

ÅRSBOK 2023



VÄLKOMMEN!

Det är med stolthet vi delar med oss av årets höjdpunkter i denna årsbok där vi som bolag på ett lite lättare sätt kan informera om vad som hänt under året. Välkommen att läsa om vårt 2023.

I årsboken har vi samlat:

Året i siffror	4
Vd sammanfattar året.....	7
Modernisering av beståndet	9
Skyddsrum.....	12
SBA – Systematiskt brandskyddsarbete.....	15
Åtgärder för trygghet.....	16
Energi och miljö.....	20
Samhällsengagemang.....	23
Hyresgästresor.....	25
Nyförvärv.....	27
Ny styrelse.....	31
Ekonomi.....	32



ÅRET I SIFFROR

72122

kvm bostads yta
fördelat på

1 076

lägenheter

Snitthyra
per m² boarea

1 200 kr

Omflyttningar

17,8 %

Personal



10

kvinnor



6

män

100 %
fossilsfria

Investering i
fastighetsunderhåll

14,8 Mkr

Soliditet

17,3 %

Netto-
omsättning

90 574

Belåningsgrad

38 %

”Mycket av det
arbete vi gör
utförs i det tysta”



TRYGGHET – ETT VIKTIGT ÄMNE

I den här årsboken presenterar vi stolt en summering av året som gick. Vi har valt att lyfta ämnen som på ett eller annat sätt kopplar till en fråga som genomsyrar det mesta vi gör - nämligen trygghetsfrågan. Som allmännyttigt kommunalt bostadsbolag ska vi vara ett föredöme för andra, men mycket av det arbete vi gör utförs i det tysta.

Trygghet är en viktig faktor för att kommunen ska kunna utvecklas i en positiv riktning. Att vi ställer krav på den som vill hyra en lägenhet av oss är en trygghet för hela samhället. Ordning och reda i och runt våra fastigheter är en förutsättning för att vi ska kunna gå i tåten i den gemensamma strävan efter att våra invånare ska trivas och må bra.

Treklövern är ett instrument för Klippans kommun att utveckla och förbättra platsen vi lever och verkar på. Vi ska bidra till bostadsförsörjningen genom att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder. Vi är också en strategiskt viktig spelare i kommunens utveckling. Under året som gick tog vi oss an ett projekt som har potential att bidra till att Klippan centrum blir en ännu mer attraktiv stadskärna, köpet av gamla Kochs bageri på Storgatan skapar förutsättningar för att lyfta hela centrum.

Under året har vi även hanterat höjda räntor och kostnadsökningar i form av ett ökat underhållsbehov, renoveringar och ett allmänt högre kostnadsläge. Våra ökade kostnader speglas i också i årets hyreshöjning som blev ovanligt hög.

Med de orden välkomnar jag dig in i Treklövernarnas värld.
Trevlig läsning!

Ulrika Dougles, VD



MODERNISERING AV VÅRA HÖGHUS

I Klippan centrum har vi några fastigheter som fått extra uppmärksamhet och omsorg av oss under det gångna året: Torget 1, Tingsgatan 29 och Östra Nygatan 1. Gemensamt för dessa tre hus är att de har en del år på nacken och är byggda på höjden. När Sofia Beck, samordnare för energi och underhåll, och Henrik Thulinsson, fastighets- och underhållsansvarig, gjorde ett besök i källaren på Torget 1 väcktes frågan om ordningen i förrådsutrymmena och den allmänna känslan.

I dessa stora hus bor mycket folk och under årens lopp är det många som har flyttat in och ut. Den ordning som en gång fanns i förrådsutrymmena har sakta men säkert blivit till en salig röra. Förrådsnummer har ändrats och saker har lämnats kvar efter att någon har flyttat ut. Att inte veta och att inte hitta kan bidra till en känsla av otrygghet för den som bor i huset.

- Trygghetsfrågan är något vi har arbetat mycket med, säger Sofia. Vi insåg att en stor del av känslan av otrygghet kan ligga i källaren. Så vi har fått ordning på förråden, målat alla ytskikt och jobbat med belysningen för att det ska kännas trevligt att vara i källaren.

