



Årsredovisning för

Telge Bostäder AB

556411-0616

Räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Rapport över förändringar i eget kapital	9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-27
Underskrifter	27

2018 - ett år då vi skapat strukturer

Affärsområdet har tagit flera steg framåt under det gångna året när det gäller det strategiska planeringsarbetet. Vi har utvecklat och förbättrat våra planeringsverktyg vilket har resulterat i en strategi för nyproduktion samt nya arbetsflöden för renoveringar och för nyproduktion.

De kommande åren ska Telge Bostäder fortsätta att vara ett förvaltande bolag, men ska samtidigt vara inriktat på nyproduktion. Vi skall möjliggöra för fler människor att hitta ett hem inom Södertäljes kommungräns. Det ska vi göra för både befintliga kommuninvånare, hemvändare, studenter och inflyttare.

För att klara denna förändringsresa behöver det finnas struktur. Det har varit vårt fokus under 2018, bolaget har bland annat arbetat med att:

- Etablerat ett strategiskt arbetssätt för att kunna möjliggöra nyproduktion i nya lägen. På egen eller förvärvat mark.
- Tagit fram riktad målgruppsanalys för nybyggnadsprojektet Stockholmsberget och utifrån den tagit fram en kompletterande uthyrningsstrategi.
- Skapat ett strukturkapital kring fastigheternas underhållsstatus och framtida underhållsbehov. Det beräknas slutföras under 2019 och kommer att möjliggöra samlade inköp.
- Anpassningar har gjorts i organisationen och vi har rekryterat flera nyckelpersoner. Bolaget har inrättat den nya enheten Fastighetsutveckling som framförallt ska ha fokus på de tidiga skeendena vid nybyggnation
- Prioriterat rätt utvecklingsinsatser i vår digitaliseringsresa. Där första steget varit att kunna synliggöra behoven i en kommande digital färdplan.
- Snabbare och enklare nå våra kunder med riktad kommunikation, bland annat genom en utveckling av kommunikationen i de digitala porttavlor.

Året har i enlighet med affärsområdets målbild och affärsplan präglats av planering och ett strategiskt fokus inför kommande års bostadsbyggande. Ett stort antal ansökningar om planbesked har lämnats in till kommunen. De flesta gäller förtätningar genom enstaka hus och några få gäller större områden. Årets planering resulterar i att affärsområdet redan 2019 kommer påbörja nybyggnation i både Hölö och på Västergatan i Södertälje. Ett systematiskt arbete med planering av lokalkonverteringar har ägt rum och det kommer att resultera i fler nya bostäder framöver.

Projektmodell

Bolagets projektmodell har implementerats och bolaget har förbättrat rutinerna för att kunna hantera flera stora samtida nybyggnads- och ombyggnadsprojekt. I projekten sker en kontinuerlig uppföljning av tid, kvalitet och ekonomi. Därtill har även rutinerna kring investeringsbeslut förstärkts. Projektgruppen arbetar med regelbundna pulsmöten vars mål är att ge en förbättrad kommunikation och transparens kring arbetet med stora projekt. Resultatet av det arbetet är att bolaget nu står bättre rustade för större projekt samt för ökad produktion av nya lägenheter.

Hyresförhandlingar

Affärsområde Bo har enligt ägardirektivet i uppgift att säkerställa en långsiktig hållbar hyresnivå som möjliggör väl underhållna fastigheter. Bolagets diskussioner med Hyresgästföreningen om en hyresmodell, som är baserad på bruksvärdet av respektive lägenhet, avslutades under 2018 utan att en överenskommelse nåtts. För tillfället har arbetet lagts på is på grund av bristande resurser hos motparten. Den årliga hyreshöjningen har förhandlats med Hyresgästföreningen och innebär en hyreshöjning om 1,36% från den 1 juli 2018.

Nybyggnation, köp och försäljningar

Stockholmsberget

Ett av affärsområdets viktigaste mål är att skapa fler nya bostäder. Därför bygger bolaget 72 lägenheter på Stockholmsberget. Bygget startade under sommaren 2017 och ett intensivt arbete med byggnationen har pågått under hela 2018. Under 2019 kommer projektet att färdigställas både invändigt och utvändigt. Slutbesiktning är planerat till månadsskiftet juni/juli och inflyttningen är planerad till september 2019. Parallellt byggs även parkeringsplatser i anslutning till lägenheterna i ett separat garage.

Klartecken i Hölö och på Västergatan

I december 2018 fick Telge Bostäder klartecken att påbörja byggnationen av Gammelgården i Hölö som beräknas stå klart under 2019. Det ger oss ytterligare 27 lägenheter. Upphandling för byggande av cirka 25 lägenheter på Gullpudran, Västergatan 29 i Södertälje har påbörjats. Beräknad byggstart är planerad till kvartal fyra 2019 och inflyttning är planerad till 2020.

