

ÅRSREDOVISNING 2017



Innehållsförteckning	2
VD har ordet	3
Förvaltningsberättelse	4-6
Ändamålet med bolagets verksamhet	4
Fastighetsbestånd	4
Väsentliga händelser under räkenskapsåret och efter dess utgång	4-6
Resultat och finansiell ställning	7-10
Aktier	7
Rörelseresultat	7
Kassaflöde	7
Likviditet	7
Lönsamhet	7
Finansiering	7
Värdering	7
Måluppfyllelse	7-8
Flerårsjämförelse	9
Eget kapital	9
Styrelsen	10
Resultatdisposition	10
Resultaträkning	11
Balansräkning	12-13
Tillgångar	12
Eget kapital och skulder	13
Kassaflödesanalys	14
Noter	15-22
Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper	15
Not 2 Intäkter inklusive outhyrda objekt och aktivering av eget arbete	16
Not 3 Fastighetsomkostnader	16
Not 4 Fördelning av rörelsekostnader på drift och underhåll	17
Not 5 Medelantalet anställda, fördelning på män och kvinnor	17
Not 6 Löner, andra personalkostnader och sociala kostnader	17
Not 7 Löner fördelat mellan ledningspersonal och övriga anställda	18
Not 8 Övriga räntetäkter och liknande resultatposter	18
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter	18
Not 10 Skatt på årets resultat	18
Not 11 Materiella anläggningstillgångar	19-20
Not 12 Finansiella anläggningstillgångar	21
Not 13 Övriga fordringar	21
Not 14 Checkräkningskredit	21
Not 15 Aktieägartillskott	21
Not 16 Avsättning	21
Not 17 Långfristiga skulder	22
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22
Not 19 Ställda panter	22
Not 20 Eventualförpliktelser	22
Not 21 Fördelning lägenhets- och lokal-kontrakt vid årets slut	22
Styrelsens underskrifter	23
Revisionsberättelse	24-25
Vår personal	26
Fastighetsförteckning	27

Även årets resultat på 9,5 miljoner ska precis som de tre tidigare åren ses mot bakgrund av de förändrade redovisningsprinciper som infördes 2014.

Ett mycket omfattande underhållsarbete har genomförts men det har varit av karaktären investeringar sett ur ett bokföringsperspektiv. Således har en stor del aktiverats med följd att resultatet skjuter i höjden. Av kassaflödesanalysen framgår att det är precis så det förhåller sig. Av de dryga 20 miljoner som den löpande verksamheten genererat har 12 miljoner investerats i befintliga fastigheter. Ytterligare drygt 4,5 miljoner av den löpande driftens överskott har investerats i nybyggnation. Det vill säga att endast knappa 3,5 miljoner återstår av det intjänade likviditetsöverskottet.

Året har till stor del präglats av nybyggnationen på Tegelbruksområdet. I januari sattes spaden i marken för de 58 nya lägenheterna som under en tid planerats där. I december var det slutbesiktning av den första etappen som innehåller 32 lägenheter och en bit in på 2018 kommer den andra etappen omfattande 26 lägenheter att vara klar. Med en slutnota på dryga 90 miljoner vågar jag påstå att det är den största investeringen som gjorts i bolaget. Totalt för de 100 lägenheter som byggts sedan 2011 uppgår nybyggnationsinvesteringarna hittills till 160 miljoner kronor.

Tegelbruksområdet har uppmärksamats mycket med tanke på att det var den första totalentreprenaden i Sverige med utländsk entreprenör. Åtskilliga studiebesök har det varit med kolleger från både Sabo-världen och privata fastighetsbolag.



Besökare på väg till lägenhetsvisning

Strax före slutbesiktningen bjöd vi tillsammans med Sabo in till en visning då 40 kollegor kom för att se hur resultatet blivit. Sammanfattningsvis kan man säga att vi har fått ett mycket välbyggt område med hög kvalitet. Resan dit var precis som vi befärade lite krokig. Framför allt gäller det projektering och då i första hand när det gäller installationer. Svenska byggregler skiljer sig en hel del mot övriga Europa och Polen som i detta fall är entreprenörens hemvist. Men slutet gott allting gott som det brukar heta.

Vi vänder nu blickarna mot kv Mercurius eller den så kallade Emgårdstomten. Med den nya detaljplanen är det tillåtet att bygga upp till 8 våningar. Med en så centralt belägen fastighet är det viktigt att kunna få plats med så många lägenheter som möjligt. Placeringen med 200 m till järnvägsstation och 250 m till centrum, gör det attraktivt för såväl äldre som för arbetspendlare till kringliggande orter.

Efterfrågan av lägenheter är fortsatt stor. Intresse-listan fortsätter att öka men det är i huvudsak de befintliga lägenheterna som efterfrågas. I uthyrningsprocessen på Tegelbruksområdet anmälde 300 sökande sitt intresse. Ändå räckte dessa inte till alla de 58 lägenheterna utan några nya, utan kötid fick lägenhet där. När projektet på kv Mercurius står klar om knappa 3 år har förmodligen intresset ökat igen för nybyggnation. Inte minst med tanke på det centrala läget.

Under året har vi genomfört en mindre omorganisation. Ekonomichefen har fått ett utökat ansvarsområde till att innefatta även kundtjänst och titeln har därmed ändrats till administrativ chef. Den tidigare områdeschefen har övertagit ansvaret för utepersonalen. Den nya titeln blir i detta fall fastighetschef. Anledningen till förändringen är att respektive chefer jobbar närmare verksamheten än vd som tidigare hade allt personalansvar.

Så till sist ett ord på vägen, som speglar vikten att både känna till bolagets historia men samtidigt ha blicken riktad mot framtiden;

"Den som varken ser bakåt eller framåt måste se upp."

Så elegant formulerade sig Tage Danielsson (1928-1985), ena halvan av Hasse & Tage.

Klippan i januari 2018

Ulf Bengtsson
Ulf Bengtsson



Styrelsen och verkställande direktören för Treklövern Bostads AB, org.nr. 556099-8584 får härmed avge följande årsredovisning för verksamhetsåret 2017.

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 att bolaget tar en aktiv del i nyproduktionsbehovet av lägenheter och att avtal träffats med Klippans kommun om att viss andel av de uppsagda lägenheterna ska erbjudas kommunen. Bolaget har också avtal med Hyresgästföreningen om boinflytande. Den så kallade boinflytandekommittén sammanträder fyra gånger per år. Bolaget har sitt säte i Klippan.

FASTIGHETSBESTÅND

Bolaget äger per 2017-12-31 976 lägenheter om 64 807 m² varav det senaste tillskottet om 32 lägenheter på 2 131 m² tillkommit i december med inflyttning den 15 januari 2018. Ytterligare 26 lägenheter om 1 792 m² är i produktion med inflyttning den 1 maj 2018. Bolaget äger dessutom 5 816 m² lokaler.