Pumans nya huskatter



Vi tror att känslan i entrén och i hela trapphuset betyder mycket för känslan att längta hem och för att känna sig trygg i sitt boende. Det blev därför naturligt att vid projektet med källaren även göra vid trapphusen på Tingsgatan 29. Vi har målat och fräschat upp samt satt upp en fototapet i varje trapphus. Med fastighetsbeteckningen Puman blev valet enkelt och hyresgästerna fick nya huskatter.

Renoveringarna har flutit på bra mycket tack vare tät kommunikation mellan Treklövern och hyresgästerna. Varje projekt har inletts med informationsmöte där hyresgästerna har fått ta del av vad som kommer att påverka dem, och sedan har information skickats ut regelbundet om stort som smått.

- Det har varit lite jobbiga uppstarter, men vi har märkt att det är uppskattat att vi berättar vad vi gör och när det kommer att ske. Och när renoveringarna hade kommit igång och hyresgästerna började se hur fint det blev fick vi mycket positiv respons, säger Henrik.

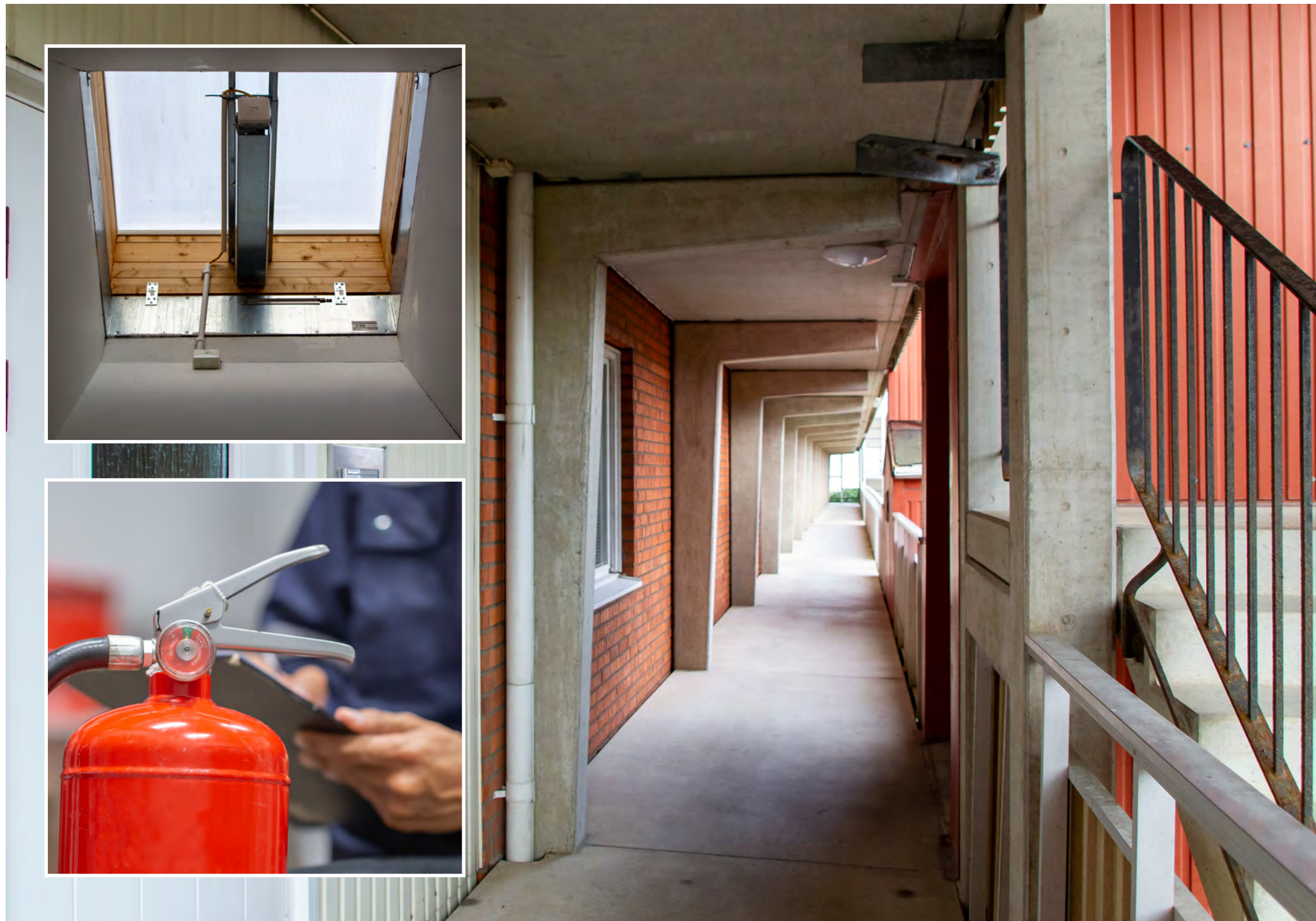


ALLA VÅRA SKYDDSRUM ÄR GENOMGÅNGNA

När säkerhetsläget i vår omvärld förändrades väcktes en samhällsdebatt kring frågan om skyddsrum och hur allt står till med underhållet av dem. Behovet av att säkerställa att skyddsrummen är funktionella väcktes till liv efter att i många år ha varit en lite bortglömd fråga.

Vad ett skyddsrum ska vara utrustat med beror på en mängd olika saker, till exempel storlek och den tekniska bestämmelsen som skyddsrummet är byggt enligt. För att vara säkra på att alla våra skyddsrum är redo för drift anlidade vi en sakkunnig som inventerade samtliga skyddsrum och tog fram en lista på brister som vi sedan åtgärdade. Alla våra skyddsrum är nu redo att sättas i drift om det i framtiden skulle behövas.

