

Årsredovisning för  
**Telge Bostäder AB**

556411-0616

Räkenskapsåret  
**2021-01-01 - 2021-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
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 2021.

### Allmänt om verksamheten

#### Ägarförhållanden

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

#### Information om verksamheten

Telge Bostäder AB äger och förvaltar främst bostäder men även lokaler i Södertälje. Verksamheten bedrivs enligt affärsmässiga principer i enlighet med lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag, samt med beaktande av aktiebolagslagen (2005:551) och lokaliseringsprincipen i 2 kap 1 § kommunallagen (2017:725). Verksamheten tillämpar även jordabalkens (1970:994) regler vid hantering av hyresärenden.

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

Hos Telge Bostäder uppgick beståndet till 9 192 lägenheter. Fastighetsbeståndets totala yta vid utgången av år 2021 uppgick till 666 601 kvm. Bolagets förvaltningsfastigheter inklusive byggnader, mark, markanläggningar, byggnadsinventarier och pågående nyanläggningar hade vid årsskiftet ett utgående redovisat värde på 5 097 mkr.

### Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

	2021	2020	2019	2018	Belopp i kkr 2017
Nettoomsättning	841 141	826 471	790 539	767 550	762 275
Finansnetto	-44 821	-37 512	-40 854	-26 575	-30 272
Resultat efter fin. poster	129 037	108 684	62 853	161 066	70 176
Balansomslutning, kkr	5 148 125	4 960 237	4 832 071	4 648 467	4 220 970
Avkastning på eget kapital %	5,6	4,9	2,9	7,8	3,6
Soliditet %	45,9	45,6	44,8	45,7	47,7
Investeringar	308 385	267 542	415 569	482 705	268 211
Medelantalet anställda	152	172	181	186	186

Definitioner: se not

I posten Finansnetto ingår inte Resultat från andelar i koncernföretag.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ett år fortsatt präglat av pandemin. Bolagets verkställande direktör var långtidssjuk i början av räkenskapsåret.

Bolaget fick en ny ledning på plats under året samt införde nya arbetssätt och processer. Det utvecklade samarbetet mellan olika yrkesroller i distriktet har gett ett effektivare och mer kundfokuserat arbete som medverkat till en ökad lönsamhet och nöjdare medarbetare.

Distriktsteamerna har flyttat ut till sina respektive distriktskontor för att komma närmare bolagets hyresgäster och bli mer tillgängliga samt skapa förutsättningar för ett tydligare helhetsansvar för förvaltningsorganisationen.

Telge Bostäder har skapat utökade affärsmöjligheter genom erbjudande av nya tjänster till hyresgästerna samt konvertering av flertalet lämpliga lokaler med hög vakans till lägenheter.

Bolaget har även fokuserat på en ökad digitalisering av interna och externa processer för ökad kundnöjdhet samt en ökad effektivitet i arbetssätten.

Under året har Telge Bostäder haft genomslag i media för bolagets arbete med hållbarhetsfrågor och ökad trygghet i bostadsområdena. Bolagets verkställande direktör blev även medlem i Sveriges Allmännyttas nya råd för social hållbarhet.

### Exceptionella poster

En tvist med leverantör löstes genom förlikning i slutet av året i form av ett erlagt skadestånd.

### Arbetsmiljö

En extern revision av miljö och arbetsmiljö genomfördes under slutet av året med bra resultat och endast enstaka avvikelser. Bolagets arbetsmiljönyckeltal så som sjukfrånvaro och personalomsättning har legat på en stabil nivå under året.

### Kompetensförsörjning

Under året har en gedigen validering genomförts där två yrkesroller blivit en roll med utökade kompetenskrav. Fastighetsskötare och reparatör har därmed blivit fastighetsvårdare. Samtliga medarbetare har genomgått såväl praktiska som teoretiska prov och bedömts utifrån sin kompetens och utförande inom ett antal områden. Valideringen blev klar vid årsskiftet och nästan samtliga medarbetare klarade valideringen och nådde de nya nivåerna genom kompetensutveckling.