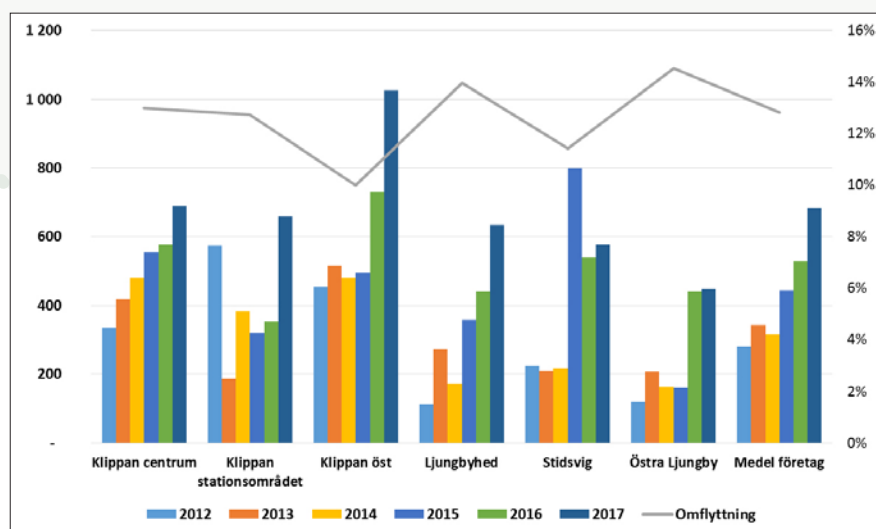
De ägda fastigheterna är belägna i:

Klippan	609
Klippan, nybyggnation	74
Klippan, pågående nybyggnation	26
Östra Ljungby	86
Stidsvig	35
Ljungbyhed	172
Summa	1 002

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET OCH EFTER DESS UTGÅNG

OMFLYTTNING

Omflyttningen har minskat ytterligare från fjolårets rekordlåga nivå på 15% till årets på 12,8%. Det betyder att det blir svårare och svårare att hitta lägenhet vilket också bevisas av att antalet erforderliga köpoäng för att få lägenhet ökar. Diagrammet visar genomsnittliga kötider 2012-2017 (staplarna) för de olika kommundelarna kombinerat med omflyttning (linjen).



FORTSATT MYCKET NÖJD KUNDNÖJDHET

Bolaget får fortsatt höga betyg av sina hyresgäster i kundenkäterna. Runt 65 procent kundnöjdhet uppnåddes även under året, vilket innebär att 65 procent av bolagets hyresgäster gav högsta helhetsbetyg för sitt boende hos oss. Med den noteringen fortsätter Treklövern att toppa listan över företag, som är kunder hos mätforetaget Scand Info.

MYCKET BLYGSAM HYRESHÖJNING

Årets hyresförhandling inför 2018 stannade vid en procent, vilket innebär ännu ett år med en ytterst liten hyreshöjning.

TEGELBRUKSOMRÅDETS FÖRSTA ETAPP KLAR

Den 24 januari påbörjades bygget på Tegelbruksområdet. Första etappen omfattade 32 lägenheter. För första gången i bolagets historia hade en utländsk entreprenör anlitats, polska Tulcon SA. Tidsplanen hölls och vid årsskiftet stod lägenheterna klara. Den andra etappen omfattar 26 lägenheter som ska vara inflyttningsklara i maj. Glädjande nog är alla de totalt 58 nya lägenheterna på Tegelbruksområdet uthyrda innan inflyttning. Även om det fanns ca 300 som anmält sitt intresse av de 58 lägenheterna så räckte inte de till när kontrakten skulle skrivas. Några lägenheter har hyrts ut till helt nya intressenter.



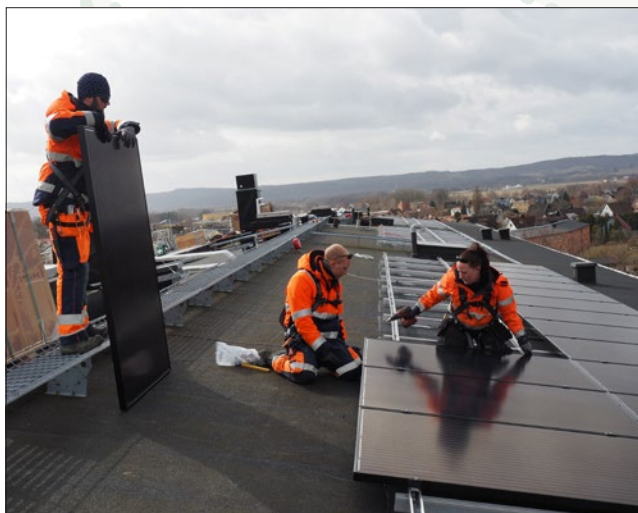


BO-BUTIK PÅ PLATS

Att inrätta en Bo-Butik på kontoret var en idé som kläcktes på en personalkonferens av Homestyling-gruppen. Den tog också fram vad som skulle exponeras i butiken. Den 17 februari skedde invigningen. Bolagets ordförande Rune Persson klippte bandet, som var fastsatt mellan två klassiska vaskrensare. Med Bo-Butiken på plats i receptionen har hyresgästerna möjlighet att bekanta sig med tillval för kök och badrum i sin rätta miljö, dessutom har de tillgång till en tapetspegel. En del förbrukningsartiklar säljs också i butiken, som blivit mycket uppskattad av våra kunder.

NYTT ENERGIPROJEKT – SOLCELLER PÅ TAKET

Under våren monterades solceller på taket till Tingsgatan 29. För första gången använde sig bolaget av solceller för att producera el, anläggningen i Stidsvig är som bekant till för produktion av värme. Denna investering tillsammans med återvinning av värmen i frånluften på Tingsgatan visade sig vara en mycket lyckad miljöinsats.



GOD EFFEKT AV ENERGIBESPARINGSARBETET

År 2007 antog bolaget en tuff utmaning på energisidan. Under den kommande tioårsperioden skulle energiförbrukningen för el och värme minska med 20 procent. De inledande åren gav inte så stora besparingar men med anställandet av en energiingenjör 2012 började arbetet ge resultat. Med hjälp av ny teknik fick bolaget en kraftig minskning av energiförbrukningen, främst genom installerandet av värmepumpar. När de tio åren skulle summeras visade bolaget upp en minskad förbrukning på 19,4 procent, vilket måste betraktas som ett mycket bra resultat.

MILJÖARBETET

Sedan 2012 är bolaget ett miljödiplomerat bolag med årlig revision. Årets miljörevision gav bolaget strålende betyg. Miljörevisorn Björn Malmhagens sammanfattande omdöme lød:

"Treklövern har ett mycket bra arbete som tydligt styr mot ständiga förbättringar och förbättrad miljöprestanda. Som vanligt är det imponerande att se det strategiska arbetet med miljömål och tillhörande redovisning/uppföljning."

