

ÅRSBOK 2024



VÄLKOMMEN!

Vi, som kommunalt bolag, vill ge dig som är kommuninvånare information om vår utveckling och verksamhet. Årsboken är vårt verktyg för att ge insyn i vårt arbete och resultat under året som gått. Vi önskar trevlig läsning om vårt 2024.

I årsboken har vi samlat:

Året i siffror	4
Vd sammanfattar året.....	7
Underhållsprojekt.....	9
Nyckeltuber	10
Samarbete för en tryggare vardag.....	12
Tryggt boende och starkt varumärke.....	14
För en hållbar framtid.....	17
Långvarig sponsring.....	18
Träffar med hyresgäster.....	21
Konst för alla i det offentliga rummet	22
Fastighetssystem och information.....	25
Tillskott i fastighetsportföljen	27
Fler kommersiella lokaler	28
Styrelse.....	31
Ekonomi.....	32

Delas ut som samhällsinformation

ÅRET I SIFFROR



79 048
kvm bostadsyta
fördelat på
1 180
lägenheter

Snitthyra
per m² boarea
1 243 kr

Omflyttningar
17,4 %

8 050
kvm
kommersiella
lokaler

100 %
fossilfria

Personal

9
kvinnor

5
män

Soliditet
13,2 %

Årets resultat
4,86 Mkr

Belåningsgrad
44 %

Investering i
fastighetsunderhåll
5 114 Tkr



ÅRET DÅ VI UTÖKADE FASTIGHETSPORTFÖLJEN UTAN ATT BYGGA NYTT

Det gångna året har varit händelserikt och satsningar har gjorts för framtiden. Genom fastighetsköp har vi ökat vårt bostadsbestånd med 10 procent och dessutom ökat våra kommersiella ytor med hela 100 procent. Förvärven stärker inte bara vår verksamhet utan gör oss också till en viktig aktör i utvecklingen av ett levande centrum.

Vi vill vara en stabil och trygg hyresvärd och fortsatt ta ansvar för våra fastigheter och våra hyresgäster. Under året har vi genomfört flera underhållsprojekt för att säkerställa bra och trevlig boendemiljö för våra hyresgäster. Vårt arbete bygger på långsiktighet, där vi kombinerar tillväxt med omtanke och service.

Vi är stolta över att vara ett föredöme i kommunen – ett stabilt varumärke som tar ansvar, både ekonomiskt, miljömässigt och socialt. Genom våra investeringar skapar vi hållbara boendemiljöer och bidrar till en positiv samhällsutveckling. Vi fortsätter arbeta med kvalitet, trygghet och miljö i fokus, för att säkerställa en stark och hållbar verksamhet många år framöver.

Ulrika Dougles, VD



UNDERHÅLLSPROJEKT VI GENOMFÖRT

Under året har vi lagt ner mycket omsorg på att förbättra och utveckla flera av våra fastigheter, alltid med våra hyresgästers trivsel och trygghet i fokus.

I byggnaden från 1943 på Tingsgatan 15 i Klippan har vi bytt fönster och det har inte bara förbättrat inomhusklimatet utan också minskat buller från gatan, vilket gör vardagen lugnare och mer behaglig för de boende. Samma förbättring har gjorts i grannhuset på Tingsgatan 17, som byggdes 1962. Här har vi dessutom åtgärdat brister på fasaden genom att byta ut frostsprängt tegel, foga vissa partier och byta fönsterbalkar. Även balkongerna har rustats upp och vi har lagt ny isolering för bättre komfort. De gamla plattorna i fasaden har bytts ut, vilket skapat en fräschare och trevligare boendemiljö.

Vi har också genomfört en renovering av trapphuset seniorboendet på Föreningsgatan 7 i Ljungbyhed. Det hela började med att vi tog bort det gamla brandlarmet och tyckte att korridorerna behövde ses över, både estetiskt och för att dämpa ekoeffekter. För att skapa en ljusare och mer inbjudande miljö har vi målat om, tagit bort vissa dörrpartier och installerat ljuddämpande akustikpaneler i varma toner av grönt, blått och aprikos. Samtidigt har vi gjort trapphusen mer tydliga genom att sätta upp stora siffror på våningsplanen samt monterat kontrastmarkeringar i trapporna för bättre tillgänglighet.

För att säkerställa en fortsatt trygg och trivsamt boendemiljö har vi också genomfört två omfattande takbyten på Pilagatan 1 och 3 i Östra Ljungby. Totalt 1 050 kvadratmeter tak har renoverats med fokus på återbruk, där vi så långt som möjligt har återanvänt takpannor och råspons. Samtidigt har vi förbättrat isoleringen på vindarna och gjort det säkrare för förvaltningen att arbeta genom att installera bättre gångbryggor och takluckor.

