

Treklövern
Bostads AB

ÅRS-REDOVISNING 2011

PERSONAL



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



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



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



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



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



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



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



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



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



Snickare
070-603 24 94
rune.lundstrom@treklovern.se



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



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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING



Personal	2
Innehållsförteckning	3
VD har ordet	4
Förvaltningsberättelse	6
Nyckeltal	8
Styrelse	9
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Eget kapital och skulder	11
Kassaflödesanalys	12
Noter	13
Styrelsens underskrifter	16
Revisionsberättelse	17
Fastighetsbeteckning	19

VD HAR ORDET

Bokslutet för 2011 gav ett positivt resultat. Vinsten för Treklövern Bostads AB uppgick till 2 851 508 Kronor. Bolaget kunde därmed lägga det elfte raka vinståret till handlingarna.

Inga tomma lägenheter

2011 innebar ännu ett år utan tomma lägenheter för bolaget och för outhyrdpengen noterade vi ett nytt rekord: 2 415 kronor. Det innebär att de lägenheter som sades upp omedelbart fick en ny betalande hyresgäst. Däremot bröts den under senare år så positiva trenden för avskrivna fordringar. Efter att 2010 varit nere på 72 996 kronor steg kontot för avskrivna fordringar under 2011 till 296 040 kronor, en avsevärd ökning men ändå under den nivå som bolaget tvingats dras med några år tillbaka i tiden.

Måttlig hyreshöjning

Det nya hyresavtalet som förhandlades fram med Hyresgästföreningen innehöll en höjning med 2,25 procent från den 1 januari 2011. I ett avseende blev det nya avtalet historiskt eftersom höjningen innehöll en fast del och en rörlig del.

Byggprojekt Väpnaren igång

Under vecka åtta inhägnades området och grävskopor kom på plats för att riva de befintliga byggnaderna på tomten. Den 28 mars togs det första spadtaget. Egentligen handlade det om fyra spadtag på en och samma gång: Hans Bertil Sinclair, ordförande i Socialnämnden, Jan-Olof Karlsson, kommunfullmäktiges ordförande, Jens Westring, ordförande i Treklövern, och distriktschef Johan Nilsson i Skanska.

Efter ceremonin påbörjades själva grundarbetet. Genom fynd i marken på den gamla Elverkstomten tvingades man till vissa anpassningar, vilket försenade bygget med fyra veckor. Under sommaren gjöts bottenplattan och redan i november hade de olika våningsplanen kommit på plats. I slutet av 2012 beräknas de 36 lägenheterna för särskilt boende och de 16 vanliga hyreslägenheterna vara klara för inflyttning.

Projektanställda snickare

Sedan april 2011 är snickarna Rune och Lars Lundström projektanställda av bolaget. På den under 2011 överhettade byggmarknaden har bolaget under senare år haft svårt med att få in anbud på arbeten. Lämpliga objekt har därför inte saknats för de två projektanställda bröderna, som inledde med att lägga om taket på Valhallagatan 3 i Klippan. Det riktigt stora projektet för snickarna Lundström under året har dock varit byggandet av de fyra marklägenheterna på Östra Ängsgatan.

Ny personal i kundtjänst

Den 1 juni började Ulrika Filipsson i receptionen på Treklövern. Hon ersatte Eva Jansson som slutat och kompletterar Therese Persson i vår kundtjänst. Ulrika är van vid att hantera kunder eftersom hon tidigare varit yrkesverksam som uthyrare i ett fastighetsbolag i regionen.

Inflyttning på Gränden

De tio lägenheterna på Gränden var inflyttningsklara den 1 april och firades bland annat av hyresgästerna med en invigningsfest i egen regi. Omvandlingen av den hårt nerslitna färgfabriken till tio hypermoderna hyreslägenheter har sannerligen blivit en succé. Projektet har rönt stor uppmärksamhet även utanför kommungränsen.

Tvätt av sopkärlen – ny miljögiv

I bolagets medvetna strävan att förbättra miljön i bostadsområdena infördes en ny giv under året – tvätt av sopkärlen två gånger om året. Det handlade om både ut- och invändig tvätt av kärlen, på våren dock enbart om sopkärlen för restavfall och kompost medan samtliga kärl tvättades under hösten. Av hyresgästerna fick bolaget positiva reaktioner på denna miljösatsning, som har som mål att få bukt med problemet med illaluktande sopkärl.

Knacka dörr för bättre sophantering

De kontinuerliga kvalitetsundersökningarna har visat ett missnöje med sophanteringen i vissa av bolagets bostadsområden. Tillsammans med NÅRAB genomförde Treklövern därför ett projekt i juni. Informatören Johanna Ljung gjorde hembesök i 155 lägenheter i de områden som bedömts som mest angelägna. Hon informerade om hur soporna skulle sorteras. Av de 155 lägenheter som hon hade att besöka, blev Johanna insläppt i 60 procent. I de övriga 40 procenten av lägenheterna lade informatören broschyrer i brevlådan.

LED-lampor i kvarteret Brage

På gården och vid entréerna i kvarteret Brage har LED-lampor som utebelysning installerats. De befintliga armaturerna i det populära kvartersområdet var gamla och hade dålig effekt. Därför beslöt bolaget att prova framtidens belysningsteknik i kvarteret Brage. LED-lamporna ger flera fördelar, inte bara bättre ljus utan är även mer hållbara. Dessutom innebär övergången till den nya belysningstekniken en avsevärd energibesparing.