I fredstid är det fritt fram för oss som fastighetsägare att använda skyddsrummen till annat, till exempel förrådsutrymme, förutsatt skyddsrummen kan göras redo för bruk inom 48 timmar. Om vi kommer i ett läge där skyddsrummen ska användas kommer de att stå till allmänhetens förfogande.



SKYDDA OCH BRANDSÄKRA – TILLSAMMANS GÖR VI SKILLNAD

För att vi ska ha koll på vårt brandskydd finns det något som kallas SBA - systematiskt brandskyddsarbete. SBA ingår i fastighetsägarens ansvar för att förebygga, förhindra samt begränsa skador till följd av brand. Under det gångna året la vi mycket fokus på brandsäkerheten i vårt bestånd.

SBA hjälper oss att säkerställa att brandskyddet regelbundet kontrolleras på ett metodiskt sätt. Man kontrollerar regelbundet att brandskyddsutrustning fungerar, att allt nödvändigt material finns och att alla medarbetare i organisationen har rätt kunskap och förutsättningar. Detta dokumenteras för att säkerställa att lämpliga brandskyddsåtgärder både vidtas och underhålls.

Våra hyresgäster är också en viktig del i brandskyddsarbetet. Vi har tagit fram riktlinjer på vad som gäller i våra fastigheter, både för loftgång, de som har egen ingång och de som bor i ett trapphus. Brandskyddsriktlinjerna paketerades i en folder och delades ut till alla hyresgäster, och vi ser resultat ute i våra fastigheter på så vis att sådant som ökar brandbelastningen, till exempel möbler på loftgångar och barnvagnar i trapphus, nu har flyttats undan av hyresgästerna. Tillsammans gör vi en stor och viktig insats för brandsäkerheten, ett arbete vi behöver fortsätta att utveckla och underhålla.

TRYGGHETSARBETE I OLIKA SKEPNADER

TREKLÖVERNS TRYGGHETSBOENDE

Att hitta nya vänner är inte alltid så lätt, ofta krävs det ett sammanhang för att det ska bli av. Genom skola, jobb och fritidsaktiviteter kan man skapa nya bekantskaper med liknande intressen och som kanske är i samma fas i livet. Många äldre upplever att ensamhet blir ett problem när de naturliga sammanhangen att träffa folk inte längre finns.