TRYGGT OCH TIDSBESPARANDE FÖR BÅDE OSS OCH HYRESGÄSTERNA

Montering av nyckeltuber är ett pågående, omfattande projekt där alla lägenhetsdörrar i fastighetsbeståndet ska få monterat en cylinder.

Nyckeltuben innebär att hyresgästen kan hänga sin nyckel i en kedja på insidan av dörren när vi har kommit överrens om det. När vi eller en av våra entreprenörer sen ska komma in i lägenheten låser man upp tuben från utsidan och plockar ut lägenhetsnyckeln. Enklare och säkrare för alla då nyckelhanteringen minskar.

Ett bra exempel där nyckeltuberna skapade flexibilitet och tidsbesparing för hyresgäst, oss och entreprenör är fönsterbytena på Tingsgatan 15 och 17 som genomfördes utan att använda byggställningar genom att byta fönsterna inifrån. Det är mer kostnadseffektivt och minskar även störningar för hyresgästerna.

Nyckeltuben gav hyresgästen möjlighet att kunna välja om man ville vara hemma eller inte under fönsterbytet och tillträde för entreprenören blev smidigare.



BRETT SAMARBETE FÖR EN TRYGGARE VARDAG

Varannan vecka samlas representanter från Klippans kommun tillsammans med räddningstjänst, socialtjänst, skola, polis och fastighetsbolag. Tillsammans arbetar vi för att tidigt fånga upp signaler om sådant som kan utvecklas till ett trygghetsproblem. Genom att agera i tid och sätta in rätt åtgärder kan vi skapa en tryggare miljö för alla som bor och vistas i kommunen.

Metoden vi använder oss av kallas Effektiv Samordning för ökad Trygghet (EST). Den bygger på kunskapsbaserad brottsprevention och ett nära samarbete mellan kommunen, polisen och fastighetsbolag – allt för att göra det offentliga rummet tryggare och mer välkomnande. I Klippans kommun visar trygghetsundersökningar regelbundet att invånarna har en hög upplevd trygghet, något vi är stolta över och fortsätter att arbeta för varje dag.



TRYGGT BOENDE OCH STARKT VARUMÄRKE

Som kommunalt bostadsbolag tänker vi alltid långsiktigt och har hyresgästens bästa i fokus. Vårt ägardirektiv säger att vi ska hålla en hög servicenivå och vara en god förebild i kommunen. Genom att jobba efter det målet bygger vi ett starkt varumärke. Våra hyresgäster kan känna sig trygga, få professionell service (inte minst vid felanmälan) och vara en del av ett långsiktigt boende. Treklövern är och kommer också att fortsätta vara en stabil del i samhället.





FÖR EN HÅLLBAR FRAMTID

Att vara diplomerad enligt Svensk Miljöbas innebär att vi har ett miljöledningssystem som uppfyller fastställda krav och skapar förutsättningar för ständiga förbättringar och minskad miljöbelastning.

För att uppfylla kraven behöver vi analysera, identifiera och värdera våra hållbarhetsaspekter utifrån ekologisk, social och ekonomisk hållbarhet. Miljöaspekter ska årligen bedömas och fastställas samt miljömål och handlingsplaner upprättas och följas upp.

En viktig del av miljöarbetet är att medarbetarna har kunskap och förståelse för hållbar utveckling. Detta gör det möjligt för alla att aktivt bidra till en mer hållbar framtid och säkerställa att miljöförbättringar sker kontinuerligt.

I vår kommunikation använder vi oss ibland av symboler för att visa på hur hållbarhetsarbetet genomsyrar verksamheten.



Stödjer vårt sociala hållbarhetsmål



Stödjer vårt ekonomiska hållbarhetsmål



Stödjer vårt ekologiska hållbarhetsmål



SVENSK MILJÖBAS KRAVSTANDARD (4:2017)

Treklövern Bostads AB

556099-8584

Verksamheten har infört miljöledningssystem i enlighet med kraven i Svensk Miljöbas. Systemet skapar förutsättningar för ständiga förbättringar och minskad miljöbelastning.

Giltigt till och med

19 september 2025

Göteborg den 3 september 2024

Frida Blad
Frida Blad

Utfärdare: Ramboll Sweden AB, 556133-0506

RAMBOLL

Certifikatnummer 201300907

LÅNGVARIG SPONSRING FÖR MILJÖ OCH BARN UTBILDNING

Vi har under många år valt att medverka till utgivningen av Natur & Miljöboken och miljöboken.se – ett samhällsprojekt där tonvikten ligger på att tidigt lära för en hållbar utveckling.

