	123,0	571	388	-
Bågen 13	Klippan	1979,-91	40	-	40	-	-	2 620	65,5	1 062	1 323	4
Jupiter 3	Klippan	1990	19	-	15	4	-	1 292	68,0	1 000	-	-
Valhalla 22/23	Klippan	1907 (2011)	10	-	2	8	-	809	80,9	1 192	-	-
Våpnaren 5	Klippan	2012	16	-	10	8	-	969	60,6	1 508	-	-
Lansen 3	Klippan	2012	4	-	4	4	-	312	78,0	1 345	-	-
Nejlikan 19,20	Klippan	1968	38	6	10	16	6	2 621	69,0	916	732	40
Valhalla 17	Klippan	2015	12	-	6	6	-	794	66,2	1 450	-	-
Mercurius 5,6,18*	Klippan	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Tomt vid Brandstationen *	Klippan	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Tomt vid Tegelbruget *	Klippan	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Elfdalen 4 - 5	Klippan	1974,-78	112	16	48	48	-	7 505	67,0	916	10	39
Pilagården 1:82	Östra Ljungby	1955	14	5	4	5	-	771	55,8	920	82	-
Pilagården 1:93	Östra Ljungby	1961	14	4	4	4	2	856	61,1	926	-	-
Pilagården 1:114	Östra Ljungby	1958 (89)	8	-	8	-	-	571	71,4	913	59	-
Pilagården 1:95	Östra Ljungby	1963	22	-	18	2	2	1 302	59,2	937	59	-
Pilagården 1:98	Östra Ljungby	1970	12	4	8	-	-	652	54,3	954	-	9
Pilagården 1:113	Östra Ljungby	1979	8	-	4	4	-	580	72,5	744	-	-
Östra Ljungby 7:41	Östra Ljungby	1973	8	-	8	-	-	450	56,3	783	-	-
Ståsvig 3:1	Ståsvig	1969	9	3	4	2	-	547	60,7	933	45	-
Ståsvig 3:2	Ståsvig	1971	13	0	10	3	-	842	64,8	929	-	-
Ståsvig 2:106	Ståsvig	1972	13	7	6	6	-	765	58,8	928	-	8
Lommen 15	Ljungbyhed	1958 (92)	10	-	1	5	4	761	76,1	899	-	3
Vakten 2	Ljungbyhed	1955 (83)	34	14	8	10	2	1 756	51,6	938	100	8
Vakten 3	Ljungbyhed	1953	40	-	20	20	-	2 674	66,8	900	20	-
Bivacken 3	Ljungbyhed	1964	18	-	6	1	11	1 580	87,8	744	477	9
Hängpilen 1	Ljungbyhed	1992	15	-	15	-	-	945	63,0	995	-	-
Hängpilen 1	Ljungbyhed	1971	48	12	23	8	5	2 844	59,3	940	-	17
Bivacken 3	Ljungbyhed	1991	7	-	7	-	-	452	64,6	1 024	-	-
<b>SUMMA</b>			<b>944</b>	<b>117</b>	<b>434</b>	<b>328</b>	<b>61</b>	<b>62 676</b>	<b>2 467</b>	<b>959</b>	<b>4 830</b>	<b>343</b>

\*) Under projektering





Storgatan 43 Box 183 264 22 KLIPPAN  
Tel 0435-121 00 • Fax 0435-153 06  
[www.treklovern.se](http://www.treklovern.se)