## Viktiga förhållanden

### Hyresförhandlingar

Telge Bostäder har enligt ägardirektivet i uppgift att säkerställa en långsiktigt hållbar hyresnivå som möjliggör väl underhållna fastigheter. Under slutet av 2021 har förhandlingar gällande 2022 och 2023 års hyreshöjningar avslutats. Bostadshyran höjdes med 1,9 procent från den 1 februari 2021. Hyran för 2022 kommer att höjas med 1,69 procent från 1 februari och med 1,83 procent från 1 februari 2023. Förhandlingar har även påbörjats i slutet av 2021 gällande införande av en systematisk hyressättningsmodell. Ambitionen är att skapa en mer rättvis hyressättning där läge, storlek och standard får avgörande betydelse för lägenhetens hyra.

### Nybyggnation, köp och försäljningar

Gullpudran, Telge Bostäders första serviceboende för personer över 70 år, med 24 lägenheter, färdigställdes.

Beslut togs om att påbörja nyproduktion (Lekspaden) Järna, med 22 lägenheter samt nyproduktion av 20 nya lägenheter i Mölnbo.

Arbete med att göra om lokaler till lägenheter, så kallade lokalkonverteringar, har fortsatt och 23 lokaler är påbörjade.

Två småhusfastigheter, Lampan 5 och Lampan 9, har sålts under året.



## Icke-finansiella upplysningar

### *Bostadsnära insamling*

Nedskräpning och avfallshantering är ett problem både för miljön och för Telge Bostäders hyresgästers trivsel och hälsa. Enligt uppdrag i ägardirektiven har bolaget fortsatt ansvar för arbetet med införandet av bostadsnära insamling. Bostadsnära sortering är nu införd i 80 % av Telge Bostäders bestånd och de resterande har kvarterarna insamling idag. Dock ej i område Centrum men bygglov finns eller är sökta för att möjliggöra framtida bostadsnära insamling även där. Arbetet är påbörjat med att stänga ner befintliga sopsugar och ersätta dem med andra avfallslösningar. Detta arbete kommer att fortsätta under 2022.

### *Social hållbarhet*

Miljöprogramsområdena i Södertälje brottas med flera problem; arbetslöshet över genomsnittet, språkbarriärer och ungdomar som tappat hoppet om framtiden. Detta i kombination med låg utbildningsnivå gör att många riskerar att hamna i utanförskap. Telge Bostäder vet att människor i området kan mer och vill mer. Därför jobbar bolaget med en rad olika verksamheter tillsammans med de boende i områdena för att vända utvecklingen. Under sommaren tog affärsområde Bo emot ungefär tvåhundra femtio ungdomar som fick feriepraktik och tog sitt första kliv mot arbetsmarknaden. En stor del av det sociala hållbarhetsarbetet har länge fokuserats till Telge Hovsjö. De senaste åren har affärsområde Bo arbetat med att sprida de goda erfarenheterna till övriga delar i beståndet. Ett viktigt och lyckat projekt som affärsområdet drivit i flera år är projekt med portvakter. Tillsammans med Arbetsförmedlingen startade Telge Hovsjö ett arbetsmarknadsprojekt med portvakter år 2014. Förutom att fler får en chans att komma ut i arbetslivet, samt får erfarenheter som leder till vidare arbete, ökar portvaksprojektet tryggheten i de bostadsområden där projektet bedrivs. Under 2020 etablerade affärsområdet portvakter i alla distrikt och har fortsatt även under 2021.

### *Olovlig andrahandsuthyrning*

Det finns fortsatt en stor oro kring den omfattande olovliga andrahandsuthyrningen samt försäljning av kontrakt då trycket och efterfrågan på boende har ökat de senaste åren. Affärsområdet kommer fortsätta att arbeta aktivt och uthålligt med att motverka problemet. Under 2021 skedde 117 uppsägningar av olovlig uthyrning inom affärsområde Bo.

### *Vakans*

Telge Bostäder har under längre tid tampats med hög vakansgrad i sina bostäder. Under 2020 gjordes en insats för att minska vakansgraden. Bolaget sänkte vakansgraden drastiskt under en relativt kort tid. Det kunde genomföras genom förändrad styrning och ett förändrat arbetssätt. En viss ökning av outhyrda ytor har skett under 2021 och bolaget har fortsatt fokus på att ha en låg vakans inom beståndet.