DIGITALISERING

Under de senaste åren har vi noterat att de flesta som söker lägenhet hos bolaget gör det via internet. För att förenkla det hela har bolaget tagit fram en app som är enkel att använda. I appen kan man även läsa nyheter och göra felanmälan. Hyresgästerna kan också följa bolaget på Facebook och Twitter.



AVSLÖJANDE PLOCKANALYS PÅ MILJÖSTATIONERNA

Bolaget fortsätter sitt trägna arbete för att förbättra avfallshanteringen. Nu senast i form av plockanalys. Fyra miljöstationer i Klippan valdes ut för plockanalys. Tyvärr visade det sig att mycket är felsorterat. En genomgående trend är att alldeles för mycket hamnar i restavfallet, föremål som hyresgästerna borde sorterat och lagt i de rätta kärlen. Framförallt läggs tidningar i restavfallet.

LILLA KLOSTER – NY ENTREPRENÖR FÖR GRÖNYTORNA

Efter en ny upphandling övertog Lilla Kloster Service AB skötselarbetet av grönytorna den 1 april. Företaget har sedan tidigare hand om bolagets halk- och snöbekämpning. Upphandlingen av grönytorna är på två år med möjlighet att förlänga det till att omfatta som mest fyra år.



OMFATTANDE RENOVERING AV INFANTERIGATAN 7...

Den omfattande renoveringen av Infanterigatan 7 i Ljungbyhed blev klar under året. Den första etappen med stuprörsledning i marken och dränering samt bortforslande av oljetank genomfördes hösten 2016. I den andra etappen fick



entréerna en ny utformning, gångarna ny asfalt och rabatterna försetts med många nya blommor och växter. Dessutom skapades en ny lekplats samt en grillplats. Närmare två miljoner kronor satsade bolaget totalt på denna renovering.

OCH GAMLA VÄGEN 24 I ÖSTRA LJUNGBY

I augusti påbörjades en genomgripande renovering av fastigheten Gamla vägen 24 i Östra Ljungby. Den inleddes med omläggning av taket, ett arbete som bolagets egna snickare svarade för. För det övriga arbetet med renoveringen, såsom byte av fasadbeklädnad, nya fönster och balkongdörrar anlätades företaget



Interroc. Eftersom den gamla fasadbeklädnaden bestod av eternitplattor omgärdades nedplockningen av rigorösa säkerhetsbestämmelser. Den nya fasadbeklädnaden består av mineritskivor. Renoveringen omfattade även ny utvändigt belysning och bättre parkeringsutrymmen i form av större p-plats samt anläggande av en grillplats.

TRE NYA MILJÖHUS I ÖSTRA LJUNGBY

Under året stod tre nya miljöhus klara i Östra Ljungby. Arbetet utfördes av bolagets egna snickare och var något mindre än de tidigare, eftersom de betjänar färre lägenheter. Fastigheterna på Skolgatan och NP Nilssons väg begåvades med ett av miljöhusen, de två andra placerades vid Södra vägen respektive Stationsvägen. Med dessa tre har snart bolaget försett alla fastigheterna med miljöhus.

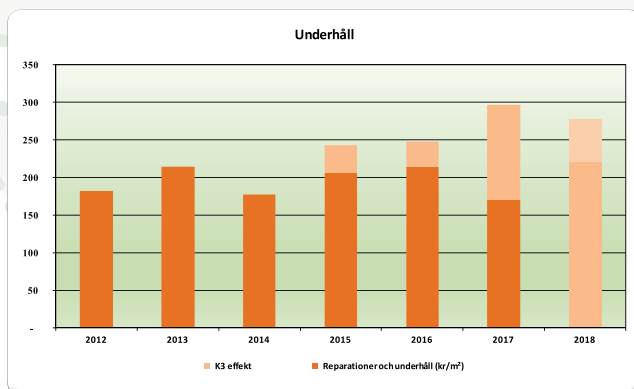
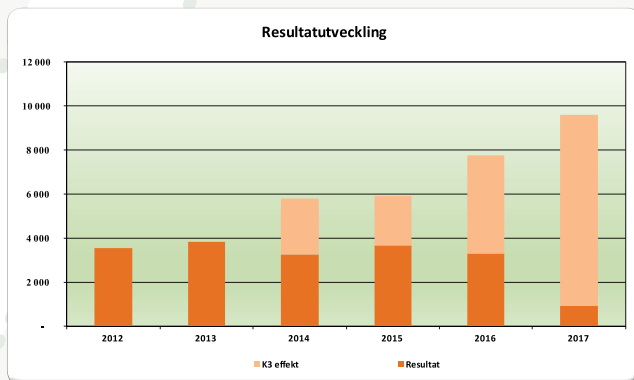


AKTIER

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.

RÖRELSERESULTAT

Rörelseresultatet ökade från 11 934 KKR 2016 till 14 502 KKR 2017. Förklaringen till den stora ökningen står att finna i minskade värmekostnader på grund av ständiga energibesparingar, minskade räntekostnader till följd av omsättning av gamla bundna lån och inte minst karaktären av det underhållsarbete som utförts. Det är nämligen mycket av årets underhållsarbete som klassas som investering och därmed inte finns med i resultaträkningen annat än till avskrivningsbeloppet.

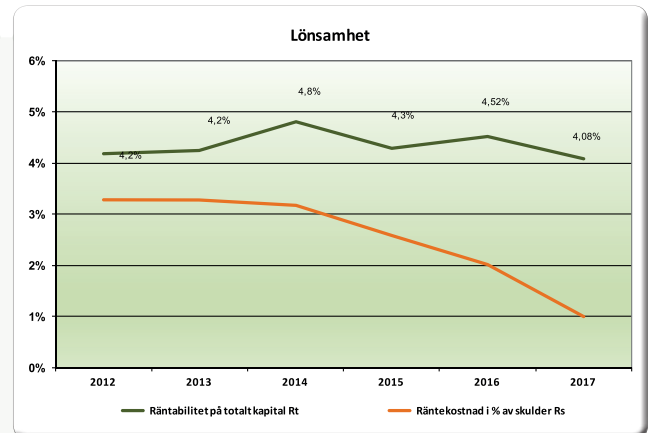


KASSAFLÖDE

Den löpande verksamheten har genererat ett överskott på 20 158 KKR mot 16 166 KKR 2016. Förklaringen till ökningen är de samma som för rörelseresultatet ovan. Av dessa medel plus nyupplåning på 75 000 KKR har använts 12 076 KKR till investering i befintligt fastighetsbestånd och 79 650 KKR till nybyggnation. Det vill säga de egengenererade medlen har hjälpt till att finansiera nybyggnationen med 4 650 KKR. Reserverande 3 432 KKR bidrar till årets ökade likviditet vilket behövs för att finansiera den fortsatta nyproduktionen.

LIKVIDITET

Likvida medel uppgick vid årets slut till 19 112 KKR jämfört med året tidigare 8 574 KKR. En ökning med 10 539 KKR. Bolaget disponerar även en checkkredit på 4 miljoner kronor.