Nytt publikrekord på BO-mötet

Inte mindre än 130 hyresgäster fanns på plats i Klippans Kultur Center när Treklövern arrangerade sitt årliga BO-möte. Uppenbart har bolaget hittat en form för den så viktiga dialogen med hyresgästerna som de uppskattar. På mötet den 19 april gavs en genomgång av Treklöverns verk-

samhet och för underhållningen stod det populära dansbandet WILLEZ.

SIKAB – nytt förvaltningsuppdrag

Treklövern fick under året ett nytt förvaltningsuppdrag. Bolaget har numera hand om förvaltningen, även den ekonomiska, av SIKAB, det helkommunala bolaget Småindustrier i Klippan AB. Förvaltningsuppdraget omfattar de drygt 16 000 kvadratmeter som SIKAB disponerar.

Operation Vattenkontroll

I maj månad 2008 inleddes "Operation Vattenkontroll". Syftet var att upptäcka droppande kranar eller rinnande toaletter. I samband med att någon medarbetare från Treklövern av någon anledning befann sig i lägenheten skedde kontrollen och nu är så gott som samtliga av bolagets lägenheter kontrollerade. "Operation Vattenkontroll" kommer att ingå även i fortsättningen som en del i bolagets medvetna miljöstrategi att spara vatten.

Stort intresse för kvarteret Lansen

Kring midsommar skedde byggstart av de fyra marklägenheterna på Östra Ängsgatan i Klippan. Projektet, som går under namnet kvartersnamnet Lansen, uppförs av bolagets två projektanställda snickare. Intresset för de fyra marklägenheterna har varit mycket stort, hyreskontrakt kunde skrivas för alla fyra långt innan det att lägenheterna var inflyttningsklara.

Miljödiplomering inledd

I november påbörjade all personal inom bolaget en utbildning inom miljöområdet. All verksamhet inom bolaget skall ses över ur ett miljöperspektiv. Syftet är att Treklövern till sommaren 2012 skall vara klara med en miljödiplomering.

Tre nya tvättstugor

I bolagets ambitiösa renoveringsprogram för att ge hyresgästerna tillgång till tvättstugor av modernaste slag blev tre nya klara under året. Det var Trädgårdsgatan 2, Torget 1 och Storgatan 52 som fick nya tvättstugor och nu återstår bara ett fåtal innan samtliga tvättstugor inom bolaget är totalrenoverade.

Underhållsplanen rullar på

I underhållsplanen för 2011 fanns en omläggning av garagetaket på Bjärsgårdsvägen inplanerad i budgeten. Tyvärr fick bolaget inte in något anbud på projektet och vi tvingades därför skjuta renoveringen till 2012.
De planerade underhållsarbetena bestod också av byte av fönster och balkongdörrar på Badvägen. Den första etappen omfattade Badvägen 11 F, G och H. På Badvägen 11 och Bruksgatan 12 i Klippan samt Södra vägen 12 i Östra Ljungby har målningsarbeten genomförts som ett led i den löpande underhållsplanen.

Tomtförvärv i Klippan

Av Åke Dahls Fastighets AB förvärvade bolaget i december den så kallade Emgårdstomten, belägen i korsningen Allégatan-Järnvägsgatan i Klippan. För en köpeskilling på 1,4 miljoner kronor erhöll Treklövern 5 321 kvadratmeter, fördelat på tre tomter.

Framtiden

Genom förvärvet av Emgårdstomten samt det planerade köpet av Kyrksalsbyggnaden har vi objekt för framtida satsningar. Efterfrågan på bostäder i Klippan kommer att styra när och vilken typ av lägenheter som dessa skall bebyggas med. Först och främst vill vi avvakta och se hur intresset för de nyproducerade hyreslägenheterna i kvarteret Väpnaren utvecklar sig. Men för både Kyrksalsbyggnaden och Emgårdstomten kommer vi att ta fram planer för igångsättning. Den beredskapen ger oss möjlighet att snabbt komma igång med byggnation om det rätta läget uppstår.

Med stor tillfredställelse kunde vi notera att den nya tidtabell för Pågatågstrafiken som trädde i kraft i december 2011 ger kommuninvånarna i Klippan ännu bättre möjligheter att arbetspendla. Den nya tidtabellen innebär tätare turer i rusningstrafik på linjen Helsingborg-Hässleholm med en avgång i halvtimmen, vilket ger klara fördelar för arbetspendlare med Klippan som bostadsort. Denna högst väsentliga förbättring, tidigare handlade det om en avgång i timman, stärker Treklöverns attraktivitet som bostadsalternativ i regionen.

Vi ser alltså framtiden an med tillförsikt och understryker det med Martin Helds tänkvärda ordspråk:
"Den som uppfattar framtiden som motvind går åt fel håll."

Klippan i januari 2012

Ulf Bengtsson, vd



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Treklövern Bostads AB, org.nr. 556099-8584 får härmed avge följande årsredovisning för verksamhetsåret 2011

FASTIGHETSFÖRVALTNING
Bolaget äger 938 lägenheter om 62.151 m² och 5.685 m² övriga lokaler.

Ägda fastigheterna är belägna i	
Klippans centralort	645 lägenheter
Östra Ljungby	86 lägenheter
Stidsvig	35 lägenheter
Ljungbyhed	172 lägenheter

UTHYRNINGSSTATISTIK
I december 2011 fanns det inga tomma lägenheter i beståndet vilket det inte heller gjorde vid årsskiftena 2008, 2009 och 2010.