### *Mångfald*

Efter att under 2019 ha genomfört hbtq-certifiering på Telge Bostäder har bolaget under 2021 fortsatt sitt mångfaldsarbete. Det har främst handlat om att Mångfaldsgruppen har tagit fram verktyg för att alla i bolaget ska kunna följa den handlingsplan som godkändes vid certifieringen. Mångfaldsgruppens främsta syfte är att stödja organisationen i arbetet med de utvecklingsområden som togs fram i samband med certifieringen; fördomar, attityder, trygghet, inkludering och bemötande.

## Hållbarhetsupplysningar

### **Tillståndspliktig verksamhet**

Bolaget har under året börjat använda EcoOnline för säkrare hantering av kemikalieförteckning och administration av säkerhetsdatablad. Bolaget har även infört ny rutin gällande hantering av farligt avfall i sin verksamhet i enlighet med ny lagstiftning.



## Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Det föreligger fortsatt en hög efterfrågan på billiga bostäder och en ökad attraktivitet för hyreslägenheter i en tid då priserna på bostadsrätter kan minska eller stagnera.

Bolaget har en stigande inflation p.g.a. fortsatt höga kostnader för material och varor till följd av allmän oro på världsmarknaden. Indikationer på stigande lönekostnader i årets löneförhandlingar som i sin tur permanentar inflationen på en högre nivå, leder till stigande räntor och fallande marknadsvärden. Pandemin har även lett till sjunkande efterfrågan på lokaler med ökade vakanser som resultat framöver. Marknaden och bolaget måste därför tänka nytt kring nyttjandet av lokaler då pandemins effekter gällande den sjunkande efterfrågan på lokaler beräknas kvarstå även framåt. Uppdraget blir därför att framöver fortsätta att hitta nya nyttjandeformer men också att fortsätta konvertera lokaler till bostäder samt nyttja befintligt fastighetsbestånd optimalt.

Bolaget är utsatt för olika typer av risker t.ex. kreditrisk, marknadsrisk, likviditetsrisk och operativ risk. Riskerna begränsas genom en rad åtgärder som följs upp, analyseras och åtgärdas. Riskhanteringen är av väsentlig betydelse för bolagets långsiktiga stabilitet och lönsamhet. Förmågan att bedöma, hantera och prissätta de risker verksamheten medför är av största vikt för att kunna möta eventuella oförutsedda händelser. Internkontrollplanen följs även upp av styrelsen och revideras årligen. Bolagets starka balansräkning ger dock en hög motståndskraft och förmåga att hantera dessa risker.

Under slutet av 2021 sågs en ökad inflation till följd av höjda priser på transporter och material. Inflationen påverkade initialt dock ej räntenivåerna. Prognoserna för 2022 pekar mot högre räntor som en följd av aviserade löneökningar, vilket är negativt för Telge Bostäders finansiella utveckling. Då all upplåning för Telge Bostäder sker via Södertälje kommuns internbank är dock en stor del av finansieringsrisken hanterad.

### Byggplaner

Partikelnormen har gett nya planeringsförutsättningar och därmed satt stopp för flertalet av de nyproduktioner som är planerade i de centrala delarna av Södertälje. I avvaktan på möjligheter till nyproduktion arbetar bolaget med moderniseringar av befintligt bestånd för att därigenom skapa en diversifierad standard i beståndet att erbjuda våra hyresgäster. Flertalet stamrehabiliteringsprogram är inplanerade med start 2022 i flera av bolagets områden.

Under 2022 planeras att påbörja nyproduktion av 22 bostäder i Järna, 40 bostäder i Lina Hage samt 20 bostäder i Fagernäset, Mölnbo.

Nya lokalhyresgäster i Castor 5 för restaurangverksamhet är på ingång.

## Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, kronor 2 033 836 515, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp i kr</i>
Utdelning, 9 550 aktier x 79,78 kr per aktie	761 888
Balanseras i ny räkning	<u>2 033 074 627</u>
<b>Summa</b>	<b>2 033 836 515</b>

### 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 §.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	3,4,5	841 141	826 471
Aktiverat arbete för egen räkning		11 581	13 451
Övriga rörelseintäkter	6	8 895	1 633
		<u>861 617</u>	<u>841 555</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Drifts- och underhållskostnader	3 7,8	-360 953	-364 157
Övriga externa kostnader	7,9,10	-97 858	-87 133
Personalkostnader	7,11,12	-112 431	-118 347
Av/nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	13,14	-122 788	-134 271
Övriga rörelsekostnader	15	-1 260	-329
		<u>166 327</u>	<u>137 318</u>
<b>Rörelseresultat</b>			
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	14,16	-	-2
Resultat från andelar i gemensamt styrda företag		7 531	8 881
Ränteutgifter och liknande resultatposter		1 391	1 768
Räntekostnader och liknande kostnader	17	-46 212	-39 280
		<u>129 037</u>	<u>108 685</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>			
Bokslutsdispositioner	18	208	-451
		<u>129 245</u>	<u>108 234</u>
<b>Resultat före skatt</b>			
Skatt på årets resultat	19	-25 342	-15 060
		<u>103 903</u>	<u>93 174</u>
<b>Årets resultat</b>			

*N*

## Balansräkning

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	21	4 725 230	4 550 702
Inventarier, verktyg och installationer	22	1 437	1 748
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	23	370 660	360 137
		<u>5 097 327</u>	<u>4 912 587</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i gemensamt styrda företag	24	101	101
Fordringar hos gemensamt styrda företag	25	3 013	3 013
Andra långfristiga värdepappersinnehav	26	40	40
Andra långfristiga fordringar	27	1 617	1 719
		<u>4 771</u>	<u>4 873</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>5 102 098</u>	<u>4 917 460</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Varulager mm</b>			
Färdiga varor och handelsvaror		579	798
		<u>579</u>	<u>798</u>
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar	28	1 402	906
Fordringar hos Södertälje kommun		554	494
Fordringar hos koncernföretag		8 013	3 872
Övriga fordringar		29 731	30 647
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	29	5 748	6 060
		<u>45 448</u>	<u>41 979</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>46 027</u>	<u>42 777</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>5 148 125</u>	<u>4 960 237</u>



## Balansräkning

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	30	95 500	95 500
Uppskrivningsfond		203 020	203 020
Reservfond		29 062	29 062
		327 582	327 582
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust	31	1 929 933	1 837 370
Årets resultat		103 903	93 174
		2 033 836	1 930 544
<b>Summa eget kapital</b>		2 361 418	2 258 126
<b><i>Obeskattade reserver</i></b>			
Ackumulerade överavskrivningar	32	1 152	1 152
Periodiseringsfonder	33	420	628
		1 572	1 780
<b><i>Avsättningar</i></b>			
Avsättningar till pensioner och liknande förpliktelser	34	3 302	2 878
Uppskjuten skatteskuld	35	260 622	235 422
		263 924	238 300
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Skulder till Södertälje kommun	36,37	2 300 512	2 242 118
Övriga långfristiga skulder		2 318	2 179
		2 302 830	2 244 297
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Leverantörsskulder		43 990	50 117
Skulder till Södertälje kommun		3 605	7 046
Skulder till koncernföretag		44 172	38 576
Skatteskulder		24 222	23 013
Övriga kortfristiga skulder		9 549	15 735
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	38	92 843	83 247
		218 381	217 734
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		5 148 125	4 960 237

## 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 2021-01-01	95 500	232 082	1 930 544
Utdelning			-611
Årets resultat			103 903
<b>Utgående balans 2021-12-31</b>	<b>95 500</b>	<b>232 082</b>	<b>2 033 836</b>
Ingående balans 2020-01-01	95 500	232 082	1 838 047
Utdelning			-677
Årets resultat			93 174
<b>Utgående balans 2020-12-31</b>	<b>95 500</b>	<b>232 082</b>	<b>1 930 544</b>



## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		129 037	108 685
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	39	119 788	134 005
		<u>248 825</u>	<u>242 690</u>
Betald inkomstskatt		923	199
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>249 748</b>	<b>242 889</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av varulager		219	286
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-3 223	2 343
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-423	-82 216
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>246 321</b>	<b>163 302</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-308 385	-267 542
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		4 000	-
Avyttring av finansiella tillgångar		281	1 741
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-304 104</b>	<b>-265 801</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		58 394	103 177
Utbetald utdelning		-611	-678
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>57 783</b>	<b>102 499</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<u>-</u>	<u>-</u>