LÖNSAMHET

Räntabiliteten på totalt kapital minskar något som en följd av ökade anläggningstillgångar. Emellertid ökar även bruttomarginalen vilket gör att räntabilitetsfallet minskar något.

FINANSIERING

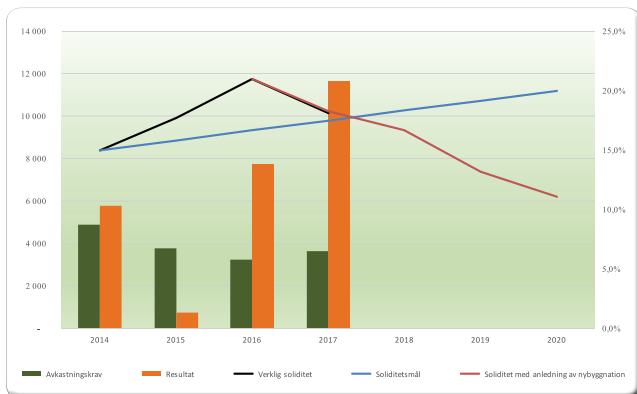
Med anledning av nybyggnationen på Torggatan 33-39 och Linnégatan 4 har nya lån tagits upp på 75 000 KKR. Byggnationen väntas landa på drygt 90 000 KKR och mellanskillnaden på 15 000 KKR avser vi att tillsätta med egengenererade medel. Finanspolicyn medger en rörlig andel på 25% generellt och vid gynnsamma räntenivåer ända upp till 50%. För närvarande är 28% rörligt och den sammanlagda låneskulden uppgår till 271 063 KKR. De nyupptagna lånen på 50 000 KKR respektive 25 000 KKR har en bindningstid till 2023 respektive 2025 med räntenivå på 1,22% respektive 1,64% exkl borgensavgift.

VÄRDERING

Värdering av fastigheterna har gjorts genom egen beräkning utifrån en kalkylränta på i snitt 5,8% (föregående år 5,4%). För vissa fastigheter har värderingen utförts av extern värderingsman och i det samlade värdet för bolaget har det beräknade värdet ersatts med detta värde. Totala värdet har satts till 632 000 KKR (föregående år 669 000 KKR). Det bokförda värdet uppgår till 252 656 KKR (föregående år 241 227 KKR).

MÅLUPPFYLLELSE

Med verkställd värdering som grund blir bolagets justerade egna kapital 360 692 KKR vilket ger

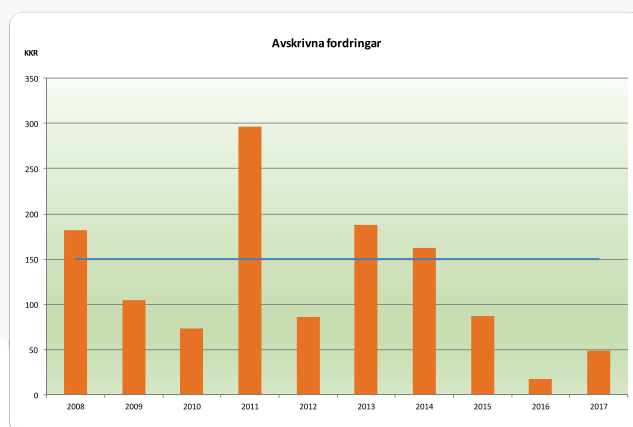
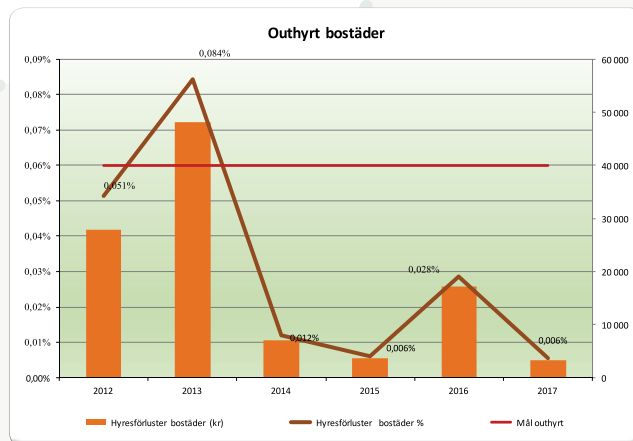


en justerad soliditet på 48,9%. Årets resultat på 9 596 KKR överträffar avkastningskravet som baseras på det justerade egna kapitalet och hamnar på 3 643 KKR.

I ägardirektivet finns ett krav om att soliditeten aldrig får understiga 10%. Med nuvarande nybyggnadstakt har beräkning gjorts om att bolaget behöver ha en soliditetsnivå 2020 på 20% för att inverkan av nybyggnationen inte ska medföra lägre soliditet än 10%. För 2017 hamnar soliditeten på 18,1% vilket är en minskning från 2016 då den var 21,0%. Anledningen till minskningen är nybyggnationen som ökar både totalt kapital och skulderna medan eget kapital inte ökar i samma omfattning.

Målet om att omflyttningen ska vara max 15% är uppfyllt. Aktuell omflyttning är för 2017 12,8%.

Intäktsförlusten för outhyrda lägenheter uppgår för 2017 till 3 369 kr eller motsvarande 0,006% av totala hyresintäkter. Målet är att beloppet ska vara under 40 000 kr.



Beloppet för avskrivna fordringar skall enligt målformuleringen vara mindre än 150 KKR. För 2017 uppgår summan till 49 KKR. Summan är ett netto av nya fall och tidigare avskrivna inbetalningar.



FLERÅRSJÄMFÖRELSE

	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Yta egna fastigheter (m²)	69 028	69 028	68 928	68 630	67 506	68 501
Yta bostäder (m²)	63 432	63 432	63 432	62 676	62 676	62 676
Intäkter (kr/m²)	917	953	980	1 081	1 034	1 016
Reparationer och underhåll (kr/m²)	182	215	178	206	215	170
Rörelseresultat (kr/m²)	163	166	190	170	177	212
Bokfört värde kr/m²	3 843	3 778	3 668	3 707	3 781	4 914
Räntekostnad (Finans kostn/Skulder)	3,28%	3,28%	3,17%	2,59%	2,03%	1,00%
Kassalikviditet	75%	87%	153%	153%	75%	96%
Räntabilitet på totalt kapital	4,2%	4,2%	4,8%	4,3%	4,5%	4,1%
Soliditet	11,8%	13,2%	15,0%	17,7%	21,0%	18,1%
Räntetäckningsgrad	145%	149%	178%	201%	283%	498%
Snitttränta	3,5%	3,5%	3,4%	2,8%	2,2%	1,1%
Direktavkastning på anläggningstillg	6,3%	6,7%	8,6%	10,4%	8,0%	6,8%
Avskrivningar enl plan (kr)	5 334 434	5 926 392	8 618 381	14 788 913	8 403 814	8 485 356
Hyra bostäder (kr/m²)	868	900	923	945	959	970
Kostnader (kr/m²)	676	702	665	695	733	680
Hyresförluster bostäder %	0,05%	0,084%	0,012%	0,006%	0,028%	0,006%
Hyresintäkter bostäder (kr)	54 243 764	57 068 049	58 534 416	60 143 922	60 121 750	60 809 497
Hyresförluster bostäder (kr)	27 818	48 145	6 965	3 591	17 111	3 369