Projektet riktar sig till barn i 10-12 års ålder och deras familjer och löper över tre år för att säkerställa att elever i årskurs 4, 5 och 6 får en heltäckande miljöutbildning anpassad efter kursplanen. Natur & Miljöboken material och Temamaterial delas kostnadsfritt ut till barnen och hemmet tack vare vår och övriga sponsorers insats.

Mer information om projektet finns på miljoboken.se



TRÄFFAR MED NYA OCH BEFINTLIGA HYRESGÄSTER

Sommaren 2024 valde vi att träffa våra hyresgäster ute på områdena för att umgås och samtala. Vi tog med oss Lucy's food truck och bjöd på hamburgare.

Först välkomnade vi hyresgästerna på nyinköpta fastigheten på Storgatan till oss på Treklövern. Vi fortsatte sen med att bjuda in alla hyresgäster till ytterligare tre träffar under tre torsdagskvällar.

Först var vi i Östra Ljungby, torsdagen därpå i Klippan och vi avslutade i Ljungbyhed. Uppslutningen var över förväntan och det är vi mycket glada för – vi serverade sammanlagt cirka 600 hamburgare.



KONST FÖR ALLA I DET OFFENTLIGA RUMMET

Artscape är en ideell organisation som arbetar för att inspirera människor och främja offentlig konst i Sverige. Vi tycker att den offentliga konsten är viktig och när Artscape skulle genomföra projektet i Klippans kommun är vi stolta att våra fastigheter valdes ut för medverkan.

På Källvägen 14 i Stidsvig finns ett påbörjat verk av konstnären Linus "Yash" Lundin. Han gör bara en enda muralmålning per år och har detta år valt att göra den just här. Verket kommer att slutföras under 2025.

Det andra verket pryder utsidan på de båda trapphusen på Valhallagatan 3 i Klippan och är ett medskapandeverk. Det är den norska konstnären Sling som tillsammans med barn och ungdomar från fritidsverksamheten på Sågen skapat två abstrakta verk med inspiration från naturen.





FASTIGHETSSYSTEM OCH INFORMATION

Vi har under året jobbat med att uppdatera vårt fastighetssystem och den data som det innehåller om våra fastigheter och våra kunder. Informationen är nu bättre strukturerad och möjliggör effektivare arbetsprocesser. Fler kontaktvägar har öppnats upp, vilket gör det enklare för både oss, hyresgäst och entreprenör att kommunicera. Det nya systemet ger oss också möjlighet att uppdatera och förbättra tjänsterna vilket efterhand kommer att ge hyresgästerna bättre service.

En annan förbättring är att identifiering vid kontraktsskrivning kan ske med e-legitimation. Nya hyresgäster kan signera digitalt utan att behöva närvara fysiskt vilket sparar tid och gör processen effektivare.

Uppdateringen av vårt fastighetssystem är en del i vår resa att bli mer digitaliserade.



TVÅ NYA TILLSKOTT I TREKLÖVERNS FASTIGHETSPORTFÖLJ

Under 2024 har vi fortsatt att växa och stärka vår närvaro i Klippan genom att förvärva fastigheten Skölden 26 med 101 lägenheter på Storgatan i centrala Klippan, samt den intilliggande fastigheten Hjälmen 22. Dessa två fastigheter ingår nu i vårt bestånd som dotterbolag.

Tillsammans med våra tidigare förvärv i centrum gör dessa köp oss till en ännu starkare aktör, som både breddar utbudet av centrala bostäder och tar ett större ansvar för förvaltningen av kommersiella lokaler. Vi vill vara med och utveckla Klippan och bidra till en levande och attraktiv kommun.

Ett levande centrum är viktigt av många skäl. När du blir äldre blir närheten till service avgörande för att kunna bo kvar. Samtidigt skapar ett centrum med handel och folkliv en känsla av trygghet och gemenskap för alla som bor och vistas här. För att Klippan ska vara en bra plats att bo på, både nu och i framtiden, behöver vi arbeta för just detta – ett centrum med liv, rörelse och den service som gör vardagen enklare.

FLER KOMMERSIELLA LOKALER – ETT LEVANDE CENTRUM

Med våra senaste förvärv i Klippans centrum har vi fått fler lokaler för affärsverksamhet strategiskt belägna längs Storgatan, Bryggerigatan och Norra Skolgatan. Köpen gav oss cirka 4 000 kvadratmeter nya ytor i centrum och gör att vi nästan fördubblar vår yta för kommersiella lokaler.

Den här utvecklingen gör det möjligt för oss som långsiktig och stabil hyresvärd erbjuda lokaler till företagare och handlare, samtidigt som vi arbetar för att det finns butiker, service och förnödenheter i centrum. Vi har redan välkomnat nya hyresgäster och planerar för spännande renoweringar.