## 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, uträngöras 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	10-100
Markanläggningar	20-40
Mark	Skrivs ej av
Inventarier, verktyg och installationer	5-20

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

Stomme	100
Stomkomplettering, innerväggar mm	50
Installationer; värme, el, VVS, ventilation mm	20-50
Inre ytskikt, maskinell utrustning mm	10-40
Yttre ytskikt; fasader, yttertak mm	25-80

### **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 45 % (43) av inköpen och 7 % (8) av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som företaget tillhör.

## Not 4 Nettoomsättning

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
<i>Debiterade hyror</i>		
Bostäder	732 458	717 047
Lokaler	57 526	55 646
Bilplatser mm	27 371	25 102
Tillval	10 913	10 648
Övrigt	1 679	1 932
Avgår:		
Förluster på grund av outhyrt		
- Bostäder	-5 538	-5 352
- Lokaler	-6 147	-4 313
- Bilplatser mm	-1 536	-1 540
Kampanjrabatter	-4	-4
Kvarboenderabatter	-1 937	-2 034
Övriga hyresreduceringar	-4 390	-4 437
<b>Summa hyresintäkter netto</b>	<b>810 395</b>	<b>792 695</b>
<i>Övriga förvaltningsintäkter</i>		
Externt sålda tjänster	15 512	15 942
Ersättningar från hyresgäster	2 755	2 431
Övriga förvaltningsintäkter	12 479	15 403
<b>Summa övriga förvaltningsintäkter</b>	<b>30 746</b>	<b>33 776</b>
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>841 141</b>	<b>826 471</b>

## Not 5 Operationell leasing - leasegivare

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
<i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal:</i>		
Inom ett år	45 063	39 556
Mellan ett och fem år	57 638	69 943
Senare än fem år	13 313	15 005
<b>Summa</b>	<b>116 014</b>	<b>124 504</b>
Under räkenskapsåret erhållna leasingavgifter (lokalhyror)	49 405	49 214

## Not 6 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Återvunna kundförluster	710	667
Realisationsvinster	2 853	-
Försäkringsersättningar	642	235
Skadestånd från hyresgäst	63	142
Återbetalning från samfällighetsförening	-	579
Erhållna kostnadsersättningar för personal	2 708	10
Återbetalning av överskott hos Fora	1 919	-
Övrigt	-	-
<b>Summa</b>	<b>8 895</b>	<b>1 633</b>

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

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Planerat underhåll	58 840	90 708
Löpande underhåll	81 256	78 006
Försäkringskostnader	5 495	5 602
Fastighetsskötsel	80 494	74 768
Uppvärmning	98 504	91 976
Elektricitet	23 766	21 135
Vatten	30 013	28 235
Sophantering	23 211	22 371
Avskrivning fordringar	3 301	4 067
Hysesgästmedel	192	202
Fastighetsskatt	21 646	21 953
Fastighetsanknuten administration	101 697	104 669
Central administration	31 485	21 338
Övrigt	11 342	4 607
<b>Summa</b>	<b>571 242</b>	<b>569 637</b>

**Not 8 Drifts- och underhållskostnader**

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Direktinköpt material	10 877	13 148
Tjänster (inkl material i förekommande fall)	152 190	165 267
Taxebundna kostnader	76 989	71 742
Uppvärmning	98 504	91 976
Arrendeavgifter	52	66
Fastighetsskatt	21 646	21 953
Övrigt	695	5
<b>Summa</b>	<b>360 953</b>	<b>364 157</b>

**Not 9 Arvode och kostnadsersättning till revisorer**

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
<i>KPMG AB</i>		
Revisionsuppdrag	209	60
Skatterådgivning	-	40
Andra uppdrag	8	5
<b>Summa</b>	<b>217</b>	<b>105</b>

**Not 10 Operationell leasing - leasetagare**

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
<i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal:</i>		
Inom ett år	3 656	6 615
Mellan ett och fem år	4 578	8 118
Senare än fem år	-	104
<b>Summa</b>	<b>8 234</b>	<b>14 837</b>
Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter	8 494	8 233