Förvärv av Castor 5

I juni 2018 förvärvade Telge Bostäder centrumfastigheten Castor 5. Fastigheten består av 17 lägenheter, fem butikslokaler, en teaterlokal, en kontorslokal och en vårdlokal. Avsikten med förvärvet är att bredda fastighetsbeståndet samt att bidra till ett attraktivare Södertälje centrum och till utvecklingen av Marenplan. Eftersom Telge Bostäder äger grannfastigheten finns tydliga synergier och ekonomiska fördelar med att förvalta och underhålla båda dessa fastigheter gemensamt.

Försäljningar

Telge Bostäder har via dotterbolag under året sålt två fastigheter till privat ägare. Taket 6 i Saltskog är ett flerfamiljshus med 117 lägenheter samt Tranbäret 2 i Rosenlund med 24 lägenheter.

Fornbacken, gård 1

I Fornhöjden har det sedan 2014 pågått en omfattande renovering och modernisering. Moderniseringen av gård 1 innehåller ca 200 lägenheter och arbetet beräknas slutföras under våren 2019.

Projektet har blivit väsentligt dyrare än ursprunglig budget. Därmed fattades i juni 2017 ett nytt investeringsbeslut. Moderniseringen av Fornbacken har blivit föremål för flera granskningar och såväl medial som politisk diskussion. Anledningarna till fördyringen av projektet berodde främst på att tidiga investeringsbeslut inte innehöll samtliga kostnadsdrivande delar. Delar i projektet har också blivit dyrare än förväntat och dessutom har den höga kostnadsutvecklingen på byggmarknaden varit starkt kostnadsdrivande. Som information kan nämnas att byggindex har ökat med ca 5,4 % sedan det senaste investeringsbeslutet i juni 2017. Kostnaderna har dock bedömts som marknadsmässiga för leveransen utifrån extern granskning. Den externa granskningen som genomfördes 2017 konstaterade att bolaget tidigare inte hade en organisation med förmåga att klara tillräcklig styrning av ett projekt av denna storlek och komplexitet. Det konstaterades vidare att leverantören 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.

Nedskrivning

Under både 2016 och 2017 gjordes nedskrivningar enbart genom kalkylbaserad marknadsbedömning gällande fastigheten Turkosen 13 i Fornhöjden. Även 2018 har en nedskrivning genomförts, den här gången har bolaget i samband med årsbokslutet anlitat extern expertis för att bedöma marknadsvärdet av fastigheten. Denna värdering indikerar ett marknadsvärde för fastigheten vid färdigställande på 325 miljoner vilket innebär ett högre värde än förra året med 40 mkr. Dock kvarstår skillnaden i bedömt marknadsvärde och bokfört värde vid slutförandet om 29,5 mkr. Samtidigt är det relativt sannolikt att fastighetens värde bestående understiger det bokförda värdet, således görs en nedskrivning med 25,3 miljoner kronor. Under 2019 görs en ny bedömning huruvida en nedskrivning ska göras när projektet i är färdigt.

Icke-finansiella upplysningar

Mångfald

Under hösten 2018 har alla anställda i affärsområdet genomgått en omfattande hbtq- utbildning. En utbildning som ska leda till att Affärsområde Bo blir det första bolaget inom Telge koncernen som blir hbtq-certifierade. Arbetet och certifieringen handlar om ett ställningstagande till den egna organisationen såväl som till omvärlden om att vi strategiskt arbetar med allas lika värden. Vår målsättning är att under 2019 få vårt arbete godkänt av RFSL och därigenom bli ett hbtq-certifierat bolag.

Utbildningen har även omfattat frågor som berör samtliga diskrimineringsgrunder. Samt hur vi kan arbeta med mångfaldsfrågan i vidare bemärkelse. Under året har vi i samband med utbildningen bildat en mångfaldsgrupp med representanter från hela affärsområdet. Gruppens uppgift är att föra mångfaldsarbetet vidare under 2019 och därefter.

Olovlig andrahandsuthyrning samt handel med hyreskontrakt

Det finns fortsatt en stor oro kring den omfattande olovliga andrahandsuthyrningen samt försäljning av kontrakt. Trycket och efterfrågan på boende har ökat de senaste åren. Under 2018 har vi rekryterat ytterligare en resurs inom det här området. Summeringen av året är att vi inom affärsområde Bo sagt upp drygt 150 hyreskontrakt på grund av otillåten andrahandsuthyrning och/eller bristande behov. Det är en ökning med 50 lägenheter jämfört med 2017 och 120 jämfört med 2016. Affärsområdet kommer fortsätta att arbeta aktivt och uthålligt med att motverka problemet.