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

EGET KAPITAL

	AKTIEKAPITAL	RESERVFOND
Belopp vid årets ingång 2017-01-01	7 400 000	1 480 000
Förändring under året		
Belopp vid periodens utgång 2017-12-31	7 400 000	1 480 000

	BALANSERAT RESULTAT	ÅRETS RESULTAT
Belopp vid årets ingång 2017-01-01	39 434 769	7 418 455
Föregående års resultat	7 418 455	-7 418 455
Utdelning till ägaren Klippans kommun	-525 160	
Årets resultat	0	9 595 568
Belopp vid periodens utgång 2017-12-31	46 328 064	9 595 568



STYRELSEN

Styrelsen tillsätts av kommunfullmäktige i Klippans kommun och består av fem ordinarie ledamöter jämte suppleanter. På bolagsstämman 2015-03-25 invaldes också en personalrepresentant i styrelsen.

LEDAMÖTER

Ordinarie

Rune Persson
Jörgen Bjerknäs
Bengt Svensson
Christian Hendlertz
Mikael Wåhlin
Mikael Svensson

Suppleanter

Fredrik Nytzén
Kristina Jonsson
Michael Gudmundsson
Mats Waldemarsson
Bengt Amilon

REVISORER

Ernst & Young
Huvudansvarig
Magnus Helmfrid *aukt. revisor*

LEKMANNAREVISORER

Ordinarie

Bo Rosengren

Suppleant

Hans Emanuelsson

VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR

Ulf Bengtsson

Ordförande

1:e v ordförande

2:e v ordförande

Personalrepresentant

Klippans kommun

Klippans kommun

Under perioden har 7 protokollförda sammanträden ägt rum.

ORGANISATIONSANSLUTNING

SABO Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag
Fastigo Fastighetsbranschens Arbetsgivarorganisation

Dessutom är företaget medlem i andelsföreningen Skånehem och inköpsföreningen Husbyggnadsvaror HBV

RESULTATDISPOSITION

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel

Balanserat resultat	46 328 065 kr
Årets resultat	9 595 568 kr
	55 923 633 kr

Disponeras så att

Till aktieägare utdelas	
enligt §3 Lag (2010:879)	111 740 kr
enligt §5 Lag (2010:879)	500 000 kr

I ny räkning överföres 55 311 893 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 2018-03-22

Ulf Bengtsson

Mikael Svensson

Fredrik Nytzén

Kristina Jonsson

Rune Persson

Bengt Svensson

Mikael Wåhlin

Jörgen Bjerknäs

Mats Waldemarsson



Christian Hendlertz, Michael Gudmundsson och Bengt Amilon saknas på bild.

	NOT	1/1-31/12 2017	1/1-31/12 2016
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	65 949 348	65 923 388
Övriga rörelseintäkter	2	3 617 585	3 903 566
Summa intäkter		69 566 933	69 826 954
Rörelsens kostnader			
Fastighetsomkostnader	3, 4	-37 184 879	-40 256 305
Personalkostnader	5, 6, 7	-9 394 813	-9 232 611
Avskrivning, nedskrivningar materiella anläggningstillgångar	11	-8 485 356	-8 403 814
		-55 065 048	-57 892 730
Rörelseresultat		14 501 885	11 934 224
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	100 582	76 481
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-2 930 113	-4 248 024
		-2 829 531	-4 171 543
Resultat efter finansiella poster		11 672 354	7 762 681
Resultat före skatt		11 672 354	7 762 681
Skatt	10	-2 076 786	-344 226
Redovisat resultat		9 595 568	7 418 455



TILLGÅNGAR

	NOT	31/12 2017	31/12 2016
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	11		
Byggnader och mark		252 656 082	246 268 982
Pågående projekt		83 437 219	6 323 934
Maskiner och andra tekniska anläggningar		171 993	378 106
Inventarier, verktyg och installationer		159 415	140 538
Summa materiella anläggningstillgångar		336 424 709	253 111 560
Finansiella anläggningstillgångar	12		
Andra långfristiga värdepappersinnehav		40 200	40 200
Uppskjuten skattefordran		0	2 005 579
Andra långfristiga fordringar		142 795	71 600
Summa finansiella anläggningstillgångar		182 995	2 117 379
Summa anläggningstillgångar		336 607 704	255 228 939
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyes- och kundfordringar		196 575	30 089
Fordringar Klippans kommun		253 097	116 992
Aktuell skattefordran		149 639	158 315
Övriga fordringar	13	184 153	193 315
Förutbetalda kostnader, upplupna intäkter		1 126 270	1 148 850
Summa omsättningstillgångar		1 909 734	1 647 561
Kassa och bank	14	19 112 328	8 573 527
Summa omsättningstillgångar		21 022 062	10 221 088
Summa tillgångar		357 629 766	265 450 027

EGET KAPITAL OCH SKULDER

	NOT	31/12 2017	31/12 2016
Eget kapital	15		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital (7.400 aktier)		7 400 000	7 400 000
Reservfond		1 480 000	1 480 000
		8 880 000	8 880 000
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		46 328 064	39 434 770
Årets resultat		9 595 568	7 418 455
		55 923 632	46 853 225
Summa eget kapital		64 803 632	55 733 225
Avsättning	16	71 207	0
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	270 812 500	196 062 500
Summa långfristiga skulder		270 812 500	196 062 500
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	17, 19	250 000	725 000
Förskott från kunder		34 333	30 635
Leverantörsskulder, externa		13 753 566	3 971 003
Leverantörsskulder, Klippans kommun		557	0
Övriga skulder		180 117	615 159
Upplupna kostnader, förutbetalda intäkter	18	7 723 854	8 312 505
Summa kortfristiga skulder		21 942 427	13 654 302
Summa eget kapital och skulder		357 629 766	265 450 027

	NOT	31/12 2017	31/12 2016
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		14 501 884	11 934 224
Avskrivningar och nedskrivningar		8 485 356	8 403 814
Inbetalning ränta		100 582	76 481
Utbetalning ränta		-2 930 113	-4 248 024
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		20 157 709	16 166 495
Förändring av rörelsekapital			
Ökning/minskning av fordringar		-262 173	16 084 786
Ökning/minskning av leverantörsskulder		9 782 918	-1 405 797
Ökning/minskning av övriga korta skulder		-1 494 793	1 009 624
Kassaflöde från den löpande verksamheten		28 183 661	31 855 108
Investeringsverksamheten			
Minskning långfristig fordran		0	28 480
Ökning långfristig fordran		-71 195	0
Investering i nyproduktion		-79 649 945	-511 093
Investering i befintligt fastighetsbestånd		-12 075 776	-9 059 204
Utbetalning för förvärv i maskiner, inventarier och fordon		-72 785	-55 980
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-91 869 701	-9 597 797
Finansieringsverksamheten			
Utdelning till ägaren		-525 160	-580 000
Upptag nya långfristiga lån		75 000 000	0
Utbetalning för amortering av långfristiga lån		-250 000	-16 825 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		74 224 840	-17 405 000
Årets kassaflöde		10 538 801	4 852 311
Likvida medel vid årets början		8 573 527	3 721 216
Likvida medel vid årets slut		19 112 328	8 573 527
Årets förändring		10 538 801	4 852 311

NOT 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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 5 624 kkr (*föregående år 5 573 kkr*).

