



Årsredovisning för

Telge Bostäder AB

556411-0616

Räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Rapport över förändringar i eget kapital	8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-26
Underskrifter	26

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Telge Bostäder AB, 556411-0616 får härmed avge årsredovisning för 2017.

Allmänt om verksamheten

Ägarförhållanden

Telge Bostäder AB, org nr 556411-0616, ägs till 100 % av Telge (i Södertälje) AB, org nr 556307-6867, säte i Södertälje kommun. Moderbolag i hela koncernen är Södertälje Kommuns Förvaltnings AB, org nr 556570-7139, säte i Södertälje kommun.

Information om verksamheten

Telge Bostäder AB och systerbolaget Telge Hovsjö AB utgör tillsammans Affärsområde Bo inom Telgekoncernen. Bolaget bildades 1948. Telge Bostäder AB äger och förvaltar främst bostäder men även lokaler i Södertälje. Verksamheten ska bedrivas enligt affärsmässiga principer i enlighet med lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag samt med beaktande av lokaliseringsprincipen i 2 kap 1 § kommunallagen.

Vår affärsidé

Vi förvaltar och utvecklar ekonomiska, ekologiska och sociala värden och erbjuder ett bra boende. Vi har attraktiva trygga och levande stadsdelar där de boende känner delaktighet, stolthet och framtidstro

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

	2017	2016	2015	2014	Belopp i kkr 2013
Nettoomsättning	762 275	752 311	751 358	741 810	746 167
Finansnetto	-30 272	-46 518	-56 685	-67 254	-84 610
Resultat efter fin. poster	70 176	247 991	111 226	221 422	266 305
Balansomslutning, kkr	4 220 970	4 104 754	4 175 516	4 100 065	4 053 542
Avkastning på eget kapital %	3,6	13,7	6,7	14,5	20,0
Soliditet %	47,7	47,2	40,4	39,4	35,4
Investeringar	268 211	164 311	176 733	210 461	283 199
Medelantalet anställda	166	156	117	114	127

Definitioner: se not

I posten Finansnetto ingår inte Resultat från andelar i koncernföretag.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ett affärsområde

Affärsområde Bo består sedan 2016 av två aktiebolag, Telge Bostäder och Telge Hovsjö. Syftet med ett gemensamt affärsområde är att effektivisera koncernens arbete med de två bostadsbolagen. Den största delen av medarbetarna är anställda av Telge Bostäder som i sin tur fakturerar Telge Hovsjö för det arbete som utförs. För att nå de önskade synergieffekterna har affärsområdet under 2017 arbetat med att ta lärdom av de bästa arbetsätten från båda bolagen och att genomföra dessa arbetsätt i hela affärsområdet. I maj 2017 genomfördes en organisatorisk justering i Affärsområde-Bo. Justeringen innebär att Fastighetsavdelningen samlar enheterna projekt, förvaltning, hantverk och måleri och att felanmälan, bocenter, kundförvaltare etc. samlas i Kundavdelningen. Därutöver har affärsstöd och verksamhetsutveckling samlats i en avdelning. Under året har även många nya tjänster tillsatts inklusive en stor del av bolagets chefer och ledningsgrupp.

Bruksvärdeshyror

Affärsområde Bo har i ägardirektivet i uppgift att säkerställa en långsiktig hållbar hyresnivå som möjliggör väl underhållna fastigheter. I december 2016 kom Hyresgästföreningen och bolaget överens om att införa en systematisk hyressättning. Under 2017 har Affärsområdet fortsatt diskussionerna och förhandlingar med Hyresgästföreningen för att få till en hyresmodell som är baserad på bruksvärdet av respektive lägenhet. Bruksvärdet är summan av en rad nivåbedömda egenskaper, exempelvis lägenhetens storlek, antalet rum och standarden på kök. En hyresmodell som är baserad på bruksvärdet innebär en ökad rättvisa i hyressättningen mellan olika områden och utifrån lägenheternas standard. Samtidigt förenklar det för hyresvärden att genomföra standardhöjningar.

Fornbacken, gård 1

I början på 2017 rådde osäkerhet kring bolagets största projekt, Lyftet av Fornbacken gård 1. Därför anlätades två externa granskare, PWC samt ÅF med syfte att säkerställa att projektet genomförts i enlighet med gällande rutiner. Parallellt med detta, arbetade bolaget fram underlag till en uppdaterad slutkostnadsprognos för projektet. Slutkostnadsprognosen förväntades överstiga tidigare investeringsbeslut med mer än 10 %. I juni fattade därför styrelsen ett nytt investeringsbeslut att projektet skulle slutföras. Koncernstyrelsen bekräftade detta beslut i september. Det högre investeringsbeloppet berodde primärt på att det i tidigare investeringsbeslut inte beaktats alla projektets ingående delar såsom projektering, byggherrekostnader, index, återställande av mark och annat oförutsett. Det hade även tillkommit åtgärder under projektets gång som tidigare inte varit kända vilka orsakat oförutsedda tilläggs-kostnader. Vidare hade den i hus 1 godkända lösningen för påbyggnad inte beviljats bygglov för de övriga husen varför en ny och dyrare lösning har tagits fram. I juni fattade styrelsen ett nytt investeringsbeslut med en budgetram på 416 mkr. I avtalet med leverantören fanns en option om fortsättning för ytterligare två gårdar i området. Avtalet bedömdes som ofördelaktigt för Telge Bostäder och sades upp gällande kommande gårdar.

Utifrån den externa granskningen kan det konstateras att Telge Bostäders styrning och uppföljning inte varit ändamålsenlig med hänsyn till vald entreprenadform. Det kan vidare konstateras att Skanska utifrån sin roll som stor och professionell aktör på entreprenadmarknaden borde ha insett bristerna i organisationen hos motparten och därför i högre grad, i enlighet med samarbetsavtalet, stöttat Telge Bostäder.