Hållbarhetsupplysningar

Hållbarhetsstrategi

Affärsområdet har under 2018 arbetat fram en hållbarhetsstrategi som i december beslutades av företagsledningen. Strategin förtydligar vårt ansvar inom, ekologiska-, ekonomiska-, sociala- och etiskhållbarhetsfrågor. Det här innebär ett affärsmässigt hållbarhetstänk som ska integreras i vår affärsplan och dagliga verksamhet. Det innebär också att vi tillsammans arbetar långsiktigt för Södertälje och våra hyresgästers bästa.

Sophantering

Nedskräpning och avfallshantering är ett problem både för miljön och för våra hyresgästers trivsel och hälsa. Enligt uppdrag i ägardirektiven har bolaget fortsatt ansvar för arbetet med att ta fram en strategi för fortsatt införande av fastighetsnära insamling. Under året har vi rekryterat en avfallsamordnare.

Vi har även inlett ett ökat samarbete med Telge Återvinning kring aktiviteter gentemot kund samt uppföljning av olika insatser. Avfallshantering har varit föremål för flera informationsinsatser, till exempel en kampanj med hållbarhetsfokus som innehöll sopsorteringstävlingen där det fanns möjlighet för de tävlande att vinna en månadshyra. Ett annat exempel är att vi under våra trivseldagar informerat och instruerat i sophantering.

Vår första miljötvättstuga

I november invigdes affärsområdets första miljötvättstuga som även är Sveriges första fristående miljötvättstuga. Att tvättstugan är fristående men närliggande innebär att den både är tillgänglighetsanpassad då den saknar trappor och de boende slipper påverkas av störande ljud och vibrationer. Tekniken möjliggör ren tvätt utan tvättmedel och kemikalier. Vattnet behöver inte värmas upp utan tvättar rent redan vid 30 grader vilket ger kortare tvätttider och lägre miljöbelastning.

Social hållbarhet

Våra miljonprogramsområden i Södertälje brottas med flera problem; arbetslöshet över genomsnittet, språkbarriärer och en hel del ungdomar som tappat hoppet om 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 för området och dess boende. Vi vet att människor i området kan mer och vill mer. Därför jobbar vi med en rad olika verksamheter tillsammans med de boende i våra områden för att vända utvecklingen.

Ett exempel är vårt omfattande arbete med att ta emot praktikanter och ungdomar som vill sommarjobba. I somras tog affärsområdet emot närmare 500 feriepraktikanter. Vi har även löpande tagit emot ca 30 praktikanter under året.

Ett annat exempel på socialt ansvarstagande är vår prioritering av områdesutveckling i Lina Hage. Vi har i en av våra fastigheter skapat en mötesplats för både unga och äldre. Arbetet tar sin utgångspunkt i att stödja föreningar och ideellt engagemang. Kopplat till mötesplatsen bedriver vi med stöd från Vinnova ett innovationslabb med syfte att hitta metoder att sprida till andra områden. Både i Lina och i andra områden satsar affärsområdet på aktiviteter såsom nattvandring, portvakter och läxhjälp. Bolaget stödjer även hyresgäster som vill odla eller på andra sätt utveckla sitt område. 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.

W

ht
2sack
D
uc
4

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Sedan flera år tillbaka har Södertälje kommun haft en positiv befolkningsutveckling och under år 2018 ökade befolkningen i Södertälje kommun med ytterligare 1,5 %. Tillskottet av kommuninvånare beror främst på inflyttning från utlandet och en ökad nativitet. I Södertälje är det fler som flyttar ut än som flyttar in från andra kommuner samtidigt som vi har ett stort antal inpendlare på dagsbasis. Enligt kommunens befolkningsprognos uppskattar man att antalet invånare kommer att öka med 13,5 % till år 2027 vilket gör att man kan förutspå en fortsatt bostadsbrist framöver.

År 2016 antog kommunfullmäktige i Södertälje ett mål om att bygga 20 000 bostäder inom 20 år. Affärsområde Bos långsiktiga mål är att tillföra 3 000 av dessa vilket innebär att vi i snitt ska bygga 150 nya allmännyttiga lägenheter per år under perioden.