TAXERINGSVÄRDEN
Taxeringsvärden för fastigheterna år 2011 belöper sig till 271 646 kkr

FÖRSÄKRINGSVÄRDE
Samtliga fastigheter är fullvärdesförsäkrade utan angivande av belopp.

INVESTERINGAR
Följande investeringar har gjorts under perioden:

Byggnadsinvesteringar	18.072 kkr
Maskiner, bilar och inventarier	244 kkr
Summa	18.316 kkr

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

HYRESFÖRHANDLINGAR
Överenskommelse som har träffats med hyresgästföreningen innebar en hyreshöjning för år 2011 med i genomsnitt 2,25%.

RESULTAT OCH FINANSIELL STÄLLNING

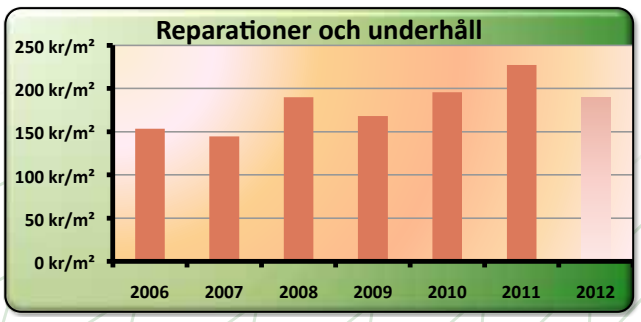
Aktier
Bolagets aktiekapital uppgår till 7 400 kkr, vilket täcker kraven på grundkapitalet som skall utgöra 1% av förvaltat fastighetskapital. Samtliga aktier ägs av Klippans kommun.

Omsättning och resultat
Hyresintäkterna har ökat från föregående bokslut med 2.068 kkr. Räntor för lån har ökat med 1.423 kkr.

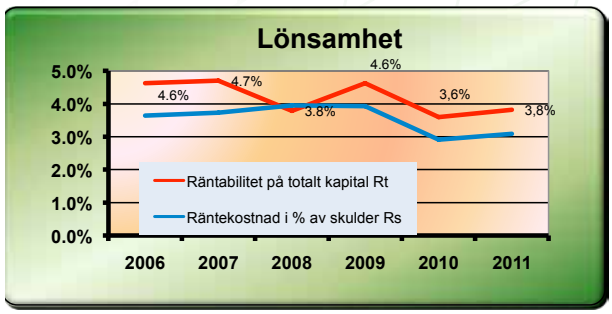
Underhåll och reparationer
Underhållskostnaderna har uppgått till 11.994 kkr (frg.år 9.729 kkr) vilket till största delen handlar om fönsterbyten på Badvägen och ut – och invändig målning i såväl Klippan, som Ljungbyhed och Östra Ljungby. Under året skulle också underhållsarbetet av det underjordiska garaget på Tingshuset 13 ha genomförts, av olika anledningar utom vår kontroll så har arbetet inte kunnat utföras. Då Treklövern skapat förväntningar och förpliktat sig att utföra dessa reparations- och underhållsarbeten görs en avsättning i 2011-års bokslut motsvarande 3.750 kkr som budgetmässigt reserverats för dessa åtgärder.
Den sammanlagda summan för reparationer och underhåll uppgår till 15.421 kkr (frg.år 13.095 kkr).

Likviditet
Likvida medel uppgick till 14 196 kkr år 2011-12-31 jämfört med 798 kkr 2010-12-31. Bolaget disponerar även en checkräkningskredit på 4 mkr.

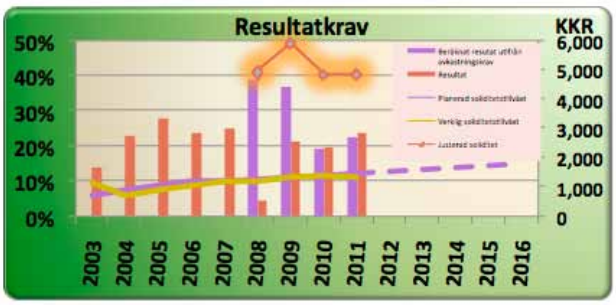
Lönsamhet
Räntabiliteten på totalt kapital och vinstmarginalen har återhämtat sig något och uppgår för 2011 till 3,82% (frg. år 3,60%) respektive 17% (frg.år 15%). Detta har trots ökade reparations- och underhållsåtgärder kunnat uppnås tack vare en mer ”normal” vinter och att ränteläget varit fortsatt lågt.



Kostnad för underhåll och reparationer i kr/m² 2006- 2011 med prognos 2012.



Lönsamhetens utveckling 2006-2011



Planerad och uppnådd soliditet 2003-2016
Uppfyllelse av 2011-års nya avkastningskrav i kronor 2008 - 2011

Finansiering

Den totala låneskulden till kreditinstitut har ökat genom ny upplåning för finansiering av de investeringar som skett. Den totala låneskulden uppgår 214.726 kkr.

Fastighetsvärdering

Fastighetsvärderingen har gjorts genom nuvärdesberäkning av kommande 10-års beräknade driftsnetto för respektive fastighet. Vid en kalkylränta på 8,1% uppgår det samlade värdet för bolagets fastigheter 359.000 kkr. Det bokförda värdet 2011-12-31 uppgår till 227.364 kkr. Bolagets justerade soliditet uppgår därmed till 40,6%.