I samband med årsbokslutet gjordes en kalkylbaserad marknadsvärdering av fastigheten Turkosen 13 i Fornhöjden. Kalkylen antyder ett marknadsvärde för fastigheten vid färdigställande på 285 miljoner. Dock är en marknadsvärdering genom faktisk besiktning en mer tillförlitlig metod för att bedöma marknadsvärdet vid färdigställandet men en sådan görs rimligen först när projektet är färdigställt. Då skillnaden i marknadsvärde och bokfört värde är betydande och relativt sannolikt är bestående görs en nedskrivning med 49 miljoner kronor.

Ny Projektmodell

I december 2016 fattades beslut om att införa en gemensam projektmodell för Affärsområde Bo. Bakgrunden är att förbättra bolagets rutiner för att under kommande år kunna hantera flera stora nybyggnads- och ombyggnadsprojekt. Modellen syftar till att skapa enhetlighet och att stärka rutinerna kring bolagets projekt. Projektmodellen är digital och innehåller kontinuerlig uppföljning av tid, kvalitet och ekonomi. Därtill har även rutinerna kring investeringsbeslut förstärkts. Under våren 2017 hölls en omfattande utbildningsserie i den nya projektmodellen för såväl beställare som projektledare. Sammantaget utbildades 90 personer med gott resultat under 2017 i den nya modellen. Sedan hösten 2017 sker avrapportering av bolagets största projekt skriftligen till varje styrelsemöte.

Förvärv från Telge Fastigheter

Enligt uppdrag från koncernstyrelsen har Telge Bostäder under 2017 förvärvat fyra fastigheter från Telge Fastigheter. Bakgrunden är att Telge Fastigheter fokuserar sitt ägande mot kommunala fastigheter. För Telge Bostäders del har fastigheterna viss strategisk betydelse i och med att fastigheterna ligger i anslutning till bolagets bestånd. Fastigheterna som förvärvats är Koltrasten 2, Myran 19, Geväret 1 och Tegelmästaren 3. Förvärvet skedde den 1 juli 2017.

Nybyggnation på Stockholmsberg

Bristen på bostäder i Södertälje är tydlig. Syftet med detta projekt är att skapa fler nya bostäder. Därför byggs på Stockholmsberget, Östergatan 41, 130 lägenheter. Bygget startade under sommaren 2017 och inflyttningen för etapp 1 med 72 lägenheter är planerad till 2019. Parallellt med husbygget planeras för 115 parkeringsplatser i ett separat garage tvärs över gatan. Total budget för hela projektet är 367 miljoner.

Vakanser

Telge Bostäder AB har haft ett gynnsamt affärsläge när det gäller uthyrningen av bostadslägenheter där inga marknadsmässiga vakanser förekommit. Endast lägenheter med behov av renovering före uthyrning samt ett fåtal studentbostäder har medfört ett hyresbortfall under begränsad tid.

Icke-finansiella upplysningar

Fastighetsbeståndet

Telge Bostäder AB är ett allmännyttigt bostadsbolag som vid årets utgång 2017 ägde och förvaltade 9 122 bostäder i Södertälje kommun. Fastighetsbeståndets totala yta vid utgången av 2017 uppgick till 659 298 kvm varav bostadsytan utgjorde 613 150 kvm.

Olovlig andrahandsuthyrning samt handel med hyreskontrakt

Det finns en oro kring den ökade olovliga andrahandsuthyrningen samt försäljning av kontrakt, då trycket och efterfrågan på boende har ökat bland annat på grund av senaste årens befolkningsökning. Bolaget har under året rekryterat ytterligare resurser inom detta område för att komma till rätta med problemet.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Bolaget har under året skapat förutsättningar för framtida nyproduktion, huvudsakligen genom ansökningar om planbesked. För att uppfylla affärsområdets mål om minst 150 lägenheter per år har ett antal ansökningar om att påbörja planarbete inlämnats. Ansökningarna avser bostadslägen där befintliga kvarter kan kompletteras med enstaka hus eller grupper av hus. Då bolagens fastigheter idag huvudsakligen är fullt bebyggda enligt gällande detaljplaner har i ett antal av ansökningarna även delar av angränsande grönområden och annan mark medtagits för att tillskapa mer hållbara bostadskvarter ur såväl ekonomisk, miljömässig som social synvinkel.

Telge Bostäder har på två fastigheter kunnat påbörja planeringen av nyproduktion i mindre omfattning, enligt gällande detaljplaner. Vidare har bolaget i några fall analyserat förutsättningarna för förvärv av såväl bebyggda som obebyggda fastigheter för att kunna öka takt och volym i arbetet med nyproduktion. Som en mindre del i det löpande arbetet har också ett flertal omvandlingar av lokaler till bostäder påbörjats under året.

Resultatet av detta arbete förväntas skapa förutsättningar för produktion av nya lägenheter, under kommande år. Trenden är fortsatt ökad efterfrågan på bostäder med liten risk för vakanser de kommande åren.

Hållbarhetsupplysningar

Affärsområdet arbetar efter en hållbarhetsstrategi som beslutades 2017. Den innebär att bolaget tar ett miljö-, ekonomiskt och socialt ansvar. Hållbarhetsstrategin innebär ett affärsmässigt hållbarhetstänk som ska integreras i vår affärsplan och dagliga verksamhet. Det innebär att vi tillsammans arbetar långsiktigt för Södertälje och våra hyresgästers bästa.

Miljöbyggnad

I november 2017 tilldelades en av bolagets fastigheter, Lampan 28, miljöcertifikatet Miljöbyggnad silver. Detta är kommunens första flerbostadshus som klarat en sådan certifiering. Fastigheten färdigställdes 2014 och består av 105 lägenheter. För att klara de hårda energikraven har byggnaden en solcellsanläggning på taket. Solcellsanläggningen producerar c:a 85 kW och vilket täcker ungefär en tredjedel av fastighetens årliga elförbrukning. Framgent eftersträvar bolaget i all nyproduktion en certifiering Miljöbyggnad, nivå silver.

Social hållbarhet

Våra miljöprogramsområden i Södertälje brottas med flera problem; en arbetslöshet över genomsnittet, språkbarriärer och en hel del ungdomar som tappat hoppet inför framtiden. Detta i kombination med låg utbildningsnivå och stor tillströmning av nyanlända gör att många riskerar att hamna i utanförskap.