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, kronor 1 794 427 800, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp i kr</i>
Utdelning, 9 550 aktier x 101,78 kr per aktie	972 000
Balanseras i ny räkning	<u>1 793 455 800</u>
Summa	1 794 427 800

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>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	3,4,5	767 550	762 275
Aktiverat arbete för egen räkning		6 976	6 203
Övriga rörelseintäkter	6	12 525	893
		<u>787 051</u>	<u>769 371</u>
Rörelsens kostnader			
Drifts- och underhållskostnader	3 7,8	-354 442	-338 530
Övriga externa kostnader	7,9,10	-80 867	-70 106
Personalkostnader	7,11,12	-131 951	-113 620
Av/nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	13,14	-130 066	-144 832
Övriga rörelsekostnader	15	-6 498	-1 835
Rörelseresultat		<u>83 227</u>	<u>100 448</u>
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	14,16	104 415	-
Resultat från andelar i intresseföretag		15 000	10 000
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 126	1 380
Räntekostnader och liknande kostnader	17	-42 702	-41 652
Resultat efter finansiella poster		<u>161 066</u>	<u>70 176</u>
Bokslutsdispositioner	18	11 879	-11 998
Resultat före skatt		<u>172 945</u>	<u>58 178</u>
Skatt på årets resultat	19	-53 977	10 364
Årets resultat		<u>118 968</u>	<u>68 542</u>

[Handwritten signature]

[Handwritten signatures and initials]

Balansräkning

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	21	4 215 235	3 991 915
Inventarier, verktyg och installationer	22	2 397	2 071
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	23	267 772	189 004
		<u>4 485 404</u>	<u>4 182 990</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	24	1 000	-
Andelar i intresseföretag	25	101	101
Fordringar hos intresseföretag	26	3 013	3 013
Andra långfristiga värdepappersinnehav	27	783	783
Andra långfristiga fordringar	28	985	930
		<u>5 882</u>	<u>4 827</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>4 491 286</u>	<u>4 187 817</u>
Omsättningstillgångar			
Varulager mm			
Färdiga varor och handelsvaror		1 010	1 397
		<u>1 010</u>	<u>1 397</u>
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	29	778	581
Fordringar hos Södertälje kommun		449	371
Fordringar hos koncernföretag		112 487	9 161
Övriga fordringar		38 894	18 360
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	30	3 563	3 283
		<u>156 171</u>	<u>31 756</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>157 181</u>	<u>33 153</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>4 648 467</u>	<u>4 220 970</u>

[Handwritten signature]

[Handwritten signatures and initials]

Balansräkning

Belopp i kkr	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	31	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	32	1 675 460	1 607 896
Årets resultat		118 968	68 542
		<u>1 794 428</u>	<u>1 676 438</u>
Summa eget kapital		<u>2 122 010</u>	<u>2 004 020</u>
Obeskattade reserver			
Ackumulerade överavskrivningar	33	1 855	1 934
Periodiseringsfonder	34	-	11 800
		<u>1 855</u>	<u>13 734</u>
Avsättningar			
Avsättningar till pensioner och liknande förpliktelser	35	3 490	3 804
Uppskjuten skatteskuld	36	202 145	149 839
		<u>205 635</u>	<u>153 643</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till Södertälje kommun	37,38	2 096 011	1 830 415
Övriga långfristiga skulder		1 485	1 211
		<u>2 097 496</u>	<u>1 831 626</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		46 746	55 947
Skulder till Södertälje kommun		3 358	3 431
Skulder till koncernföretag		44 056	39 877
Skatteskulder		40 341	19 255
Övriga kortfristiga skulder		17 150	17 292
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	39	69 820	82 145
		<u>221 471</u>	<u>217 947</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>4 648 467</u>	<u>4 220 970</u>

Handwritten notes in blue ink: "Sof", "skuldt 95", "me", "46", and a checkmark.

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 2018-01-01	95 500	232 082	1 676 438
Utdelning			-978
Årets resultat			118 968
Utgående balans 2018-12-31	95 500	232 082	1 794 428
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

[Handwritten signature]

[Handwritten notes and signatures]
Sak
LH
MC
S
A

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		161 066	70 176
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	40	229 915	145 732
		390 981	215 908
Betald inkomstskatt		-6 511	274
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		384 470	216 182
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av varulager		387	151
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-202 959	-2 604
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-17 288	48 292
Kassaflöde från den löpande verksamheten		164 610	262 021
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-482 705	-268 211
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		54 477	20
Förvärv av finansiella tillgångar		-1 000	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-429 228	-268 191
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		265 596	7 051
Utbetald utdelning		-978	-881
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		264 618	6 170
Årets kassaflöde		-	-
Likvida medel vid årets början		-	-
Likvida medel vid årets slut		-	-

Handwritten notes and signatures in blue ink at the bottom right of the page, including the word 'nsak' and various initials.

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>	År
<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>	År
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.