Måluppfyllelse

Med ett resultat på 2.852 kkr överträffade vi resultatmålet på 2 700 kkr.

Målet för den så kallade "Outhyrdpengen"

som vi planerade skulle vara 110 000 kr år 2011 är också infriad. År 2011 uppgick beloppet för outhyrda bostäder till 2 415 kr vilket motsvarar 0,005% av bostadsintäkterna.

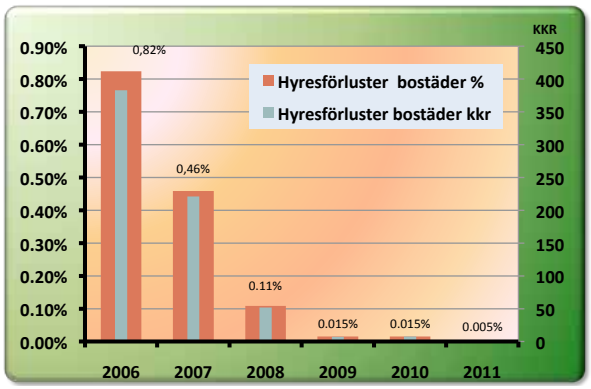
Lägenheter från viss månad ska ha placerats innan ingången av ny månad. Så lyder ett annat av verksamhetsmålen. Målet uppfylldes för nio av årets månader.

Att öka kvarboendet till 85% har vi misslyckats med men i år har vi det bästa resultatet hittills med 79%.

Rörelseresultat

Rörelseresultatet är 1.749 kkr bättre än 2010. Soliditeten har dock försvagats med 0,6% till 11,0%. Anledningen är den kraftigt ökade balansomslutningen till följd av de nyinvesteringar som gjorts.

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



NYCKELTAL

	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Yta egna fastigheter	64 472 m²	66 215 m²	66 215 m²	66 215 m²	66 938 m²	67 836 m²
Yta hyrda fastigheter	3 929 m²	3 929 m²	982 m²			
Intäkter	750 kr/m²	762 kr/m²	802 kr/m²	832 kr/m²	849 kr/m²	902 kr/m²
Reparationer och underhåll	153 kr/m²	145 kr/m²	190 kr/m²	168 kr/m²	196 kr/m²	227 kr/m²
Rörelseresultat	142 kr/m²	147 kr/m²	124 kr/m²	155 kr/m²	122 kr/m²	146 kr/m²
Bokfört värde	3 144 kr/m²	3 334 kr/m²	3 355 kr/m²	3 301 kr/m²	3 401 kr/m²	3 682 kr/m²
Räntekostnad (Finans kostn/Skulder)	3,64%	3,73%	3,95%	3,93%	2,91%	3,09%
Kassalikviditet	90%	7%	11%	41%	13%	96%
Räntabilitet på totalt kapital	4,6%	4,7%	3,8%	4,6%	3,6%	3,8%
Soliditet	8,8%	9,9%	10,0%	11,0%	11,6%	11,0%
Räntetäckningsgrad	185%	172%	107%	132%	140%	139%
Snittränta	4,0%	4,1%	4,4%	4,3%	3,2%	3,4%
Direktavkastning på anläggningstillg	6,9%	6,8%	5,9%	7,0%	5,8%	6,0%
Avskrivningar	4 189 tkr	4 643 tkr	4 804 tkr	4 910 tkr	4 914 tkr	5 101 tkr
Hyra bostäder	735 kr/m²	750 kr/m²	772 kr/m²	802 kr/m²	821 kr/m²	836 kr/m²
Kostnader	669 kr/m²	682 kr/m²	749 kr/m²	751 kr/m²	800 kr/m²	830 kr/m²
Hyresförluster bostäder %	0,82%	0,46%	0,11%	0,015%	0,015%	0,005%
Hyresintäkter bostäder kr	46 507 755 kr	48 204 361 kr	47 859 598 kr	48 851 641 kr	50 047 218 kr	51 933 421 kr
Hyresförluster bostäder kkr	383 047 kr	221 237 kr	51 750 kr	7 327 kr	7 578 kr	2 415 kr

STYRELSEN



Jens Westring, ordförande



Bengt Amilon, 1:e v ordförande



Rune Persson, 2:e v ordförande



Fredrik Nytzén



Mats Waldemarsson



Mikael Svensson, personalrep.

STYRELSEN

Vid bolagsstämman 2011-04-12 redovisades följande tidigare valda ledamöter:

Ordinarie ledamöter

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

Suppleanter

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

Revisorer

Katarina Persson aukt. revisor	Ordinarie
Rickard Julin aukt. revisor	Suppleant

Lekmannarevisorer

Karl Gustav Lundberg Klippans kommun	Ordinarie
Hans Emanuelsson Klippans kommun	Suppleant

Verkställande direktör

Ulf Bengtsson

Under perioden har 6 protokollförda sammanträden ägt rum.

ORGANISATIONSANSLUTNING

Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag SABO
Fastighetsbranschens Arbetsgivarorganisation
Fastigo

Dessutom är företaget medlem i andelsföreningen Skånehem och inköpsföreningen Husbyggnadsvaror HBV

RESULTATDISPOSITION

Till Bolagsstämmans förfogande står en balanserad vinst om 17.570.539 kr samt årets vinst om 2.851.508 kr, totalt 20.422.046 kr.
Styrelsen och verkställande direktören föreslår att i ny räkning överförs 20.157.866 kr, samt att 264.180 kr delas ut till aktieägaren, Klippans kommun.