Telge Bostäders sociala ansvar innebär att den utvecklingen inte är ett alternativ. Vi vet att människor i området kan mer och vill mer. Därför jobbar vi med en rad olika projekt tillsammans med de boende i våra områden för att vända utvecklingen.

Ett exempel är prioriteringen av områdesutveckling i Lina Hage under 2017. Utvecklingen av Lina Hage bygger på ett nära samarbete med Södertälje kommun. Ambitionen är att genom partnerskap bilda mötesplatser för både unga och äldre genom att stödja föreningar och ideellt engagemang. Både här och i andra områden satsar affärsområdet på aktiviteter såsom nattvandring, portvakter och läxhjälp. Bolaget stödjer hyresgäster som vill odla eller på andra sätt utveckla sitt område och vi hjälper hyresgästföreningar att skapa aktiviteter.

Ett annat exempel är arbetet med projektet Huskurage som startade under hösten 2017 med syfte att öka tryggheten i våra bostadsområden och förebygga/förhindra våld i nära relationer.

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, kronor 1 676 438 206, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp i kr</i>
Utdelning, 9 550 aktier x 102,41 kr per aktie	978 000
Balanseras i ny räkning	1 675 460 206
Summa	1 676 438 206

Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstutdelningen

Den föreslagna vinstdispositionen i form av utdelning reducerar bolagets soliditet något. Soliditeten är mot bakgrund av att bolagets verksamhet fortsatt bedrivs med lönsamhet betryggande. Likviditeten i bolaget bedöms kunna upprätthållas på likaledes betryggande nivå. Styrelsens uppfattning är att den föreslagna vinstdispositionen inte hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, inte heller att fullgöra erforderliga investeringar. Den föreslagna vinstdispositionen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap 3 § 2-3 st.

Resultaträkning

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	3,4,5,12	762 275	752 311
Aktiverat arbete för egen räkning		6 203	2 927
Övriga rörelseintäkter	6,12	893	1 324
		<u>769 371</u>	<u>756 562</u>
Rörelsens kostnader			
Drifts- och underhållskostnader	3 7,8	-338 530	-337 796
Övriga externa kostnader	7,9,10	-70 106	-60 203
Personalkostnader	7,11,12	-113 620	-92 915
Av/nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	13,14	-144 832	-135 959
Övriga rörelsekostnader	15	-1 835	-28 730
		<u>100 448</u>	<u>100 959</u>
Rörelseresultat			
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	14	-	193 549
Resultat från andelar i intresseföretag		10 000	7 500
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 380	1 231
Räntekostnader och liknande kostnader	16	-41 652	-55 248
		<u>70 176</u>	<u>247 991</u>
Resultat efter finansiella poster			
Bokslutsdispositioner	17	-11 998	-907
		<u>58 178</u>	<u>247 084</u>
Resultat före skatt			
Skatt på årets resultat	18	10 364	4 842
		<u>68 542</u>	<u>251 926</u>
Årets resultat			

V

Balansräkning

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	20	3 991 915	3 972 614
Inventarier, verktyg och installationer	21	2 071	1 866
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	22	189 004	86 959
		<u>4 182 990</u>	<u>4 061 439</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag	24	101	101
Fordringar hos intresseföretag	25	3 013	3 013
Andra långfristiga värdepappersinnehav	26	783	783
Andra långfristiga fordringar	27	930	825
		<u>4 827</u>	<u>4 722</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>4 187 817</u>	<u>4 066 161</u>
Omsättningstillgångar			
Varulager mm			
Färdiga varor och handelsvaror		1 397	1 548
		<u>1 397</u>	<u>1 548</u>
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	28	581	1 055
Fordringar hos Södertälje kommun		371	34
Fordringar hos koncernföretag		9 161	9 051
Övriga fordringar		18 360	23 842
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	29	3 283	3 063
		<u>31 756</u>	<u>37 045</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>33 153</u>	<u>38 593</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>4 220 970</u>	<u>4 104 754</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	30	95 500	95 500
Uppskrivningsfond		203 020	203 020
Reservfond		29 062	29 062
		<u>327 582</u>	<u>327 582</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust	31	1 607 896	1 356 851
Årets resultat		68 542	251 926
		<u>1 676 438</u>	<u>1 608 777</u>
Summa eget kapital		<u>2 004 020</u>	<u>1 936 359</u>
<i>Obeskattade reserver</i>			
Ackumulerade överavskrivningar	32	1 934	1 736
Periodiseringsfonder	33	11 800	-
		<u>13 734</u>	<u>1 736</u>
<i>Avsättningar</i>			
Avsättningar till pensioner och liknande förpliktelser	34	3 804	4 712
Uppskjuten skatteskuld	35	149 839	168 134
		<u>153 643</u>	<u>172 846</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till Södertälje kommun	36,37	1 830 415	1 823 364
Övriga långfristiga skulder		1 211	1 123
		<u>1 831 626</u>	<u>1 824 487</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		55 947	25 293
Skulder till Södertälje kommun		3 431	2 725
Skulder till koncernföretag		39 877	37 508
Skatteskulder		19 255	18 838
Övriga kortfristiga skulder		17 292	12 272
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	38	82 145	72 690
		<u>217 947</u>	<u>169 326</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>4 220 970</u>	<u>4 104 754</u>

Rapport över förändringar i eget kapital

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Bundna reserver</i>	<i>Fritt eget kapital</i>
Ingående balans 2017-01-01	95 500	232 082	1 608 775
Utdelning			-879
Årets resultat			68 542
Utgående balans 2017-12-31	95 500	232 082	1 676 438
Ingående balans 2016-01-01	95 500	232 082	1 357 887
Utdelning			-1 036
Årets resultat			251 926
Utgående balans 2016-12-31	95 500	232 082	1 608 777



Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		70 176	247 991
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	39	145 732	-29 543
		<u>215 908</u>	<u>218 448</u>
Betald inkomstskatt		274	212
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		216 182	218 660
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av varulager		151	1 936
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-2 604	-9 152
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		48 292	-6 019
Kassaflöde från den löpande verksamheten		262 021	205 425
Investeringsverksamheten			
Försäljning av dotterföretag		-	193 599
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-268 211	-164 311
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		20	77 530
Avyttring av finansiella tillgångar	23	-	50
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-268 191	106 868
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		7 051	-
Amortering av lån		-	-311 257
Utbetald utdelning		-881	-1 036
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		6 170	-312 293
Årets kassaflöde		-	-
Likvida medel vid årets slut		-	-



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kkr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Enligt årsredovisningslagen 1 kap 3 § definieras bolaget som ett större företag.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Immateriella anläggningstillgångar

Immateriella tillgångar som förvärvats av företaget är redovisade till anskaffningsvärde minus ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Bolaget beräknar att programvaran kommer att kunna användas under minst fem år varför avskrivningstiden för programvaror har satts till fem år.