Vi har därför skapat ett sammanhang, vårt trygghetsboende. För den som har fyllt 65 år finns där tillgång till gemenskap, social samvaro och aktiviteter med andra hyresgäster. Till trygghetsboendet hör en lokal som vi vill ska fungera som ett andra vardagsrum, här samlas hyresgästerna för att fika, spela spel och umgås. Alla som bor här bestämmer själva hur mycket de vill vara med och det finns också möjlighet att engagera sig i att ordna aktiviteter tillsammans med grannarna.

Lägenheterna i trygghetsboendet är vanliga lägenheter, det ingår ingen service eller hemtjänst, men de är eller kommer att bli anpassade för att du ska kunna bo kvar även om du får en rollator eller rullstol. På trygghetsboendet finns också våra trivselvärdinnor på plats på bestämda tider, de hjälper till med planering av aktiviteter och tar hand om det praktiska runt omkring gemensamhetslokalen.





ETT LJUS I MÖRKRET

De senaste åren har energifrågan varit på tapeten och effektbrist och höga elpriser har hängt som ett mörkt moln över oss. Samtidigt som vi har gjort många och stora åtgärder för att minska vår energiförbrukning blev vi tvungna att ta ställning i frågan om adventsbelysning. Att släcka ner under årets mörkaste månader bedömdes påverka den upplevda tryggheten i våra bostadsområden så pass mycket att det fick gå före energibesparing. Adventsbelysningen är väldigt uppskattad både av de som bor hos oss och av dig som passerar våra bostadsområden. Vi använder självklart bara energisnåla lampor.

SAMARBETE MED KOMMUNEN

Treklövern ingår i ett nätverk i kommunen vars syfte är att öka tryggheten för kommunens invånare. Metoden som används kallas Effektiv Samordning för ökad Trygghet (EST) och bygger på att medverkande parter regelbundet samlar in information, skapar gemensamma lägesbilder, föreslår och bestämmer om åtgärder, informerar berörda samt genomför och utvärderar insatser.

Insamlandet av information sker via personal i de olika verksamheterna, t ex hemtjänst, fritidsledare och fastighetsskötare. Om de ser något som upplevs som otrygghetsskapande så rapporterar de in det så att den operativa gruppen sedan kan sätta in åtgärder.

MILJÖ OCH HÅLLBARHET

FÖRBRUKNING OCH VAL AV ENERGI

Förutom att minska vår förbrukning är det också viktigt att den el vi använder är 100% förnybar och märkt med Bra miljöval. Vi väljer den mest hållbara elen som finns i dagsläget. Bra Miljöval ställer hårda krav på hur elen produceras och jobbar för att påverkan på miljön från elproduktion ständigt ska minska.

Skillnaden mellan miljömärkning och så kallad ursprungsmärkning är att ursprungsmärkning endast garanterar att elen kommer från en viss energikälla utan att ställa några miljökrav. Det som kallas för exempelvis "grön el" är oftast samma som ursprungsmärkt el.

Bra Miljöval innebär också att det går pengar för varje såld kilowattimme miljömärkt el till olika projekt för att reparera miljöskador, till exempel energieffektivisera byggnader, röja undan gamla kraftverksdammar och andra vandringshinder för fisk och skydda biologisk mångfald i skog och mark.



MILJÖDIPLOMERING 2023

För att bli miljödiplomerade inventeras verksamheten och den miljöbelastning som Treklövern bidrar till, personal genomgår miljöutbildning, miljömål för verksamheten sätts och följs upp, och inte minst är det viktigt att arbeta med ständiga förbättringar.

Våra medarbetare bidrar året runt till att Treklövern miljöpåverkan ska minska samtidigt som våra hyresgäster ska få ett boende med hög kvalitet och god service. Därför är vi så glada att vi återigen blev omdiplomerade och fick ett kvitto på våra ansträngningar för minskad miljöbelastning!

ENERGIBESPARING I FASTIGHETERNA

Under året som gick fortsatte vi med energibesparingsåtgärder i våra fastigheter, något som seglade upp som en av de mest prioriterade åtgärderna under energikrisåret 2022. Bland annat har tvättutrustning ersatts med mer energisnåla alternativ, vilket har minskat elförbrukningen.