Bolagsstämma kommer att äga rum 2012-03-29

RESULTATRÄKNING

	Not	1/1-31/12 2011	1/1-31/12 2010
Nettoomsättning			
Hyresintäkter	1, 20	57 522 134	55 454 314
Övriga förvaltningsintäkter		465 869	404 268
Övriga rörelseintäkter	21	3 176 523	988 523
		61 164 526	56 847 105
Rörelsens kostnader			
Fastighetsomkostnader	2, 6	- 39 600 679	-38 353 327
Personalkostnader	3, 4, 5	- 6 532 838	-5 399 200
Avskrivning, nedskrivningar materiella anläggningstillgångar	10	- 5 101 290	-4 914 100
		-51 234 807	-48 666 627
Rörelseresultat		9 929 719	8 180 478
Resultat från finansiella investeringar			
Övriga ränteintäkter o liknande resultatposter	7	248 710	75 722
Räntekostnader o liknande resultatposter	8	-7 326 921	-5 903 867
		-7 078 210	-5 828 144
Resultat efter finansiella poster		2 851 508	2 352 333
Resultat före skatt		2 851 508	2 352 333
Skatt	9	-	-
Redovisat resultat		**2 851 508**	**2 352 333**

BALANSRÄKNING

	Not	31/12 2011	31/12 2010
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	10		
Byggnader och mark		227 363 604	214 281 805
Pågående projekt		20 090 543	7 664 362
Maskiner och andra tekniska anläggningar		207 187	37 700
Inventarier, verktyg och installationer		69 768	106 870
		247 731 102	222 090 737
Finansiella anläggningstillgångar	11		
Andra långfristiga värdepappersinnehav		40 200	40 200
Andra långfristiga fordringar		1 973 601	5 525 078
		2 013 801	5 565 278
Summa anläggningstillgångar		249 744 903	227 656 015
Omsättningstillgångar			
Lager, bränsle		90 382	-
Kortfristiga fordringar			
Hyres- och kundfordringar		14 129	144 189
Fordringar Klippans kommun		24 420	27 214
Övriga fordringar		167 690	33 851
Förutbetalda kostnader, upplupna intäkter	12	2 075 224	887 124
		2 281 463	1 092 378
Kassa och bank	13	14 195 988	798 500
Summa omsättningstillgångar		16 567 833	1 890 878
Summa tillgångar		266 312 736	229 546 892



EGET KAPITAL OCH SKULDER

	Not	31/12 2011	31/12 2010
Eget kapital	14		
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		17 570 539	15 496 445
Årets resultat		2 851 508	2 352 333
		20 422 046	**17 848 778**
Summa eget kapital		**29 302 046**	**26 728 778**
Avsättningar	15	**5 397 800**	**5 233 600**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	14 642 293	15 161 440
Skulder till Klippans kommun		199 775 000	167 775 000
Summa långfristiga skulder		**214 417 293**	**182 936 440**
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		27 803	27 556
Leverantörsskulder, externa		4 989 366	5 362 703
Leverantörsskulder, Klippans kommun		1 271 671	21 321
Övriga skulder		1 226 215	908 563
Övriga skulder, Klippans kommun		-	220
Upplupna kostnader, förutbetalda intäkter	17	9 680 543	8 327 710
Summa kortfristiga skulder		**17 195 597**	**14 648 073**
Summa eget kapital och skulder		**266 312 736**	**229 546 891**
Ställda säkerheter	18	**17 259 000**	**21 393 000**
Ansvarsförbindelser	19	**87 372 892**	**87 364 224**







KASSAFLÖDESANALYS

	31/12 2011	31/12 2010
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	9 929 719	8 180 478
Avskrivningar	5 101 290	4 914 100
Avsättningar	3 750 000	0
Inbetalning ränta	248 710	75 722
Utbetalning ränta	-7 326 921	-5 903 867
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	**11 702 798**	**7 266 433**
Förändring av rörelsekapital		
Ökning/minskning av fordringar	-1 279 687	337 679
Ökning/minskning av leverantörsskulder	877 012	2 362 018
Ökning/minskning av övriga korta skulder	1 670 732	821 329
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**12 970 855**	**9 144 801**
Investeringsverksamheten		
Utbetalning långfristig fordran	-34 324	-153 670
Utbetalning för pågående ombyggnation	-12 426 181	-7 534 234
Utbetalning för förvärv i fastigheter	-18 071 724	-4 228 894
Utbetalning för förvärv i inventarier	-243 750	-68 125
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-30 775 979**	**-11 984 923**
Finansieringsverksamheten		
Utdelning till ägaren	-278 240	-296 000
Inbetalning för upptagna långfristiga lån	32 000 000	0
Utbetalning för amortering av långfristiga lån	-519 148	-29 148
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**31 202 612**	**-325 148**
Årets kassaflöde	**13 397 488**	**-3 165 270**
Likvida medel vid årets början	**798 500**	**3 963 770**
Likvida medel vid årets slut	**14 195 988**	**798 500**
Årets förändring	**13 397 488**	**-3 165 270**





NOTER

Redovisnings- och värderingspinciper

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

De för bolaget betydelsefulla rekommendationer som tillämpas är:
- RR 9 Inkomstskatter
- RR 12 Materiella anläggningstillgångar

Koncernuppgifter

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Klippans kommun. Försäljning till ägaren har skett med 5 571 tkr (föregående år 5 707 tkr). Inköp från ägaren har skett med 12 249 tkr (föregående år 1 932 tkr). Dessutom har erhållits finansiella intäkter från ägaren på 0 tkr (föregående år 0 tkr). Finansiella kostnader till ägaren belöper sig till 6 477 tkr (föregående år 5 232 tkr)

Fordringar

Är upptagna till de värden varmed de beräknas inflyta

Lager

Är värderat till anskaffningsvärde med beaktande av 3% inkurans.