<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
<i>Förvärvade immateriella tillgångar</i>	
Dataprogram	5

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar med tillägg för uppskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde.

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten.

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

I samband med fastighetsförvärv bedöms om fastigheten väntas ge upphov till framtida kostnader för rivning och återställande av platsen. I sådana fall görs en avsättning och anskaffningsvärdet ökas med samma belopp.

Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Byggnader består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Byggnader	15-100
Mark	Skrivs ej av
Inventarier, verktyg och installationer	3-15

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivning på byggnader:

Stomme	100
Stomkomplettering, inneväggar mm	50
Installationer; värme, el, VVS, ventilation mm	20-50
Inre ytskikt, maskinell utrustning mm	15-50
Yttre ytskikt; fasader, yttertak mm	25-50

Låneutgifter

Låneutgifter som kan hänföras till inköp, konstruktion eller produktion av materiell anläggningstillgång som tar betydande tid att färdigställa innan den kan användas eller säljas inkluderas i tillgångens anskaffningsvärde.

Nedskrivningar - materiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedöms om det finns någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Om en sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde.

Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärdet beräknas nuvärdet av de framtida kassaflöden som tillgången väntas ge upphov till i den löpande verksamheten samt när den avyttras eller utrangeras. Den diskonteringsränta som används är före skatt och återspeglar marknadsmässiga bedömningar av pengars tidsvärde och de risker som avser tillgången. En tidigare nedskrivning återförs endast om de skäl som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet vid den senaste nedskrivningen har förändrats.

Leasingavtal där företaget är leasegivare

Leasingavgifterna (lokalhyror) enligt operationella leasingavtal redovisas som intäkt linjärt över leasingperioden.

Alla leasingavtal är redovisade som operationella leasingavtal.

Leasingavtal där företaget är leasetagare

Leasingavgifterna enligt operationella leasingavtal, inklusive förhöjd förstagångshyra men exklusive utgifter för tjänster som försäkring och underhåll, redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden.

Alla leasingavtal är redovisade som operationella leasingavtal.

W

Varulager

Varulagret är upptaget till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Därvid har inkuransrisk beaktats. Anskaffningsvärdet beräknas enligt först in- först ut- principen. I anskaffningsvärdet ingår förutom utgifter för inköp även utgifter för att bringa varorna till deras aktuella plats och skick.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 i BFNAR 2012:1.

Samtliga finansiella instrument värderas till anskaffningsvärde då de första gången redovisas i balansräkningen. Anskaffningsvärdet motsvarar det verkliga värdet av den ersättning som lämnats inklusive kostnader som är hänförliga till förvärvet. Därefter redovisas finansiella instrument till det lägsta av anskaffningsvärde och verkligt värde.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda efter avslutad anställning

Klassificering

Planer för ersättningar efter avslutad anställning klassificeras som antingen avgiftsbestämda eller förmånsbestämda. Vid avgiftsbestämda planer betalas fastställda avgifter till ett annat företag, normalt ett försäkringsföretag, och har inte längre någon förpliktelse till den anställde när avgiften är betald. Storleken på den anställdes ersättningar efter avslutad anställning är beroende av de avgifter som har betalats och den kapitalavkastning som avgifterna ger. Vid förmånsbestämda planer har företaget en förpliktelse att lämna de överenskomna ersättningarna till nuvarande och tidigare anställda. Företaget bär i allt väsentligt dels risken att ersättningarna kommer att bli högre än förväntat (aktuariell risk), dels risken att avkastningen på tillgångarna avviker från förväntningarna (investeringsrisk). Investeringsrisk föreligger även om tillgångarna är överförda till ett annat företag.

Avgiftsbestämda planer

Avgifterna för avgiftsbestämda planer redovisas som kostnad. Obetalda avgifter redovisas som skuld.

Förmånsbestämda planer

Företaget har valt att tillämpa de förenklingsregler som finns i BFNAR 2012:1.

Ersättningar vid uppsägning

Ersättning vid uppsägning utgår då företaget beslutar att avsluta en anställning före den normala tidpunkten för anställningens upphörande eller då en anställd accepterar ett erbjudande om frivillig avgång i utbyte mot sådan ersättning. Om ersättningen inte ger företaget någon framtida ekonomisk fördel redovisas en skuld och en kostnad när företaget har en legal eller informell förpliktelse att lämna sådan ersättning. Ersättningen värderas till den bästa uppskattningen av den ersättning som skulle krävas för att reglera förpliktelsen på balansdagen.

Skatt

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen och har inte nuvärdeberäknats.

Uppskjutna skattefordringar har värderats till högst det belopp som sannolikt kommer att återvinnas baserat på innevarande och framtida skattepliktiga resultat. Värderingen omprövas varje balansdag.

Avsättningar

Avsättningar redovisas i balansräkningen när bolaget har en förpliktelse (legal eller informell) på grund av en inträffad händelse och då det är sannolikt att ett utflöde av resurser som är förknippade med ekonomiska fördelar kommer att krävas för att uppfylla förpliktelsen och beloppet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Intäkter

Det inflöde av ekonomiska fördelar som företaget erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkter värderas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter.