## Not 11 Anställda och personalkostnader

### Medelantalet anställda

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Män	91	97
Kvinnor	61	75
<b>Totalt</b>	<b>152</b>	<b>172</b>

### Redovisning av könsfördelning i företagsledning

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Andel kvinnor, %</i>		
Styrelsen	14	14
Övriga ledande befattningshavare	86	67

### Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Styrelse och VD	1 518	1 608
Övriga anställda	65 640	75 476
<b>Summa</b>	<b>67 158</b>	<b>77 084</b>
Sociala kostnader (varav pensionskostnader) 1)	42 232 8 840	40 132 5 592

1) Av företagets pensionskostnader avser 509 (f å 308) gruppen styrelse och VD.

### Avgångsvederlag

Vid uppsägning av anställningen från såväl Telge Bostäders som från verkställande direktörens sida gäller en ömsesidig uppsägningstid om sex månader. Vid uppsägning från bolagets sida skall verkställande direktören, bortsett från ovanstående uppsägningstid, vara berättigad till ett avgångsvederlag motsvarande sex månadslöner beräknat på den senaste månadslönen. På avgångsvederlaget utgår inga anställningsförmåner. Avgångsvederlaget ska utbetalas som en engångsersättning direkt efter anställningens upphörande. Under uppsägningstiden ska verkställande direktören stå till bolagets förfogande. Vid ny tillsvidareanställning ska avgångsersättningen reduceras med belopp motsvarande ny inkomst under 12-månadersperioden. Telge Bostäder har rätt att avskeda verkställande direktören med omedelbar verkan om bolaget kan visa att denne grovt åsidosatt sina skyldigheter enligt lag och bolagsordning eller gjort sig skyldig till grovt avtalsbrott. Vid avsked utgår varken lön eller avgångsvederlag.

## Not 12 Offentliga bidrag

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
<i>Bidrag redovisade som Övriga rörelseintäkter</i>		
Omställningsfonden	-	10
Arbetsförmedlingen	2 708	-
	2 708	10
<i>Bidrag redovisade bland Personalkostnader</i>		
Arbetsförmedlingen	-	1 707
	-	1 707
<b>Summa offentliga bidrag</b>	<b>2 708</b>	<b>1 717</b>

### Not 13 Av- och nedskrivningar

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
<i>Avskrivningar</i>		
Byggnader och mark	135 671	131 776
Byggnad, nedskrivning	12 260	15 000
Inventarier, verktyg och installationer	311	466
	<u>148 242</u>	<u>147 242</u>
<i>Återföring av nedskrivningar</i>		
Byggnad, återföring av nedskrivning	-25 454	-12 971
	<u>-25 454</u>	<u>-12 971</u>
<b>Summa</b>	<b>122 788</b>	<b>134 271</b>

### Not 14 Exceptionella poster

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
<i>Exceptionella intäkter</i>		
Återföring av tidigare gjord nedskrivning	22 241	10 000
	<u>22 241</u>	<u>10 000</u>
<i>Exceptionella kostnader</i>		
Nedskrivning materiella anläggningstillgångar	-12 260	-15 000
Lämnat skadestånd	-9 500	-
	<u>-21 760</u>	<u>-15 000</u>
<b>Nettosumma</b>	<b>481</b>	<b>-5 000</b>

### Not 15 Övriga rörelsekostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Realisationsförluster	1 260	329
<b>Summa</b>	<b>1 260</b>	<b>329</b>

### Not 16 Resultat från andelar i koncernföretag

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Realisationsresultat likvidering av Telge Almnäs AB	-	2
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>2</b>

### Not 17 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Räntekostnader, Södertälje kommun	34 702	27 984
Räntekostnader, koncernföretag	0	2
Aktiverade räntekostnader	-104	-63
Räntekostnader, övriga	5	10
Låneramsavgift	11 609	11 347
<b>Summa</b>	<b>46 212</b>	<b>39 280</b>

För bolagets lån från Södertälje kommun har ränta betalats motsvarande 1,47 % (1,21). Därutöver betalar bolaget en låneramsavgift på 0,50 % (0,50).