Vår ambition är att skapa ett levande och attraktivt centrum där verksamheter kan blomstra – till nytta för både företagare och alla som bor och rör sig i Klippan.





”En styrelse med hållbarhet som mål”

Ralf Scott, ordförande

Som kommunalägt allmännyttigt bostadsbolag har Treklövern en politiskt sammansatt styrelse som väljs av kommunfullmäktige.

Treklövern styrelse består av (från vänster):

Johan Eliasson (KD), 1:e vice ordförande

Eva Stjärnlind (S)

Karin Hansson (S), Lekmannarevisor

Bertil Larsson (VF)

Karl-Gustav Rundberg (-)

Ralf Scott (-), ordförande

Kent Lodesjö (S)

Freddy Andersson (M)

Tonny Svensson (M), 2:e vice ordförande



EN STABIL OCH TRYGG HYRESVÄRD MED FÅ VAKANSER

Vi är glada och tacksamma att vi historiskt haft få vakanser och 2024 var inget undantag. Hyresförhandlingen resulterade i en genomsnittlig hyreshöjning på 4,5 %, vilket ger oss möjligheter att fortsätta underhålla och utveckla vårt fastighetsbestånd.

Ägarnas mål är att det i snitt nyproduceras och tillförs marknaden 30 nya lägenheter varje år men med hänsyn till kundernas behov och efterfrågan. Under 2024 har en ny lägenhet tillförts marknaden.

Soliditeten har under året sjunkit då vi tagit lån för att köpa fler fastigheter, men på sikt är detta en gynnsam affär. Genom att bredda vårt bestånd skapar vi en stabilare grund att stå på, vilket stärker vår position och tryggar verksamheten inför framtiden.

RESULTATRÄKNING

Kr	2024	2023
<i>Rörelsens intäkter</i>		
Nettoomsättning	96 319 997	90 573 577
Övriga rörelseintäkter	4 603 209	4 904 751
Summa intäkter	100 923 206	95 478 328
<i>Rörelsens kostnader</i>		
Fastighetsomkostnader	-60 506 176	-62 660 919
Personalkostnader	-12 811 345	-12 680 661
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-12 834 919	-9 467 159
Summa kostnader	-86 152 440	-84 808 739
Rörelseresultat	14 770 766	10 669 589
<i>Resultat från finansiella poster</i>		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2 161 711	501 950
Räntekostnader och liknande resultatposter	-11 107 625	-6 123 490
	-8 945 914	-5 621 540
Resultat efter finansiella poster	5 824 852	5 048 049
Resultat före skatt	5 824 852	5 048 049
Skatt på årets resultat	-965 861	-1 457 209
Årets resultat	4 858 991	3 590 840

BALANSRÄKNING

Kr	31 dec 2024	31 dec 2023
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Förvaltningsfastigheter	452 417 431	434 226 154
Maskiner och andra tekniska anläggningar	881 810	1 151 172
Inventarier, verktyg och installationer	878 925	1 129 772
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6 652 446	27 077 087
Summa materiella anläggningstillgångar	460 830 612	463 584 185
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andelar i koncernföretag	108 776 295	0
Fordringar hos koncernföretag	69 908 683	0
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	40 200	40 200
Summa finansiella anläggningstillgångar	178 725 178	40 200
Summa anläggningstillgångar	639 555 790	463 624 385
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar	102 847	215 963
Fordringar hos koncernföretag	1 862 880	0
Aktuella skattefordringar	1 338 620	1 405 109
Övriga fordringar	604 046	511 290
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	796 423	1 750 074
Summa omsättningstillgångar	4 704 816	3 882 436
Kassa och bank	21 630 560	12 233 344
Summa omsättningstillgångar	26 335 376	16 115 780
Summa tillgångar	665 891 166	479 740 165

Kr	31 dec 2024	31 dec 2023
EGET KAPITAL		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Aktiekapital	7 400 000	7 400 000
Reservfond	1 480 000	1 480 000
	8 880 000	8 880 000
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserad vinst eller förlust	73 987 434	70 396 594
Årets resultat	4 858 991	3 590 840
	78 846 425	73 987 434
Summa eget kapital	87 726 425	82 867 434
<i>Avsättningar</i>		
Uppskjuten skatteskuld	6 122 239	5 156 378
Summa avsättningar	6 122 239	5 156 378
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	410 000 000	359 000 000
Summa långfristiga skulder	410 000 000	359 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	129 000 000	0
Leverantörsskulder	9 639 463	20 223 333
Övriga skulder	503 001	505 048
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22 900 038	11 987 972
Summa kortfristiga skulder	162 042 502	32 716 353
Summa eget kapital och skulder	665 891 166	479 740 165



www.treklovern.se
info@treklovern.se