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

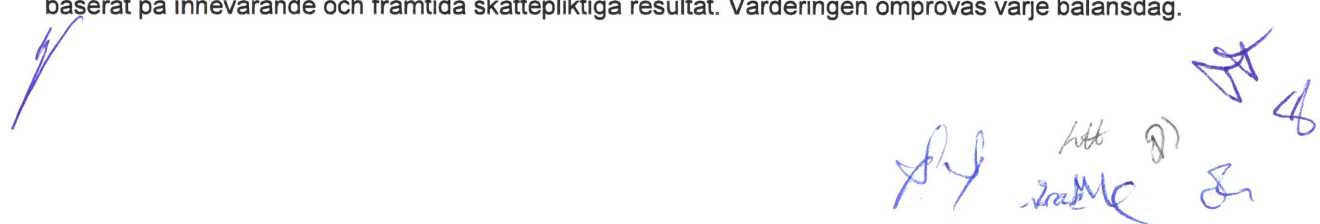
Ersättning vid uppsägning utgår då företaget beslutar att avsluta en anställning före den normala tidpunkten för anställningens upphörande eller då en anställd accepterar ett erbjudande om frivillig avgång i utbyte mot sådan ersättning. Om ersättningen inte ger företaget någon framtida ekonomisk fördel 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 42 % (44) av inköpen och 6 % (6) av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som företaget tillhör.

Not 4 Nettoomsättning

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
<i>Debiterade hyror</i>		
Bostäder	666 066	664 327
Lokaler	47 020	43 503
Bilplatser mm	23 230	23 099
Tillval	10 411	10 014
Övrigt	1 582	1 557
Avgår:		
Förluster på grund av outhyrt		
- Bostäder	-5 999	-3 212
- Lokaler	-4 424	-3 520
- Bilplatser mm	-1 184	-1 365
Kampanjrabatter	-6	-11
Kvarboenderabatter	-2 328	-2 486
Övriga hyresreduceringar	-3 806	-4 217
Summa hyresintäkter netto	730 562	727 689
<i>Övriga förvaltningsintäkter</i>		
Externt sålda tjänster	20 023	15 802
Ersättningar från hyresgäster	2 359	2 344
Övriga förvaltningsintäkter	14 606	16 440
Summa övriga förvaltningsintäkter	36 988	34 586
Summa nettoomsättning	767 550	762 275

Not 5 Operationell leasing - leasegivare

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
<i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal:</i>		
Inom ett år	41 922	39 412
Mellan ett och fem år	56 756	44 906
Senare än fem år	16 912	1 470
Summa	115 590	85 788
Under räkenskapsåret erhållna leasingavgifter (lokalhyror)	40 518	37 424

Not 6 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Återvunna kundförluster	557	680
Realisationsvinster	11 845	20
Försäkringsersättningar	25	193
Skadestånd från hyresgäst	98	-
Summa	12 525	893

[Handwritten signature]

[Handwritten notes and signatures]
S-f
hitt
unc
D
46
Isoul

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

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Planerat underhåll	73 263	60 496
Löpande underhåll	97 651	84 980
Försäkringskostnader	4 185	5 020
Fastighetsskötsel	67 757	62 017
Uppvärmning	97 861	99 295
Elektricitet	22 546	21 884
Vatten	28 822	36 293
Sophantering	22 596	22 231
Avskrivning fordringar	3 584	3 710
Hyresgästmedel	210	1 438
Fastighetsskatt	19 141	17 753
Fastighetsanknuten administration	94 361	-
Central administration	23 173	87 792
Övrigt	12 110	19 347
Summa	567 260	522 256

Not 8 Drifts- och underhållskostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Direktinköpt material	19 963	17 444
Tjänster (inkl material i förekommande fall)	143 445	123 630
Taxebundna kostnader	73 963	80 408
Uppvärmning	97 861	99 295
Arrendeavgifter	68	66
Fastighetsskatt	19 142	17 687
Summa	354 442	338 530

Not 9 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
<i>KPMG AB</i>		
Revisionsuppdrag	373	141
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	68	-
Summa	441	141

Not 10 Operationell leasing - leasetagare

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
<i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal:</i>		
Inom ett år	4 497	3 999
Mellan ett och fem år	12 495	12 745
Senare än fem år	719	2 239
Summa	17 711	18 983
Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter	7 813	6 959

4

HT
MG
HT
46
Jan 2

Not 11 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Män	93	96
Kvinnor	76	70
Totalt	169	166

Redovisning av könsfördelning i företagsledning

	2018-12-31	2017-12-31
Andel kvinnor, %		
Styrelsen	-	22
Övriga ledande befattningshavare	43	50

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Styrelse och VD	1 760	1 729
Övriga anställda	81 586	69 991
Summa	83 346	71 720
Sociala kostnader	45 845	40 223
(varav pensionskostnader) 1)	8 547	6 246

1) Av företagets pensionskostnader avser 334 (f å 330) gruppen styrelse och VD.

Avgångsvederlag

Verkställande direktören vid årsredovisningens avlämnande, Pontus Welinder, är tillförordnad tills vidare. Verkställande direktören behåller sin tillsvidareanställning i Telge Bostäder under sin tid som tillförordnad och återgår till de anställningsvillkor som gäller för hans tillsvidareanställning när uppdraget som tillförordnad verkställande direktör upphör.