EN FOSSILFRI VERKSAMHET

I vår affärsplan är ett av våra miljömål att vara fossilfria till år 2025 och vi kan stolt meddela att vi under året uppnådde målet. Sista steget nådde vi genom att vi har bytt ut våra tre större servicebilar mot elbilar och de tre mindre bilarna tankas med förnybart dieseldrivmedel, HVO.



*Heja alla engagerade
föreningshjältar!*

SPONSRING FÖR ATT SKAPA GEMENSKAP OCH MÖJLIGHETER

Som allmännyttigt bostadsbolag ska Treklövern tillgodose olika bostadsbehov samtidigt som vi tar ett samhällsansvar. Som en del i vårt samhällsansvar väljer vi att varje år sponsra ett antal verksamheter och föreningar.

Föreningslivet är en viktig del i vårt samhälle och har ett stort värde för våra hyresgäster och övriga kommuninvånare. Vi tror att vår sponsring kan bidra till att skapa nytta till våra kunder och allmänhet och att meningsfulla aktiviteter på sikt leder till ökad samhörighet och trygghet.

Temat för sponsringen är "Alla kan vara med". Vi tycker att alla som vill delta i föreningslivet ska kunna göra det och väljer att sponsra verksamheter och föreningar som på något sätt jobbar för att inkludera så många som möjligt. Fokus kan vara att få med barn som lever i utanförskap, att bryta könsuppdelningen inom idrotten eller att skapa sammanhang för seniora medborgare som önskar mer social samvaro.

Här ser vi en av matcherna mellan FC Kopparmöllan och Vedby-Rönne IF under en knatteturnering.



GEMENSKAP OCH ÄVENTYR NÄR HYRESGÄSTERNA ÅKER PÅ BUSSRESOR

Ett sätt att bredda sitt kontaktnät kan vara att åka på bussresa tillsammans med andra. Du kan lära känna din granne bättre eller hitta nya vänner i andra delar av vår kommun.

- Bussresorna är en tradition som vi tillsammans med Hyresgästföreningen gjort i många år.

Bussresorna har varit ett uppskattat inslag under många år, och för en billig peng har Treklövern's hyresgäster kunnat åka till bland annat Liseberg, Kivik och BonBon Land i Danmark. Varje år erbjuds två alternativ, en lugnare utflykt och ett lite mer fartfyllt äventyr. Förhoppningen är att alla ska kunna känna att något av alternativen passar.

- På en bussresa är alla med på samma villkor, oavsett ålder och bakgrund. Man kan vara tillsammans med andra i ett nytt sammanhang, det är lika för alla. Och vi gör detta till ett rabatterat pris för hyresgästen, för vi vill att barnfamiljen som kanske inte hade haft råd annars ska kunna följa med, säger Helén.

I år anordnande vi resorna själva. Treklövern hoppas att hyresgästerna som åkte med fick möjlighet att skapa nya bekanskap och trevliga minnen.



NYGAMMALT FÖRVÄRV

I december blev Treklövern åter ägare till fastigheten på Källvägen i Stidsvig. När vi ägde den tidigare innehöll fastigheten åtta stycken tvårumslägenheter. Sedan dess har den senaste ägaren renoverat och byggt till husen så att de idag innehåller åtta stycken fyrrumslägenheter med genomgående hög standard.



FRAMTIDSPLANER FÖR CENTRUM

Mitt i Klippan centrum ligger de två fastigheterna Skölden 3 (flerbostadshuset till vänster) och Skölden 27 (villan till höger). Båda dessa köptes av Treklövern under senhösten 2023 då de låg ute till försäljning. Flerbostadshuset innehåller lokaler i bottenvåning och

lägenheter på de övre planen. I den tillbyggda delen låg förut bageriet. Treklövern vill med detta köp bidra till centrumutvecklingen. På sikt är planen att renovera de befintliga lägenheterna, riva tillbyggnaden och även kunna tillföra fler lägenheter i centrum.



”Den nya styrelsen i Treklövern som siktar framåt”

Ralf Scott, ordförande

Som kommunalägt allmännyttigt bostadsbolag har Treklövern en politiskt sammansatt styrelse som väljs av kommunfullmäktige och därför väljs styrelsen om efter varje gång det varit kommunalval.