Offentliga bidrag

Ett offentligt bidrag som inte är förknippat med krav på framtida prestation redovisas som intäkt när villkoren för att få bidraget uppfyllts. Ett offentligt bidrag som är förenat med krav på framtida prestation redovisas som intäkt när prestationen utförs. Om bidraget tagits emot innan villkoren för att redovisa det som intäkt har uppfyllts, redovisas bidraget som en skuld.

Redovisning av bidrag relaterat till anläggningstillgångar

Offentliga bidrag relaterade till tillgångar redovisas i balansräkningen genom att bidraget reducerar tillgångens redovisade värde.

Koncernbidrag

Koncernbidrag som erhållits/lämnats redovisas som en bokslutsdisposition i resultaträkningen. Det erhållna/lämnade koncernbidraget har påverkat företagets aktuella skatt.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- och utbetalningar.

Koncernförhållanden

Övergripande koncernredovisning upprättas av Södertälje Kommuns Förvaltning AB. Minsta koncernredovisning upprättas av Telge (i Södertälje) AB.

Not 2 Uppskattningar och bedömningar

På balansdagen föreligger inga antaganden om framtiden eller andra viktiga källor till osäkerhet som innebär en betydande risk för en väsentlig justering av de redovisade värdena för tillgångar och skulder under nästa räkenskapsår.

Not 3 Inköp och försäljning mellan koncernbolag

Av företagets totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 44 % (42) av inköpen och 6 % (5) av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som företaget tillhör.

Not 4 Nettoomsättning

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
<i>Debiterade hyror</i>		
Bostäder	664 327	663 538
Lokaler	43 503	40 327
Bilplatser mm	23 099	22 629
Tillval	10 014	9 601
Övrigt	1 557	1 486
Avgår:		
Förluster på grund av outhyrt		
- Bostäder	-3 212	-2 615
- Lokaler	-3 520	-3 468
- Bilplatser mm	-1 365	-1 602
Kampanjrabatter	-11	-9
Kvarboenderabatter	-2 486	-2 653
Övriga hyresreduceringar	-4 217	-4 795
Summa hyresintäkter netto	727 689	722 439
<i>Övriga förvaltningsintäkter</i>		
Externt sålda tjänster	15 802	15 251
Ersättningar från hyresgäster	2 344	2 197
Övriga förvaltningsintäkter	16 440	12 424
Summa övriga förvaltningsintäkter	34 586	29 872
Summa nettoomsättning	762 275	752 311

Not 5 Operationell leasing - leasegivare

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
<i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal:</i>		
Inom ett år	39 412	30 225
Mellan ett och fem år	44 906	38 783
Senare än fem år	1 470	1 445
Summa	85 788	70 453
Under räkenskapsåret erhållna leasingavgifter (lokalhyror)	37 424	33 749

Not 6 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Återvunna kundförluster	680	871
Realisationsvinster	20	30
Försäkringsersättningar	193	423
Summa	893	1 324

**Not 7 Kostnader för material, tjänster, externa kostnader samt personal-
kostnader fördelat på underhålls- och driftskostnader**

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Periodiskt underhåll	60 496	31 716
Löpande underhåll	84 980	107 543
Försäkringskostnader	5 020	5 461
Fastighetsskötsel	62 017	43 850
Uppvärmning	99 295	104 527
Elektricitet	21 884	22 006
Vatten	36 293	37 829
Sophantering	22 231	22 612
Avskrivning fordringar	3 710	3 386
Hysesgästmedel	1 438	1 461
Fastighetsskatt	17 753	17 489
Central administration	87 792	72 965
Övrigt	19 347	20 069
Summa	522 256	490 914

Not 8 Drifts- och underhållskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Direktinköpt material	17 444	14 163
Tjänster (inkl material i förekommande fall)	123 630	119 170
Taxebundna kostnader	80 408	82 447
Uppvärmning	99 295	104 527
Arrendeavgifter	66	33
Fastighetsskatt	17 687	17 456
Summa	338 530	337 796

Not 9 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
<i>KPMG AB</i>		
Revisionsuppdrag	141	96
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-	40
Andra uppdrag	-	16
Summa	141	152

Not 10 Operationell leasing - leasetagare

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
<i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal:</i>		
Inom ett år	3 999	2 651
Mellan ett och fem år	12 745	7 007
Senare än fem år	2 239	1 523
Summa	18 983	11 181
Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter	6 959	6 601

Not 11 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Män	96	92
Kvinnor	70	64
Totalt	166	156

Redovisning av könsfördelning i företagsledning

	2017-12-31	2016-12-31
Andel kvinnor, %		
Styrelsen	22	22
Övriga ledande befattningshavare	50	57

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Styrelse och VD	1 729	1 644
Övriga anställda	69 991	57 887
Summa	71 720	59 531
Sociala kostnader	40 223	31 244
(varav pensionskostnader) 1)	7 761	4 169

1) Av företagets pensionskostnader avser 411 (fg år 405) gruppen styrelse och VD.

Vid en omorganisation den 1 april 2016 gick huvuddelen av Telge Hovsjös personal över till Telge Bostäder genom en verksamhetsövergång.

Avgångsvederlag

Vid uppsägning av VD från företagets sida gäller ett avgångsvederlag motsvarande sex månadslöner utöver uppsägningstiden sex månader i det löneläge som gäller vid tidpunkten vid uppsägningen. Vid ny anställning eller inkomst från annan förvärvsverksamhet ska avgångsersättningen reduceras med belopp motsvarande ny inkomst under 12-månadersperioden.

Not 12 Offentliga bidrag

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Bidrag redovisade bland Personalkostnader		
Arbetsförmedlingen	3 711	1 878
Summa offentliga bidrag	3 711	1 878

Not 13 Av- och nedskrivningar

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
<i>Avskrivningar</i>		
Immateriella anläggningstillgångar	-	722
Byggnader och mark	106 392	102 720
Byggnad, nedskrivning	51 517	57 102
Inventarier, verktyg och installationer	325	290
	<u>158 234</u>	<u>160 834</u>
<i>Återföring av nedskrivningar</i>		
Byggnad, återföring av nedskrivning	-13 402	-24 875
	<u>-13 402</u>	<u>-24 875</u>
Summa	144 832	135 959

Not 14 Exceptionella poster

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
<i>Exceptionella intäkter</i>		
Realisationsvinst aktier i Telge Kv Försäljaren AB	-	193 549
	-	193 549
<i>Exceptionella kostnader</i>		
Nedskrivning materiella anläggningstillgångar	-51 517	-57 102
	<u>-51 517</u>	<u>-57 102</u>
Nettosumma	-51 517	136 447

Not 15 Övriga rörelsekostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Realisationsförluster	1 835	28 730
Summa	1 835	28 730

Av föregående års realisationsförluster avser 25 315 kkr planenlig realisationsförlust på fastigheter som såldes internt till Telge Kvarteret Försäljaren AB. Överlåtelsen gjordes till skattemässigt restvärde.