Inköp från ägaren har skett med 2 974 kkr (*föregående år 1 984 kkr*).

Finansiella kostnader till ägaren belöper sig till 532 kkr (*föregående år 454 kkr*).

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

Inköp från andra koncernbolag har skett med 1 516 kkr (*föregående år 1 422 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
Fasad	20-50 år
Tak	20-50 år
Fönster, entrédörrar, portar.....	50 år
Teknik	5-50 år
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 motsvara företagets budgeterade vinst under kommande 3 år.

Förändring av uppskjuten skatt redovisas i resultaträkningen.

NOT 2 INTÄKTER INKLUSIVE OUTHYRDA OBJEKT OCH AKTIVERING AV EGET ARBETE

	2017	2016
Bostäder	60 809 497	60 567 451
Lokaler	4 231 849	4 498 568
Övrigt	1 355 584	1 353 218
Avgår outhyrda objekt		
Bostäder	-3 369	-17 111
Lokaler	-100 575	-130 787
Övrigt	-128 433	-130 579
Summa hyresintäkter	66 164 553	66 140 760
Avgår rabatter	-215 205	-217 372
Summa nettohyresintäkter	65 949 348	65 923 388
Övriga rörelseintäkter	2 378 594	2 244 608
Realisationsvinst försäljning anläggningstillgångar	0	1 489
Aktivering eget arbete	1 238 991	1 657 469
Summa övriga rörelseintäkter	3 617 585	3 903 566

NOT 3 FASTIGHETSOMKOSTNADER

	2017	2016
Kostnader för material	216 495	106 416
Tjänster	17 618 388	19 812 860
Taxebundna kostnader	13 812 015	14 326 466
Fastighetsskatt	919 115	918 443
Andra externa kostnader	4 618 866	5 092 119
Summa externa kostnader	37 184 879	40 256 305

(Arvode till externa revisorer har utgått med 111 125 kr inkl.moms. År 2016: 111 125 kr.
Övriga ersättningar har utgått med 12 000 kr inkl. moms År 2016: 12 000 kr)



NOT 4 FÖRDELNING AV RÖRELSEKOSTNADER PÅ DRIFT OCH UNDERHÅLL

	2017	2016
Underhåll, bostäder	4 906 215	5 919 885
Underhåll, lokaler	1 090	143 675
Underhåll, gemensamt	3 049 350	4 164 028
Drift		
Reparationer	3 707 039	4 261 564
Fastighetsskötsel, entreprenad	3 796 239	2 710 438
Uppvärmning	7 970 056	8 541 945
Vatten	2 252 051	2 158 921
El	1 819 589	1 885 576
Renhållning	1 770 319	1 740 025
Sotning, ventilation	799	4 669
Administration	4 569 810	5 074 565
Hyresgästmedel	299 216	304 640
Försäkringskostnader	355 275	355 941
Avskrivna fordringar	49 056	17 554
Övriga driftskostnader	1 719 660	2 054 437
Fastighetsskatt	919 115	918 443
Realisationsförlust för såld fastighet	0	0
Summa rörelsekostnader	37 184 879	40 256 305

NOT 5 MEDELANTALET ANSTÄLLDA, FÖRDELNING PÅ MÄN OCH KVINNOR

	2017	2016
Antal anställda	12	12
Varav män	8	8

Könsfördelning bland ledande befattningshavare, inkluderande suppleanter i styrelsen

	2017	2016
Andel kvinnor i styrelsen	9%	9%
Andelen män i styrelsen	91%	91%
Andel kvinnor bland övriga befattningshavare	0%	0%
Andel män bland övriga befattningshavare	100%	100%

NOT 6 LÖNER, ANDRA PERSONALKOSTNADER OCH SOCIALA KOSTNADER

	2017	2016
Löner och andra personalkostnader	6 298 207	6 188 476
Sociala kostnader	3 096 606	3 044 135
varav pensionskostnader, VD	365 331	381 759
varav pensionskostnader, övrig personal	558 043	508 623
Summa löner, andra ersättningar och sociala kostnader	9 394 813	9 232 611

NOT 7 LÖNER FÖRDELAT MELLAN LEDNINGSPERSONAL OCH ÖVRIGA ANSTÄLLDA

	2017	2016
Styrelse och VD	1 009 810	962 721
Övriga anställda	5 132 264	5 170 331
Summa löner	6 142 074	6 133 052

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

NOT 8 ÖVRIGA RÄNTEINTÄKTER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2017	2016
Utdelning	2 000	2 000
Räntor	98 582	74 481
Summa	100 582	76 481

NOT 9 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2017	2016
Räntekostnader fastighetslån	2 930 053	4 248 024
Övriga räntekostnader	60	-0
Summa	2 930 113	4 248 024

NOT 10 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

	2017	2016
Aktuell skatt	0	0
Förändring uppskjuten skatt	-2 076 786	-344 226
	-2 076 786	-344 226

Redovisat resultat före skatt	11 672 354	7 762 681
Skatt på redovisat resultat (22%)	2 567 918	1 707 790

Skatteeffekter av:

Bokföringsmässiga avskrivningar byggnader	1 809 574	1 775 999
Ej avdragsgill nedskrivning av byggnader	0	0
Skattemässig justering fastighetsförsäljning	0	0
Övriga ej avdragsgilla kostnader	68 889	16 482
Skattemässiga avskrivningar på byggnader	-1 681 776	-1 671 869
Ej skattepliktiga intäkter	0	-607
Avdragsgilla aktiverade underhållsåtgärder	-2 462 662	-473 063
Utnyttjande av tidigare skattemässiga underskott	-301 943	-1 354 732
Förändring av latent skatteskuld	-2 076 786	-344 226
Förändring av latent skattefordran	0	0
Redovisad skatteintäkt i resultaträkningen	-2 076 786	-344 226
Effektiv skattesats	-17,8%	-4,4%