För ordinarie verkställande direktör gäller följande: Vid uppsägning av verkställande direktör 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

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Bidrag redovisade bland Personalkostnader		
Arbetsförmedlingen	3 222	3 711
Summa offentliga bidrag	3 222	3 711

Not 13 Av- och nedskrivningar

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
<i>Avskrivningar</i>		
Byggnader och mark	110 292	106 392
Byggnad, nedskrivning	25 285	51 517
Inventarier, verktyg och installationer	312	325
	<u>135 889</u>	<u>158 234</u>
<i>Återföring av nedskrivningar</i>		
Byggnad, återföring av nedskrivning	-5 823	-13 402
	<u>-5 823</u>	<u>-13 402</u>
Summa	130 066	144 832

Not 14 Exceptionella poster

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
<i>Exceptionella intäkter</i>		
Aktieutdelning från Telge Almnäs AB	104 415	-
	<u>104 415</u>	<u>-</u>
<i>Exceptionella kostnader</i>		
Nedskrivning materiella anläggningstillgångar	-25 285	-51 517
	<u>-25 285</u>	<u>-51 517</u>
Nettosumma	79 130	-51 517

Not 15 Övriga rörelsekostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Realisationsförluster	6 498	1 835
Summa	6 498	1 835

Not 16 Resultat från andelar i koncernföretag

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Utdelning från Telge Almnäs AB	104 415	-
Summa	104 415	-

Not 17 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Räntekostnader, Södertälje kommun	38 104	34 587
Aktiverade räntekostnader	-4 718	-1 794
Räntekostnader, övriga	25	2
Låneramsavgift	9 291	8 857
Summa	42 702	41 652

För bolagets lån från Södertälje kommun har ränta betalats motsvarande 1,89 % (1,85). Därutöver betalar bolaget en låneramsavgift på 0,47 % (0,48).

Not 18 Bokslutsdispositioner

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Skillnad mellan skattemässig och redovisad avskrivning:		
-Inventarier, verktyg och installationer	79	-198
Periodiseringsfond, årets avsättning	-	-11 800
Periodiseringsfond, årets återföring	11 800	-
Summa	11 879	-11 998

Not 19 Skatt på årets resultat

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Aktuell skattekostnad (-) eller skatteintäkt (+)	-1 671	-7 932
Uppskjuten skatt	-52 306	18 296
Summa	-53 977	10 364

Avstämning av effektiv skatt

		2018-01-01- 2018-12-31		2017-01-01- 2017-12-31
			Procent	Belopp
Resultat före skatt		172 945		58 178
Skatt enligt gällande skattesats	22,0	-38 048	22,0	-12 799
Nedskrivning av fast egendom	-	-	19,5	-11 334
Ej avdragsgilla bokföringsmässiga utrangeringar	0,7	-1 250	-	-
Andra ej avdragsgilla kostnader	0,2	-414	0,5	-298
Återföring av tidigare gjord nedskrivning	-	-	-3,8	2 200
Korrigerig av skattemässigt resultat vid försäljning av fastighet	-1,2	2 076	-	-
Andra ej skattepliktiga intäkter	-	-	0,0	0
Skatt hänförlig till tidigare år	1,0	-1 671	-	-
Effekt av ändrade skattesatser:				
Omvärdering av uppskjuten skatt	-3,3	5 668	-	-
Ej skattepliktig utdelning från dotter- och intresseföretag	-13,3	22 971	-	-
Skattemässigt kostnadsfört planerat underhåll	-	-	-36,5	21 234
Skillnad mellan planenlig och skattemässig avskrivning på fast egendom	25,1	-43 309	-	-
Övrigt	-	-	-19,5	11 361
Redovisad effektiv skatt	31,2	-53 977	-17,8	10 364

Not 20 Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten

	2018-12-31	2017-12-31
<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	-3 612
Vid årets slut	-3 612	-3 612
Redovisat värde vid årets slut	-	-

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

Not 21 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	5 758 093	5 579 109
-Koncerninterna nyanskaffningar	-	45 789
-Inköp	96 928	-
-Avyttringar och utrangeringar	-113 733	-4 094
-Omklassificeringar	306 167	137 289
Vid årets slut	6 047 455	5 758 093
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-1 761 544	-1 639 976
-Akkumulerad avskrivning på koncerninterna förvärv	-	-17 448
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	63 712	2 272
-Årets avskrivning	-110 292	-106 392
Vid årets slut	-1 808 124	-1 761 544
<i>Akkumulerade uppskrivningar</i>		
Vid årets början	115 886	115 886
Vid årets slut	115 886	115 886
<i>Akkumulerade nedskrivningar</i>		
Vid årets början	-120 520	-82 405
-Återförda nedskrivningar på avyttringar och utrangeringar	2 743	-
-Under året återförda nedskrivningar	3 080	13 402
-Årets nedskrivningar	-25 285	-51 517
Vid årets slut	-139 982	-120 520
Redovisat värde vid årets slut	4 215 235	3 991 915
Varav mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden	188 284	169 256
Akkumulerade uppskrivningar	115 886	115 886
Redovisat värde vid årets slut	304 170	285 142

Handwritten notes and signatures in blue ink at the bottom right of the page, including initials and the word 'bak'.

Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Uppskattat verkligt värde</i>		
Externt värderade fastigheter	3 466 200	2 779 409
Internt värderade fastigheter	6 078 202	5 915 174
Uppskattat verkligt värde	9 544 402	8 694 583

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 51 av Telge Bostäders fastigheter vilket ungefär motsvarar ca 34 % av beståndet beräknat på värdet. Marknadsvärderingen är utförd av Nai Svefa, med värdetidpunkt december 2018.

Värderingsunderlag

Underlag till värderingarna kommer från Telge Bostäder AB, i form av sammanställning av hyreskontraktsinformation, 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 2016-2018. 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 2019). 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 ortsprisvärdering. Värderingar av projektfastigheter har också utförts. Samtliga värderingar utfördes objektsvis.

Not 22 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	26 822	27 420
-Koncerninterna nyanskaffningar	-	670
-Avyttringar och utrangeringar	-1 037	-1 354
-Omklassificeringar	842	86
	<u>26 627</u>	<u>26 822</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-24 751	-25 554
-Ackumulerad avskrivning på koncerninterna förvärv	-	-220
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	833	1 348
-Årets avskrivning	-312	-325
	<u>-24 230</u>	<u>-24 751</u>
Redovisat värde vid årets slut	2 397	2 071

Not 23 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början	189 004	86 959
Investeringar	385 777	239 420
Omklassificeringar	-307 009	-137 375
Redovisat värde vid årets slut	267 772	189 004

Not 24 Andelar i koncernföretag

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Förvärv Telge Almnäs AB	1 000	-
Redovisat värde vid årets slut	1 000	-

Specifikation av moderföretagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag

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

<i>Dotterföretag / Org nr / Säte</i>	<i>Antal andelar</i>	<i>i %</i>	<i>Redovisat värde</i>
Telge Almnäs AB, 556785-6710, säte i Södertälje	1 000	100	<u>1 000</u>
			1 000

Handwritten notes and signatures in blue ink at the bottom right of the page, including the word "Isak" and various initials and symbols.

Not 25 Andelar i intresseföretag

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	5 457	5 457
Vid årets slut	5 457	5 457
Akkumulerade 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 15 000 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 26 Fordringar på intresseföretag

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade 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	2018-12-31	2017-12-31
Glasberga KB	3 013	3 013
Summa	3 013	3 013

Not 27 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade 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

Handwritten notes and signatures in blue ink:
S. J. P.
hll
Isak
Mik
P
W
B

Not 28 Andra långfristiga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	930	825
-Tillkommande fordringar	480	601
-Reglerade fordringar	-425	-496
Redovisat värde vid årets slut	985	930

Not 29 Hyres- och kundfordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Hyres- och kundfordringar	5 495	4 617
Osäkra hyres- och kundfordringar	-4 717	-4 036
Summa	778	581

Not 30 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupen intäkt, övrigt	-	110
Förutbetalda kostnader, el	2 002	1 372
Förutbetalda kostnader, vatten	805	576
Förutbetalda kostnader, hyror	93	297
Förutbetald kostnad, licenser	663	867
Förutbetald kostnad, övrigt	0	61
Summa	3 563	3 283

Not 31 Antal aktier och kvotvärde

	2018-12-31	2017-12-31
Antal aktier	9 550	9 550
Kvotvärde	10 000	10 000

Not 32 Disposition av vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, 1 794 428 kkr, disponeras enligt följande:

	2018-12-31
Utdelning, 9 550 aktier x 101,78 kr per aktie	972
Balanseras i ny räkning	1 793 456
	1 794 428

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 33 Ackumulerade överavskrivningar

	2018-12-31	2017-12-31
Inventarier, verktyg och installationer	1 855	1 934
	1 855	1 934

Handwritten notes and signatures in blue ink at the bottom right of the page, including initials and the number '48'.

Not 34 Periodiseringsfonder

	2018-12-31	2017-12-31
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2017	-	11 800
	-	11 800

Av periodiseringsfonder 2017 utgjorde 2 596 uppskjuten skatt.