Not 16 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Räntekostnader, Södertälje kommun	34 587	39 085
Räntekostnader, koncernföretag	-	6 399
Aktiverade räntekostnader	-1 794	-862
Räntekostnader, övriga	2	7
Låneramsavgift	8 857	10 619
Summa	41 652	55 248

För bolagets lån från Södertälje kommun har ränta betalats motsvarande 1,85 % (2,01). Därutöver betalar bolaget en låneramsavgift på 0,48 % (0,55).

Not 17 Bokslutsdispositioner

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Skillnad mellan skattemässig och redovisad avskrivning:		
-Inventarier, verktyg och installationer	-198	940
Periodiseringsfond, årets avsättning	-11 800	-
Koncernbidrag	-	-1 847
Summa	-11 998	-907

Not 18 Skatt på årets resultat

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Aktuell skattekostnad (-) eller skatteintäkt (+)	-7 932	-
Uppskjuten skatt	18 296	4 842
Summa	10 364	4 842

Avstämning av effektiv skatt

	2017-01-01- 2017-12-31		2016-01-01- 2016-12-31	
		Procent		Belopp
Resultat före skatt	58 178			247 084
Skatt enligt gällande skattesats	22,0	-12 799	22,0	-54 358
Nedskrivning av fast egendom	19,5	-11 334	5,1	-12 562
Andra ej avdragsgilla kostnader	0,5	-298	0,1	-291
Återföring av tidigare gjord nedskrivning	-3,8	2 200	-2,2	5 473
Andra ej skattepliktiga intäkter	0,0	0	0,0	6
Skatt hänförlig till tidigare år	-	-	0,0	-102
Ej skattepliktig försäljning av aktier i dotterbolag	-	-	-17,2	42 581
Skattemässigt kostnadsfört planerat underhåll	-36,5	21 234	-10,0	24 679
Övrigt	-19,5	11 361	0,2	-584
Redovisad effektiv skatt	-17,8	10 364	-2,0	4 842

Not 19 Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	3 612	3 612
Vid årets slut	3 612	3 612
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-3 612	-2 890
-Årets avskrivning	-	-722
Vid årets slut	-3 612	-3 612
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 20 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	5 579 109	5 548 264
-Koncerninterna nyanskaffningar	45 789	-
-Avyttringar och utrangeringar	-4 094	-145 404
-Omklassificeringar	137 289	176 249
Vid årets slut	5 758 093	5 579 109
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-1 639 976	-1 582 406
-Ackumulerad avskrivning på koncerninterna förvärv	-17 448	-
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	2 272	45 150
-Årets avskrivning	-106 392	-102 720
Vid årets slut	-1 761 544	-1 639 976
<i>Ackumulerade uppskrivningar</i>		
-Vid årets början	115 886	121 797
-Återförda uppskrivningar på avyttringar och utrangeringar	-	-5 911
Vid årets slut	115 886	115 886
<i>Ackumulerade nedskrivningar</i>		
-Vid årets början	-82 405	-50 178
-Under året återförda nedskrivningar	13 402	24 875
-Årets nedskrivningar	-51 517	-57 102
Vid årets slut	-120 520	-82 405
Redovisat värde vid årets slut	3 991 915	3 972 614
Varav mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden	169 256	167 693
Ackumulerade uppskrivningar	115 886	115 886
Redovisat värde vid årets slut	285 142	283 579

Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Uppskattat verkligt värde</i>		
Externt värderade fastigheter	2 779 409	2 931 564
Internt värderade fastigheter	5 915 174	5 320 665
Uppskattat verkligt värde	8 694 583	8 252 229

För upplysningsändamål görs årligen en värdering för att bedöma fastigheternas verkliga värden.

Värdebedömningarna grundades dels på kassaflödesanalyser baserade på prognoser över framtida betalningsströmmar, dels på jämförelser med genomförda köp av liknande fastigheter inom respektive delmarknad, så kallade ortsprisanalyser.

Extern värdering av oberoende värderingsman har skett för 49 av Telge Bostäders fastigheter vilket ungefär motsvarar ca 32 % av beståndet beräknat på värdet. Marknadsvärderingen är utförd av Nai Svefa, med värdetidpunkt december 2017.

Värderingsunderlag

Underlag till värderingarna kommer från Telge Bostäder AB, i form av sammanställning av hyreskontraktinformation, areor, taxeringsvärden, värdeår och investeringar. Drift- och underhållskostnader med undantag värme-, elförbrukning-, och vattenkostnader bedöms av Nai Svefa utifrån statistik och erfarenhet. Värme-, elförbrukning-, och vattenkostnader bedöms utifrån ett genomsnitt för respektive fastighet för åren 2015-2017. Utvalda fastigheter har även okulärbesiktigats av värderaren.

Antaganden

Följande antaganden användes vid värderingen:

Antagande om direktavkastning bedöms utifrån fastighetens läge, tekniskt skick, hyresintäkter samt drift och underhållskostnader samt jämförbara genomförda transaktioner.

Kalkylräntan skall återspegla risken i fastigheten och motsvarar direktavkastningen plus inflationen.

Inflationen har antagits till 2 % i kalkylerna.

Intäkterna är baserade på faktiska hyreskontrakt samt i vissa fall antaganden om marknadsmässiga hyresnivåer.

Indexeringen av kommersiella hyresintäkter har gjorts utifrån faktisk kontraktsstruktur. När det gäller intäkter från bostäder har schabloner använts för indexreglering.