NOT 11 MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	2017	2016
Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	360 885 930	390 345 420
Årets investeringar	14 612 435	5 282 458
Under året utrangerade tillgångar	0	-34 741 948
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	375 498 365	360 885 930
Ingående avskrivningar	107 786 128	117 702 219
Årets avskrivningar	8 225 335	8 072 722
Under året utrangerade tillgångar	0	-17 988 813
Utgående ackumulerade avskrivningar	116 011 463	107 786 128
Nedskrivningar		
Ingående nedskrivningar	6 830 820	23 583 955
Under året gjorda nedskrivningar	0	0
Under året utrangerade tillgångar	0	-16 753 135
Utgående ackumulerade nedskrivningar	6 830 820	6 830 820
Utgående planenligt restvärde	252 656 082	246 268 982
Bokfört värde fastigheter i Sverige	252 656 082	246 268 982
Taxeringsvärden fastigheter i Sverige	291 610 000	300 595 000



Pågående projekt		
Ingående anskaffningsvärde	6 323 934	2 036 095
Årets investeringar som ej är avslutade	82 553 809	6 036 632
Under året aktiverade projekt	-5 440 524	-1 748 793
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	83 437 219	6 323 934
Maskiner och andra tekniska anläggningar		
Ingående anskaffningsvärden	1 501 434	1 503 559
Årets investeringar	0	0
Försäljning och utrangering	-13 428	-2 125
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 488 006	1 501 434
Avskrivningar		
Ingående avskrivningar	1 123 328	884 834
Återföring av sålda och utrangerade maskiner	-13 428	-2 125
Årets avskrivning	206 113	240 619
Utgående ackumulerade avskrivningar	1 316 013	1 123 328
Utgående planenligt restvärde	171 993	378 106
Inventarier, verktyg och installationer		
Ingående anskaffningsvärde	1 062 045	1 017 815
Årets investeringar	72 785	55 980
Försäljning och utrangering	-28 814	-11 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 106 016	1 062 045
Avskrivningar		
Ingående avskrivningar	921 507	842 784
Årets avskrivning	53 908	90 473
Återföring av sålda och utrangerade inventarier	-28 814	-11 750
Utgående ackumulerade avskrivningar	946 601	921 507
Utgående planenligt restvärde	159 415	140 538



NOT 12 FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	2017	2016
Andelar Skånehem	200	200
Andelar HBV	40 000	40 000
Långfristig fordran HBV	142 795	71 600
Uppskjuten skattefordran avseende aktiverade underskottsavdrag och skillnad mellan bokföringsmässiga och skattemässiga värden på byggnader.	0	2 200 000
Uppskjuten skatteskuld avseende skillnad mellan bokföringsmässiga och skattekattmässiga värden på byggnader. Se Not 16 för 2017	0	-194 421
Summa	182 995	2 117 379

NOT 13 ÖVRIGA FORDRINGAR

	2017	2016
Fordran HBV	151 280	162 088
Latent momsfordran	32 873	31 227
Övrig fordran	0	0
Summa övriga fordringar	184 153	193 315

NOT 14 CHECKRÄKNINGSKREDIT

	2017	2016
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till 4 mkr (<i>frg.år 4 mkr</i>), koncernkonto		
Utnyttjad kredit	0	0

NOT 15 AKTIEÄGARTILLSKOTT

	2017	2016
Villkorat aktieägartillskott	87 300 000	87 300 000

NOT 16 AVSÄTTNING

	2017	2016
Uppskjuten skattefordran avseende aktiverade underskottsavdrag och skillnad mellan bokföringsmässiga och skattemässiga värden på byggnader.	2 458 078	0
Uppskjuten skatteskuld avseende skillnad mellan bokföringsmässiga och skattemässiga värden på byggnader. Se Not 12 för 2016	-2 529 285	0
Summa avsättning	-71 207	0

NOT 17 LÅNGFRISTIGA SKULDER

	2017	2016
Totala skulder till kreditinstitut	271 062 500	196 787 500
Avgår kortfristig del	-250 000	-725 000
Långfristiga skulder som förfaller till betalning mellan ett till fem år efter balansdagen	-1 000 000	-1 000 000
Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	269 812 500	195 062 500
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	270 812 500	196 062 500

NOT 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2017	2016
Upplupna räntekostnader	621 591	268 171
Upplupna sociala avgifter	324 049	322 814
Upplupna löner o arvoden	40 904	25 551
Semesterlöneskuld	482 865	485 350
Förskottsbetalda hyror	4 545 590	5 504 296
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 708 855	1 706 323
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 723 854	8 312 505

NOT 19 STÄLLDA PANTER

	2017	2016
För egna skulder avseende lång- och kortfristiga skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	26 194 000	26 194 000
Summa avseende egna skulder och avsättningar	26 194 000	26 194 000

NOT 20 EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	2017	2016
Ansvarsbelopp FASTIGO	119 711	115 549
Summa eventualförpliktelser	119 711	115 549

NOT 21 FÖRDELNING LÄGENHETS- OCH LOKAL-KONTRAKT VID ÅRETS SLUT

	LÄGENHET	LOKALER
Antal hyreskontrakt	944,00	117,00
Ytfördelning	91%	9%
Genomsnittshyra kr/kvm	990,00	677,00

Styrelsens underskrifter

Klippan 2018-02-13



/Rune Persson/

Ordförande



/Jörgen Bjerknaes/
1:e vice ordförande



/Bengt Svensson/
2:e vice
ordförande



/Christian
Hendlertz/



/Mikael Wåhlin/



/Mikael Svensson/
Arbetsstagarrepresentant



/Ulf Bengtsson/
VD

Vår revisionsberättelse har avlämnats den

Ernst & Young AB



/Magnus Helmfrid/
Auktoriserad revisor



Building a better
working world

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Treklövern Bostads AB för räkenskapsåret 2017.

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 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Treklövern Bostads AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Treklövern Bostads AB för räkenskapsåret 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Treklövern Bostads AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

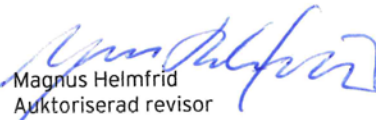
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

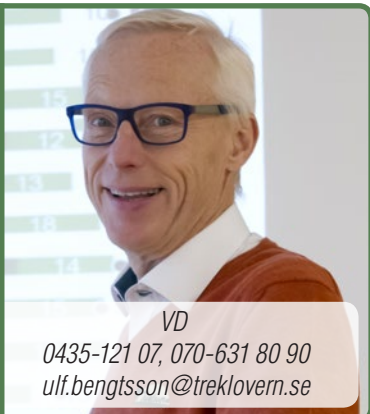
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. 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.