Anläggningstillgångar

Är upptagna till anskaffningsvärdet minus ackumulerad avskrivning

Avskrivning

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

Skulder

Skulder är upptagna till verkliga värdet
Interimsposter är beräknade värden

Not 1 Hyresintäkter inklusive outhyrda objekt

	2011	2010
Bostäder	51 933 421	50 047 218
Lokaler	4 753 340	4 696 497
Övrigt	1 284 355	1 301 180
Avgår outhyrda objekt		
Bostäder	- 2 415	- 7 579
Lokaler	-10 399	-23 603
Övrigt	-144 395	-154 352
Summa hyresintäkter	57 813 907	55 859 361
Avgår rabatter	-291 773	-405 047
Summa nettohyresintäkter	57 522 134	55 454 314

Not 2 Fastighetsomkostnader

	2011	2010
Kostnader för material	77 572	69 905
Tjänster	20 906 029	18 629 286
Taxebundna kostnader	13 198 496	13 981 713
Fastighetsskatt	1 152 316	1 079 449
Andra externa kostnader	4 266 267	4 592 975
Summa externa kostnader	39 600 679	38 353 327

(Arvode till externa revisorer har utgått med 88 697 kr inkl. moms. År 2010 120 561 kr. Övriga ersättningar har utgått med 0 kr inkl. moms. År 2010 157 738 kr)

Not 3 Medelantalet anställda, fördelning på män och kvinnor

	2011	2010
Antal anställda	11	9
Varav män	8	5

Not 4 Löner, andra personalkostnader och sociala kostnader

	2011	2010
Löner och andra personalkostnader	4 542 317	3 733 779
Sociala kostnader	1 990 521	1 659 665
varav pensionskostnader, VD	201 799	188 976
varav pensionskostnader, övrig personal	259 286	225 122
Summa löner, andra ersättningar och sociala kostnader	6 532 838	5 393 444

Not 5 Löner fördelat mellan ledningspersonal och övriga anställda

	2011	2010
Styrelse och VD	855 340	794 746
Övriga anställda	3 677 875	2 859 314
Summa löner	4 533 215	3 654 060

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

Not 6 Fördelning av rörelsekostnader på drift och underhåll

	2011	2010
Underhåll, bostäder	5 199 529	5 390 753
Underhåll, lokaler	92 415	21 916
Underhåll, gemensamt	6 701 749	4 315 956
Drift		
Reparationer	3 427 822	3 365 995
Fastighetsskötsel, entrep.	2 606 919	2 522 567
Uppvärmning	7 765 546	8 594 207
Vatten	1 799 395	1 729 851
El	2 098 604	2 089 384
Renhållning	1 534 951	1 568 271
Sotning, ventilation	6 548	4 038
Administration	3 970 227	4 519 979
Hyresgästmedel	294 704	272 382
Försäkringskostnader	263 548	255 778
Avskrivna fordringar	296 040	72 996
Övriga driftskostnader	2 390 366	549 805
Fastighetsskatt	1 152 316	1 079 449
Summa rörelsekostnader	39 600 679	38 353 327

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2011	2010
Utdelning	4 000	2 000
Räntor	244 710	73 722
Summa	248 710	75 722

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2011	2010
Räntekostnader fastighetslån	7 325 328	5 903 812
Övriga räntekostnader	1 592	746
Summa	7 326 921	5 904 558

Not 9 Övriga skatter

	2011	2010
Just. avsättning för skatteskuld	3 585 800	- 2 033 600
Just. för uppskjuten skattefordran	-3 585 800	2 033 600
Summa	-	-

Not 10 Materiella anläggningstillgångar

	31/12 2011	31/12 2010
Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	324 875 359	325 942 335
Årets investeringar	18 071 724	4 228 894
Omklassificering	-	-5 295 870
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	342 947 083	324 875 359
Ingående avskrivningar	92 883 162	88 575 494
Årets avskrivningar	4 989 925	4 824 197
Omklassificering	-	-516 529
Utgående ackumulerade avskrivningar	97 873 087	92 883 162
Nedskrivningar		
Ingående nedskrivningar	17 710 392	22 489 733
Omklassificering	-	-4 779 341
Utgående nedskrivningar	17 710 392	17 710 392
Utg. planenligt restvärde	227 363 604	214 281 805
Bokfört värde fastigheter i Sverige	227 363 604	214 281 805
Taxeringsvärden fastigheter i Sverige	271 646 000	261 598 000

Pågående arbete	31/12 2011	31/12 2010
Ingående anskaffningsvärde	7 664 362	130 128
Årets investeringar som ej har avslutats	18 744 932	7 559 206
Under året aktiverade projekt	- 6 318 751	- 24 972
Utgående ack. anskaff.väre	20 090 543	7 664 362