Verklig vakans används det första året (år 2018). Därefter sänks vakansen för varje år fram till år 5 då vakansen sätts till 0 %. Detta görs genomgående för alla fastigheter och lokalslag. Avseende bostäder förväntas inga vakanser utöver omflyttningsvakanser.

Drift och underhållskostnader är antagna utifrån statistik, erfarenhet och i vissa fall utifrån faktiska utfall. Kostnaderna räknas upp med inflationen i kassaflödeskalkylerna.

Värderingsmetod

Marknadsvärdet avser det mest sannolika priset och mest sannolika köparen vid en försäljning på en öppen fastighetsmarknad. Värderingarna genomfördes med erkända och accepterade värderingsmetoder och metodiken ansluter i allt väsentligt till Svenskt Fastighetsindex anvisningar och riktlinjer. Samtliga internvärderade objekt har värderades i Datchas värderingsmodell förutom fastigheter enbart bestående av mark som värderats till bokfört värde och småhusfastigheter som har ett beräknat marknadsvärde baserat på ortprisivärdering. Värderingar av projektfastigheter har också utförts. Samtliga värderingar utfördes objektsvis.

Not 21 Inventarier, verktyg och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	27 420	28 727
-Nyanskaffningar	-	113
-Koncerninterna nyanskaffningar	670	
-Avyttringar och utrangeringar	-1 354	-1 420
-Omklassificeringar	86	-
	<u>26 822</u>	<u>27 420</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-25 554	-26 619
-Ackumulerad avskrivning på koncerninterna förvärv	-220	-
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	1 348	1 355
-Årets avskrivning	-325	-290
	<u>-24 751</u>	<u>-25 554</u>
Redovisat värde vid årets slut	2 071	1 866

Not 22 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början	86 959	99 010
Investeringar	239 420	164 198
Omklassificeringar	-137 375	-176 249
Redovisat värde vid årets slut	189 004	86 959

Not 23 Andelar i koncernföretag

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	-	50
-Avyttring	-	-50
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Föregående års avyttring av dotterföretaget Telge Kvarteret Försäljaren AB innebar en realisationsvinst på finansiella tillgångar på 193 549 kkr.

Not 24 Andelar i intresseföretag

	2017-12-31	2016-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	5 457	5 457
Vid årets slut	5 457	5 457
Ackumulerade nedskrivningar:		
-Vid årets början	-5 356	-5 356
Vid årets slut	-5 356	-5 356
Redovisat värde vid årets slut	101	101

Under året har företaget erhållit en resultatandel på 10 000 kkr från Fastighetsbolaget Glasberga KB.

Specifikation av bolagets innehav av aktier och andelar i intresseföretag

Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal aktier.

Intresseföretag/ org nr, säte	Antal andelar	Antal andelar i %	Redovisat värde
Glasberga Fastighets AB org nr 556361-0707, säte Södertälje	1 000	25	100
Fastighetsbolaget Glasberga KB org nr 916643-1842, säte Södertälje	1	25	1
Summa			101

Not 25 Fordringar på intresseföretag

	2017-12-31	2016-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	3 013	3 013
Redovisat värde vid årets slut	3 013	3 013

Specifikation av bolagets fordringar på intresseföretag

Företag / organisation	2017-12-31	2016-12-31
Glasberga KB	3 013	3 013
Summa	3 013	3 013

Not 26 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2017-12-31	2016-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	783	783
Redovisat värde vid årets slut	783	783

Specifikation av bolagets långfristiga värdepappersinnehav

Företag / organisation	Antal andelar	Antal andelar i %	Redovisat värde
Aktier SABO Försäkrings AB	130	-	743
Andel Husbyggnadsvaror HBV Förening	1	-	40
Summa			783

Not 27 Andra långfristiga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	825	982
-Tillkommande fordringar	601	329
-Reglerade fordringar	-496	-486
Redovisat värde vid årets slut	930	825

Not 28 Hyres- och kundfordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Hyres- och kundfordringar	4 617	5 365
Osäkra hyres- och kundfordringar	-4 036	-4 310
Summa	581	1 055

Not 29 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna intäkter, hyror	-	180
Upplupen intäkt, övrigt	110	138
Förutbetalda kostnader, el	1 372	1 476
Förutbetalda kostnader, bevakningskostnader	-	165
Förutbetalda kostnader, vatten	576	635
Förutbetalda kostnader, hyror	297	303
Förutbetald kostnad, licenser	867	-
Förutbetald kostnad, övrigt	61	166
Summa	3 283	3 063

Not 30 Antal aktier och kvotvärde

	2017-12-31	2016-12-31
Antal aktier	9 550	9 550
Kvotvärde	10 000	10 000

Not 31 Disposition av vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, 1 676 438 kkr, disponeras enligt följande:

	2017-12-31
Utdelning, 9 550 aktier x 102,41 kr per aktie	978
Balanseras i ny räkning	1 675 460
	1 676 438

Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstutdelningen

Den föreslagna vinstdispositionen i form av utdelning reducerar bolagets soliditet något. Soliditeten är mot bakgrund av att bolagets verksamhet fortsatt bedrivs med lönsamhet betryggande. Likviditeten i bolaget bedöms kunna upprätthållas på likaledes betryggande nivå. Styrelsens uppfattning är att den föreslagna vinstdispositionen inte hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, inte heller att fullgöra erforderliga investeringar. Den föreslagna vinstdispositionen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap 3 § 2-3 st.

Not 32 Ackumulerade överavskrivningar

	2017-12-31	2016-12-31
Inventarier, verktyg och installationer	1 934	1 736
	1 934	1 736

Not 33 Periodiseringsfonder

	2017-12-31	2016-12-31
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2017	11 800	-
	11 800	-

Av periodiseringsfonder utgör 2 596 uppskjuten skatt.