Not 35 Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser

	2018-12-31	2017-12-31
Bokförd skuld till KPA	3 490	3 804
Summa	3 490	3 804

Not 36 Avsättningar för övriga skatter

	2018-12-31	2017-12-31
Ej utnyttjade underskottsavdrag	-24 422	-
Skatteeffekt på skillnaden mellan skattemässigt värde och bokfört värde på byggnader och mark	226 567	149 839
	202 145	149 839

Not 37 Långfristiga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen		
Skulder till Södertälje kommun	2 096 011	1 830 415
Summa	2 096 011	1 830 415

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

Not 38 Kreditlimit

	2018-12-31	2017-12-31
Beviljad kreditlimit	2 240 000	2 240 000

Not 39 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda intäkter, hyror	52 725	55 757
Upplupna kostnader, semesterlöneskuld	5 989	6 332
Upplupna kostnader, sociala avgifter	3 254	2 939
Upplupna kostnader, löner	4 162	146
Upplupna kostnader, yttre skötsel	349	-
Upplupna kostnader, entreprenader	843	13 119
Upplupna kostnader, media	409	-
Upplupna kostnader, inhyrd personal och konsulter	1 398	3 463
Upplupna kostnader, IT-relaterat	111	-
Upplupna kostnader, revision	171	-
Upplupna kostnader, övrigt	409	389
Summa	69 820	82 145

Not 40 Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen

	2018-12-31	2017-12-31
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m m		
Avskrivningar	110 604	106 717
Nedskrivningar/reversering av nedskrivningar	19 462	38 115
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	-4 252	1 808
Anteciperad utdelning från dotterföretag	104 415	-
Avsättningar/fordringar avseende pensioner	-314	-908
Summa	229 915	145 732

	2018-12-31	2017-12-31
Erhållna och betalda räntor		
Erhållna räntor	1 126	1 380
Betalda räntor och liknande avgifter	-47 419	-43 446

Not 41 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 42 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Ställda säkerheter	Inga	Inga

Eventalförpliktelser

	2018-12-31	2017-12-31
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Not 43 Hållbarhetsrapport

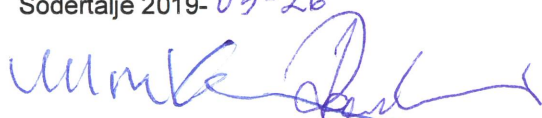
Företaget upprättar enligt Årsredovisningslagen (1995:1554) 7 kap 31 a§ inte någon lagstadgad hållbarhetsrapport. Moderföretaget Telge (i Södertälje) AB, org nr 556307-6867, säte i Södertälje, upprättar hållbarhetsrapport för koncernen där företaget ingår. Koncernens hållbarhetsrapport finns tillgänglig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

Not 44 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.

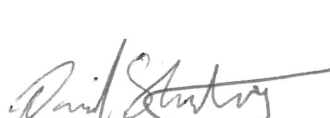
Underskrifter

Södertälje 2019-03-26



Yilmaz Kerimo
Styrelseordförande

Pontus Werlinder
Verkställande direktör



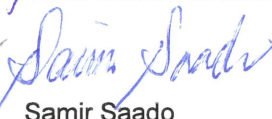
David Strömberg



Örjan Liebendörfer



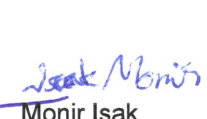
Lukas Hållkvist



Samir Saado

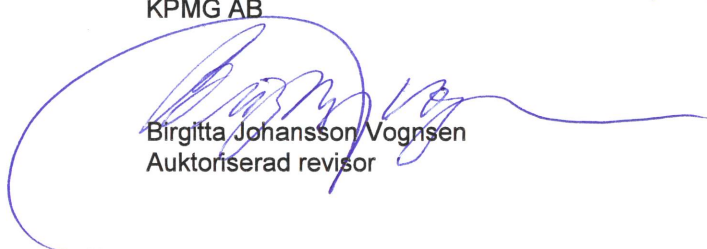


Tobias Tegelby



Monir Isak

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-04-10,
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 2018.

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 2018 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder 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 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 misstag.

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 misstag, 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 misstag, 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 misstag, 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 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till 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.

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 ersättningskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

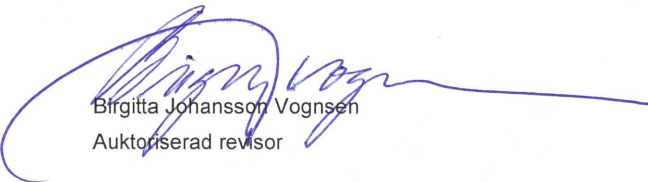
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av 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 överträdelse 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 2019-04-10

KPMG AB



Birgitta Johansson Vognsen
Auktoriserad revisor