Not 10 Materiella anläggningstillgångar fortsätter

Maskiner och andra tekniska anläggningar	31/12 2011	31/12 2010
Ingående anskaffningsvärden	529 692	529 692
Årets investeringar	243 750	-
Försäljning och utrangering	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	773 442	529 692
Ingående avskrivningar	491 992	452 567
Återföring av sålda och utrangerade maskiner	-	
Årets avskrivning	74 263	39 425
Utgående ackumulerade avskrivningar	566 255	491 992
Utgående planenligt restvärde	207 187	37 700

Inventarier, verktyg och installationer	31/12 2011	31/12 2010
Ingående anskaffningsvärde	930 508	1 448 570
Årets investeringar	-	68 126
Försäljning och utrangering	-14 417	-586 188
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	916 091	930 508
Ingående avskrivningar	823 638	1 359 348
Återföring av sålda och utrangerade inventarier	-14 417	-586 188
Årets avskrivning	37 102	50 478
Utgående ackumulerade avskrivningar	846 323	823 638
Utgående planenligt restvärde	69 768	106 870

Not 11 Finansiella anläggningstillgångar

Aktiebolagets namn	31/12 2011	31/12 2010
Skånehem	200	200
HBV	40 000	40 000
HBV, långfristig fordran	325 801	291 478
Uppskjuten skattefordran	1 647 800	5 233 600
Summa	2 013 801	5 565 278

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	31/12 2011	31/12 2010
Förutbetalda försäkringskostnader	342 578	321 651
Övriga förutbetalda kostnader och intäkter	1 732 646	565 473
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 075 224	887 124

Not 13 Checkräkningskredit

	31/12 2011	31/12 2010
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till 4 Mkr (4 Mkr), koncernkonto		
Checkkrediten är utnyttjad med kronor.	0	0

Not 14 Eget kapital

	Aktie-kapital	Reservfond
Belopp vid årets ingång 2011-01-01	7 400 000	1 480 000
Förändring under året	-	-
Belopp vid periodens utgång 2011-12-31	7 400 000	1 480 000

	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång 2011-01-01	17 848 779	-
Under året lämnad aktieutdelning	- 278 240	
Årets resultat		2 851 508
Belopp vid periodens utgång 2011-12-31	17 570 539	2 851 508

Not 15 Avsättningar

	31/12 2011	31/12 2010
Uppskjuten skatteskuld avseende skillnad mellan skattemässigt och bokföringsmässigt restvärde på byggnader	1 647 800	5 233 600
Reparations-/underhållsutfästelse underjordiskt garage	3 750 000	-
Summa avsättningar	5 397 800	5 233 600

Not 16 Långfristiga skulder

	31/12 2011	31/12 2010
Totala skulder till kreditinstitut	214 726 441	182 965 588
Avgår kortfristig del	-309 148	-29 148
Långfristiga skulder som förfaller till betalning mellan ett till fem år efter balansdagen	-1 236 592	-116 592
Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	213 180 701	182 819 848
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	214 417 293	182 936 440

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	31/12 2011	31/12 2010
Upplupna räntekostnader	1 358 651	1 575 864
Upplupna sociala avgifter	207 321	143 635
Upplupna löner o arvoden	- 6 118	-2 566
Semesterlöneskuld	285 521	174 641
Förskottsbetalda hyror	4 158 838	3 731 280
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 676 330	2 704 856
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 680 543	8 327 710

Not 18 Ställda panter

	31/12 2011	31/12 2010
För egna skulder och avsättningar		
Avseende lång- och kortfristiga skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	17 259 000	21 393 000
Summa avseende egna skulder och avsättningar	17 259 000	21 393 000

Not 19 Ansvarsförbindelser

	31/12 2011	31/12 2010
Villkorat aktieägartillskott	87 300 000	87 300 000
Ansvarsbelopp FASTIGO	72 892	64 224
Summa ansvarsförbindelser	87 372 892	87 364 224

Not 20 Förfallostruktur lokalhyror

År	Kontor/butiker	Kommunen
2012	61 436	-
2013	-	-
2014	32 550	-
2015	58 596	1 181 271
2015 eller senare	17 177	1 221 485
Totalt	169 759	2 402 756

Fördelning lägenhetskontrakt- och lokalkontrakt m.m.

	Lägenhet	Lokaler
Antal hyreskontrakt	938	56
Ytfördelning	91,80%	8,20%
Genomsnittshyra kr/kvm	846	733

Not 21 Övriga rörelseintäkter

	31/12 2011	31/12 2010
Aktiverade kostnader eget arbete	1 265 409	307 813
Övriga rörelseintäkter	1 911 114	680 710
Summa övriga rörelseintäkter	3 176 523	988 523

Treklövern

Org.nr 556099-8584

Styrelsens underskrifter

Klippan 2012-02-14

/Jens Westring/
Ordförande

/Bengt Amilon/
1:e vice
ordförande

/Rune Persson/
2:e vice ordförande

/Mats
Valdemarsson/

/Fredrik Nytzén/

/Mikael
Svensson/
Arbetstagarrepr

/Ulf Bengtsson/
VD

Min revisionsberättelse har avlämnats den 22/2 2012

/Katarina Persson/
Auktoriserad revisor

Storgatan 43 Box 183, 264 22 Klippan

21

Grant Thornton

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Treklövern Bostads AB
Org.nr. 556099-8584

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Treklövern Bostads AB för år 2011. Bolagets årsredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 5-21.

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

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min 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 2011 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Sida 1(2)

Grant Thornton

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Treklövern Bostads AB för år 2011.