Helsingborg den 19 februari 2018

Ernst & Young AB


Magnus Helmfrid
Auktoriserad revisor

ULF BENGSSON



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



Administrationschef
0435-121 08
johan.karlsson@treklovern.se

BODIL SVENSSON



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

MIKAEL SVENSSON



Fastighetschef
0435-121 02
mikael.svensson@treklovern.se

MIKAEL STRÖBECK



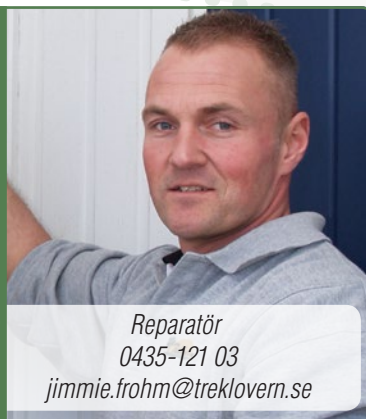
Kundvård
0435-121 04
mikael.strobeck@treklovern.se

JOHAN SJÖBERG



Miljö och anläggning
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/reparatör
0435-172 72
rune.lundstrom@treklovern.se

LARS LUNDSTRÖM



Snickare/reparatör
0435-172 73
lars.lundstrom@treklovern.se

Område	Fastighetsbeteckning	Adress	Ort	Byggår	Lägenheter								Lokaler		Garage
					Antal	1 RoK	2 RoK	3 RoK	4 RoK	5 RoK	Yta m ²	Medelyta m ²	Årshyra kr/m ²	Yta m ²	Antal
1, 4	Tingshuset 13	Storgatan 54 AB, Torggatan 2 AB	Klippan	1964	34	2	10	11	8	3	2 613	76,9	961	216	53
2, 3	Tingshuset 9	Torget 1 AB, Torggatan 6 AC	Klippan	1961	81	1	31	42	7	-	5 530	68,3	989	481	26
5	Tingshuset 14	Storg 52 AB	Klippan	1965	12	-	-	9	-	3	1 005	83,8	954	96	-
6	Punan 1	Storgatan 43	Klippan	1971	9	1	4	4	-	-	645	71,6	948	761	-
7	Punan 1	Tingsg 29 AC	Klippan	1971	73	10	21	37	5	-	5 227	71,6	995	43	52
8	Brage 18	Villagatan 2 AB, Trädgårdsg 2 AE, järnvägs 15	Klippan	1972	96	19	57	20	-	-	6 062	63,1	993	258	62
9	Antilopen 31	Tingsg 15	Klippan	1943	8	-	4	2	2	-	566	70,8	973	-	-
10	Antilopen 30	Tingsg 17 AB, Idrottsg 4 AC	Klippan	1962	30	6	6	15	3	-	1 885	62,8	978	140	6
11	Apollo 17-18	Tingsgatan 20	Klippan	1967	24	3	9	9	3	-	1 785	74,4	959	21	2
12	Valhalla 27	Valhallagatan 3 AD	Klippan	1954 (93)	32	4	13	15	-	-	1 967	61,5	1 046	43	5
14	Klippan 3:368	Ängelholmsgatan 25	Klippan	1875	1	-	-	-	1	-	123	123,0	577	412	-
15	Bågen 13	Ö Nygatan 1	Klippan	1979, -91	40	-	40	-	-	-	2 620	65,5	1 099	1 343	4
16	Jupiter 3	Bruksgratan 12	Klippan	1990	19	-	15	4	-	-	1 292	68,0	1 030	-	-
17	Valhalla 22/23	Gränden 4	Klippan	1907 (2011)	10	-	2	8	-	-	809	80,9	1 207	-	-
18	Väpnaren 5	Torggränd 8	Klippan	2012	16	-	10	6	-	-	969	60,6	1 523	-	-
19	Lansen 3	Ö Ångsgatan 7 AD	Klippan	2012	4	-	-	4	-	-	312	78,0	1 358	-	-
20	Nejlikan 20	Badvägen 11AE, FH	Klippan	1968	38	6	10	16	6	-	2 621	69,0	933	815	44
21	Valhalla 17	Järnvägsgratan 9	Klippan	2015	12	-	6	6	-	-	794	66,2	1 470	-	-
22	Mercurius 5,6,18*	Järnvägsgratan Allégatan	Klippan	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
23	Tegelbruket 5 **	Linnégatan 4 A-M	Klippan	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
24	Klippan 3:376	Torggatan 33-39	Klippan	2017	32	-	16	16	-	-	2 131	67	1 450	-	-
25	Elfdalen 4 - 5	Hembygdsgatan 6 AF, 8 AF	Klippan	1974, -78	112	16	48	48	-	-	7 505	67,0	952	24	39
50	Pilagården 1:82	Gamlavägen 24 AB	Öljungby	1955	14	5	4	5	-	-	771	55,8	940	97	-
51	Pilagården 1:93	Pilag 1 AC	Öljungby	1961	14	4	4	4	2	-	856	61,1	960	43	-
52	Pilagården 1:114	Pilag 3 AB	Öljungby	1958 (89)	8	-	8	-	-	-	571	71,4	939	85	-
53	Pilagården 1:95	Stationsv 1 AD	Öljungby	1963	22	-	18	2	2	-	1 302	59,2	989	59	-
54	Pilagården 1:98	Skolg 4 AB	Öljungby	1970	12	4	8	-	-	-	652	54,3	993	-	9
55	Pilagården 1:113	NP Nilssons väg 8	Öljungby	1979	8	-	4	4	-	-	580	72,5	772	-	-
56	Östra Ljungby 7:41	Södra vägen 12 AH	Öljungby	1973	8	-	8	-	-	-	450	56,3	829	-	-
60	Sridsvig 3:1	Sridsvigs 3 AH	Stidsvåg	1969	9	3	4	2	-	-	547	60,7	964	45	-
61	Sridsvig 3:2	Sridsvigs 5 AM	Stidsvåg	1971	13	-	10	3	-	-	842	64,8	957	-	-
62	Sridsvig 2:106	Snickaregatan 1 AM	Stidsvåg	1972	13	7	-	6	-	-	765	58,8	972	-	8
70	Lommen 15	Nybrogatan 24	Ljungbyhed	1958 (92)	10	-	1	5	4	-	761	76,1	925	12	3
72	Vakten 2	Infanterig 7 AE	Ljungbyhed	1955 (83)	34	14	8	10	2	-	1 756	51,6	970	123	8
73	Vakten 3	Infanterig 9-15 AK	Ljungbyhed	1953	40	-	20	20	-	-	2 674	66,8	929	30	17
76	Bracken 3	Kungsgatan 8	Ljungbyhed	1964	18	-	6	1	11	-	1 580	87,8	768	645	9
77	Hängpilen 1	Föreningsg 7 I	Ljungbyhed	1992	15	-	15	-	-	-	945	63,0	1 021	-	-
78	Hängpilen 1	Föreningsg 7AH	Ljungbyhed	1971	48	12	23	8	5	-	2 844	59,3	963	34	17
80	Bracken 3	Infanterig 5 AG	Ljungbyhed	1991	7	-	7	-	-	-	452	64,6	1 040	-	-
SUMMA					976	117	450	342	61	6	64 807	2 534	990	5 826	364

*) Under projektering

**) Under byggnation



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