Not 34 Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser

	2017-12-31	2016-12-31
Bokförd skuld till KPA	3 804	4 712
Summa	3 804	4 712

Not 35 Avsättningar för övriga skatter

	2017-12-31	2016-12-31
Skatteeffekt på skillnaden mellan skattemässigt värde och bokfört värde på byggnader och mark	149 839	168 134
	149 839	168 134

Not 36 Långfristiga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen		
Skulder till Södertälje kommun	1 830 415	1 823 364
Summa	1 830 415	1 823 364

Negativt saldo på Plusgirokotot redovisas som en långfristig skuld till Södertälje kommun. Plusgirokotot ingår i Södertälje kommuns kontostruktur. Södertälje kommun är juridisk ägare till kotot.

Not 37 Kreditlimit

	2017-12-31	2016-12-31
Beviljad kreditlimit	2 240 000	2 225 000

Not 38 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda intäkter, hyror	55 757	56 947
Upplupna kostnader, semesterlöneskuld	6 332	6 525
Upplupna kostnader, sociala avgifter	2 939	2 060
Upplupna kostnader, löner	146	549
Upplupna kostnader, entreprenader	13 119	4 858
Upplupna kostnader, konsulter	3 463	-
Upplupna kostnader, övrigt	389	1 751
Summa	82 145	72 690



Not 39 Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen

	2017-12-31	2016-12-31
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m m		
Avskrivningar	106 717	103 733
Nedskrivningar/reversering av nedskrivningar	38 115	32 226
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	1 808	28 700
Rearesultat försäljning av rörelse/dotterföretag	-	-193 549
Avsättningar/fordringar avseende pensioner	-908	-653
Summa	145 732	-29 543

	2017-12-31	2016-12-31
Erhållna och betalda räntor		
Erhållna räntor	1 380	1 231
Betalda räntor och liknande avgifter	-43 446	-56 110

Not 40 Nyckeltalsdefinitioner

Balansomslutning:

Totala tillgångar

Avkastning på eget kapital:

Resultat efter finansiella poster / genomsnittligt justerat eget kapital

Soliditet:

Justerat eget kapital / balansomslutningen

Medelantalet anställda

För fast anställd personal: Tjänstgöringsgrad

För timanställd personal: Antalet arbetade timmar dividerat med årsarbetstid (1 920 timmar)

Not 41 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Ställda säkerheter	Inga	Inga

Eventalförpliktelser

	2017-12-31	2016-12-31
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Not 42 Hållbarhetsrapport

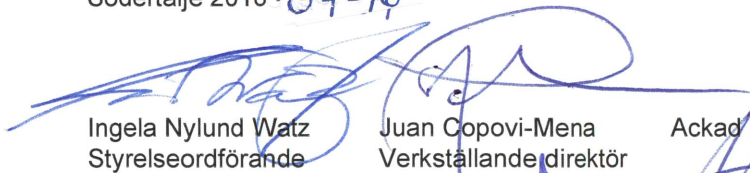
Företaget upprättar enligt Årsredovisningslagen (1995:1554) 7 kap 31 a§ inte någon lagstadgad hållbarhetsrapport. Moderföretaget Telge (i Södertälje) AB, org nr 556307-6867, säte i Södertälje, upprättar hållbarhetsrapport för koncernen där företaget ingår. Koncernens hållbarhetsrapport finns tillgänglig på www.telge.se/hallbarhetsrapport.

Not 43 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser som på ett betydande sätt har påverkat företagets ekonomi eller verksamhet i övrigt, har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Underskrifter

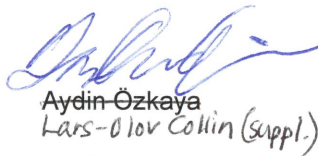
Södertälje 2018 - 04-16



Ingela Nylund Watz
Styrelseordförande

Juan Copovi-Mena
Verkställande direktör

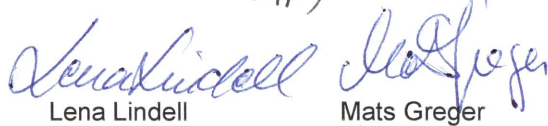
Ackad Barsom



Aydin Özkaya
Lars-Olov Collin (suppl.)

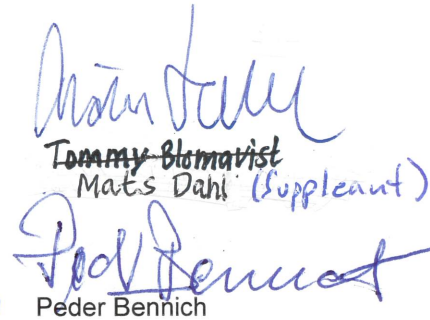
Sait Yildiz

Harald Haapala

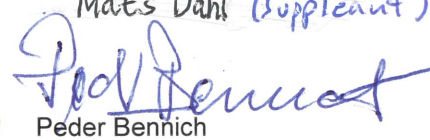


Lena Lindell

Mats Greger



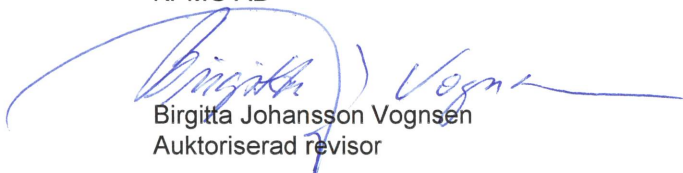
~~Tommy Blomqvist~~
Mats Dahl (suppleant)



Peder Bennich

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-05-15.

KPMG AB



Birgitta Johansson Vognsen
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Telge Bostäder AB, org. nr 556411-0616

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Telge Bostäder AB för år 2017.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Telge Bostäder 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Telge Bostäder AB enligt god revisorsd 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 huruvida 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 revisionsd 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, förfalskning, 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 huruvida 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 Telge Bostäder AB för år 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Telge Bostäder 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.

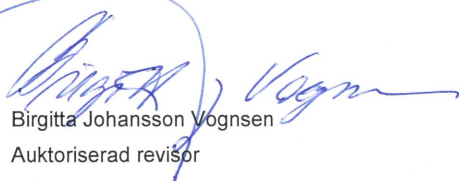
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 räkenskaperna. 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.

Stockholm den 15 maj 2018

KPMG AB



Birgitta Johansson Vognsen
Auktoriserad revisör