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

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min 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. Jag har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Helsingborg den 22 februari 2012

Katarina Persson
Auktoriserad revisor

Sida 2(2)

Fastighets beteckning	Ort	Byggår	Lägenheter									Lokaler	Garage	Planenligt restvärde	Taxerings-värde
			Antal	1 RoK	2 RoK	3 RoK	4 RoK	5 RoK	Yta m²	Medelyta m²	Årshyra kr/ m²	Yta m²	Antal	2011-12-31 tkr	tkr
Tingshuset 13	Klippan	1964	34	2	10	11	8	3	2 613	76,9	823	142	53	5 469	11 257
Tingshuset 9	Klippan	1961	81	1	31	42	7	-	5 530	68,3	847	472	26	12 809	24 504
Tingshuset 14	Klippan	1965	12	-	-	9	-	3	1 005	83,8	819	-	-	2 054	4 306
Puman 3	Klippan	1971	9	1	4	4	-	-	645	71,6	841	679	-	12 612	5 546
Puman 1	Klippan	1971	73	10	21	37	5	-	5 227	71,6	865	41	52	12 208	24 324
Brage 18	Klippan	1972	96	19	57	20	-	-	6 062	63,1	868	117	62	7 756	27 740
Antilopen 31	Klippan	1943	8	-	4	2	2	-	566	70,8	856	-	-	1 935	2 422
Antilopen 30	Klippan	1962	30	6	6	15	3	-	1 885	62,8	803	63	6	1 197	8 032
Apollo 17-18	Klippan	1967	24	3	9	9	3	-	1 785	74,4	821	21	2	2 005	7 449
Valhalla 27	Klippan	1954 (93)	32	4	13	15	-	-	1 967	61,5	936	-	5	16 965	10 517
Castor 5	Klippan	1951 (92)	26	6	13	7	-	-	1 550	59,6	930	168	-	14 304	8 847
Klippan 3:368	Klippan	1875	1	-	-	-	1	-	123	123,0	492	388	-	1 398	1 648
Bågen 13	Klippan	1979,-91	40	-	40	-	-	-	2 620	65,5	980	1 323	4	19 474	18 063
Jupiter 3	Klippan	1990	19	-	15	4	-	-	1 292	68,0	918	-	-	12 201	6 811
Valhalla 22/23	Klippan	1907 (2011)	10	-	2	8	-	-	809	80,9	1 135	-	-	17 015	8 158
Väpnaren 5*	Klippan	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	125	947
Lansen 3*	Klippan	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	186	310
Nejlikan 19,20	Klippan	1968	38	6	10	16	6	-	2 621	69,0	818	732	40	3 108	12 792
Valhalla 17**	Klippan	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	303	375
Mercurius 5,6,18**	Klippan	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1 400	254
Elfdalen 4 - 5	Klippan	1974,-78	112	16	48	48	-	-	7 505	67,0	808	10	39	19 033	33 166
Klippan 3:330	Klippan	1991	-	-	-	-	-	-	-			598	-	4 901	-
Pilagården 1:82	Ö.Ljungby	1955	14	5	4	5	-	-	771	55,8	838	82	-	4 978	2 061
Pilagården 1:93	Ö.Ljungby	1961	14	4	4	4	2	-	856	61,1	838	-	-	920	2 337
Pilagården 1:114	Ö.Ljungby	1958 (89)	8	-	8	-	-	-	571	71,4	830	59	-	3 199	1 864
Pilagården 1:95	Ö.Ljungby	1963	22	-	18	2	2	-	1 302	59,2	849	59	-	1 878	3 555
Pilagården 1:98	Ö.Ljungby	1970	12	4	8	-	-	-	652	54,3	865	-	9	1 284	1 875
Pilagården 1:113	Ö.Ljungby	1979	8	-	4	4	-	-	580	72,5	651	-	-	1 584	1 730
Östra Ljungby 7:41	Ö.Ljungby	1973	8	-	8	-	-	-	450	56,3	667	-	-	542	1 290
Stidsvig 3:1	Stidsvig	1969	9	3	4	2	-	-	547	60,7	826	45	-	707	1 489
Stidsvig 3:2	Stidsvig	1971	13	0	10	3	-	-	842	64,8	826	-	-	888	2 418
Stidsvig 2:106	Stidsvig	1972	13	7	0	6	-	-	765	58,8	824	-	8	1 205	2 196
Lommen 15	Ljungbyhed	1958 (92)	10	-	1	5	4	-	761	76,1	836	-	3	2 106	2 230
Vakten 2	Ljungbyhed	1955 (83)	34	14	8	10	2	-	1 756	51,6	851	100	8	10 337	5 502
Vakten 3	Ljungbyhed	1953	40	-	20	20	-	-	2 674	66,8	797	20	-	6 004	6 736
Bivacken 3	Ljungbyhed	1964	18	-	6	1	11	-	1 580	87,8	658	477	9	6 976	5 661
Hängpilen 1	Ljungbyhed	1992	15	-	15	-	-	-	945	63,0	907	-	-	8 040	3 520
Hängpilen 1	Ljungbyhed	1971	48	12	23	8	5	-	2 844	59,3	836	-	17	3 647	8 022
Bivacken 3	Ljungbyhed	1991	7	-	7	-	-	-	452	64,6	940	-	-	4 479	1 692
SUMMA			**938**	**123**	**431**	**317**	**61**	**6**	**62 151**	**2 322**	**846**	**5 596**	**343**	**227 232**	**271 646**

*) Under byggnation
**) Under projektering

2012 www.adaptmedia.se

Treklövern
Bostads AB

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