Treklöverns styrelse består av (från vänster):

Ralf Scott (-), ordförande

Karl-Gustav Rundberg (-)

Kent Lodesjö (S)

Johan Eliasson (KD), 1:e vice ordförande

Eva Stjärnlind (S)

Tonny Svensson (M), 2:e vice ordförande

Freddy Andersson (M)

Bertil Larsson (VF)



EKONOMICHEFENS SAMMANFATTNING AV ÅRET

2023 har präglats av en begynnande lågkonjunktur som gjort att det allmänna kostnadsläget har ökat och räntorna har stigit. Utöver det har byggbranschen blivit väldigt osäker. Treklövern står inte oberört inför detta men tack vare en bra balans i ränteportföljen gällande förfallotider och risker har bolaget en förutsägbar kostnadsutveckling.

Vi ser ett ökat underhållsbehov av fastigheterna och det tillsammans med kostnadsökningar gör att bolaget behöver värdera och analysera alla sina inköp noggrant. Vi vill fortsätta vara ett föredöme för fastighetsägarna i kommunen och då behöver ekonomin och underhållet gå hand i hand och med stor hänsyn till varandra.

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 2023 har inga nya bostäder tillförts marknaden.

Hyresförhandlingen har gett 4,9% för 2023. Detta avviker markant mot de föregående åren som i medel har legat på under 2%.

*Ekonomichef
Peter Bellander*

RESULTATRÄKNING

Kr	2023	2022
<i>Rörelsens intäkter</i>		
Nettoomsättning	90 573 577	86 003 153
Övriga rörelseintäkter	4 904 751	2 021 496
Summa intäkter	95 478 328	88 024 649
<i>Rörelsens kostnader</i>		
Fastighetsomkostnader	-62 660 919	-59 128 902
Personalkostnader	-12 680 661	-10 965 648
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-9 467 159	-9 417 018
Summa kostnader	-84 808 739	-79 511 568
Rörelseresultat	10 669 589	8 513 081
<i>Resultat från finansiella poster</i>		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	501 950	198 605
Räntekostnader och liknande resultatposter	-6 123 490	-3 879 161
	-5 621 540	-3 680 556
Resultat efter finansiella poster	5 048 049	4 832 525
Resultat före skatt	5 048 049	4 832 525
Skatt på årets resultat	-1 457 209	-1 330 508
Årets resultat	3 590 840	3 502 017

BALANSRÄKNING

Kr	31 dec 2023	31 dec 2022
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	434 226 154	412 510 441
Maskiner och andra tekniska anläggningar	1 151 172	75 997
Inventarier, verktyg och installationer	1 129 772	341 822
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	27 077 087	21 289 703
Summa materiella anläggningstillgångar	463 584 185	434 217 963
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	40 200	40 200
Summa finansiella anläggningstillgångar	40 200	40 200
Summa anläggningstillgångar	463 624 385	434 258 163
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar	215 963	419 754
	1 405 109	0
Övriga fordringar	511 290	460 628
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 750 074	1 628 787
Summa omsättningstillgångar	3 882 436	2 509 169
Kassa och bank	12 233 344	16 530 461
Summa omsättningstillgångar	16 115 780	19 039 630
Summa tillgångar	479 740 165	453 297 793

Kr	31 dec 2023	31 dec 2022
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	70 396 594	68 394 577
Årets resultat	3 590 840	3 502 017
	73 987 434	71 896 594
Summa eget kapital	82 867 434	80 776 594
<i>Avsättningar</i>		
Uppskjuten skatt	5 156 378	3 116 694
Uppskjuten skatteskuld	0	0
Summa avsättningar	5 156 378	3 116 694
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	359 000 000	342 625 000
Summa långfristiga skulder	359 000 000	342 625 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	0	250 000
Leverantörsskulder	20 223 333	14 408 390
Aktuella skatteskulder	0	376 296
Övriga skulder	505 048	663 069
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 987 972	11 081 750
Summa kortfristiga skulder	32 716 353	26 779 505
Summa eget kapital och skulder	479 740 165	453 297 793



Storgatan 43,
264 32 Klippan
info@treklovern.se