## Not 18 Bokslutsdispositioner

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Skillnad mellan skattemässig och redovisad avskrivning:		
-Inventarier, verktyg och installationer	-	178
Periodiseringsfond, årets avsättning	-420	-628
Periodiseringsfond, årets återföring	628	-
<b>Summa</b>	<b>208</b>	<b>-451</b>

## Not 19 Skatt på årets resultat

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Aktuell skattekostnad (-) eller skatteintäkt (+)	-142	-403
Uppskjuten skatt	-25 200	-14 657
<b>Summa</b>	<b>-25 342</b>	<b>-15 060</b>

## Avstämning av effektiv skatt

	2021-01-01- 2021-12-31		2020-01-01- 2020-12-31	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Resultat före skatt		129 245		108 234
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	-26 625	21,4	-23 162
Ej avdragsgilla bokföringsmässiga utrangeringar	0,1	-129	0,1	-70
Andra ej avdragsgilla kostnader	-	-35	-	-32
Korrigerings av skattemässigt resultat vid försäljning av fastighet	-0,2	322	-	-
Andra ej skattepliktiga intäkter	-0,1	187	-	28
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	-0,3	387	-0,3	288
Skatt hänförlig till tidigare år	-0,1	118	-	-
Effekt av ändrade skattesatser:				
Omvärdering av uppskjuten skatt	-	-	-9,5	10 316
Ej skattepliktig utdelning från dotter- och intresseföretag	-1,2	1 494	-1,7	1 873
Andel i handelsbolags överskott	0,5	-638	1,6	-1 710
Skillnad mellan planenligt och skattemässigt restvärde på fast egendom	0,3	-438	3,2	-3 563
Avdrag för kvarstående negativt räntenetto från föregående år	-	53	-0,9	972
Övrigt	-	-38	-	-
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>19,6</b>	<b>-25 342</b>	<b>13,9</b>	<b>-15 060</b>



## Not 20 Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	3 612	3 612
Vid årets slut	3 612	3 612
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-3 612	-3 612
Vid årets slut	-3 612	-3 612
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	-	-

## Not 21 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	6 656 693	6 598 888
-Inköp	-	2 476
-Avyttringar och utrangeringar	-16 117	-343
-Omklassificeringar	297 862	55 672
Vid årets slut	6 938 438	6 656 693
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-2 089 366	-1 957 604
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	13 902	14
-Årets avskrivning	-135 671	-131 776
Vid årets slut	-2 211 135	-2 089 366
<i>Ackumulerade uppskrivningar</i>		
Vid årets början	115 886	115 886
Vid årets slut	115 886	115 886
<i>Ackumulerade nedskrivningar</i>		
Vid årets början	-132 511	-130 482
-Återförda nedskrivningar på avyttringar och utrangeringar	1 358	-
-Under året återförda nedskrivningar	25 454	12 971
-Årets nedskrivningar	-12 260	-15 000
Vid årets slut	-117 959	-132 511
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>4 725 230</b>	<b>4 550 702</b>

### Varav mark

Ackumulerade anskaffningsvärden	192 954	193 784
Ackumulerade uppskrivningar	115 886	115 886
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>308 840</b>	<b>309 670</b>

### Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Uppskattat verkligt värde</i>		
Externt värderade fastigheter	4 089 238	3 782 785
Internt värderade fastigheter	7 801 140	7 184 894
<b>Uppskattat verkligt värde</b>	<b>11 890 378</b>	<b>10 967 679</b>

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 52 av Telge Bostäders fastigheter vilket ungefär motsvarar ca 34 % av beståndet beräknat på värdet. Marknadsvärderingen är utförd av Nai Svefa, med värdetidpunkt december 2021.

#### 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 av 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 2019-2021. 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 2022). 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

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	26 574	26 648
-Avyttringar och utrangeringar	-53	-74
-Omklassificeringar	-	-
	<u>26 521</u>	<u>26 574</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-24 826	-24 434
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	53	74
-Årets avskrivning	-311	-466
	<u>-25 084</u>	<u>-24 826</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>1 437</b>	<b>1 748</b>

## Not 23 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början	360 137	150 743
Investeringar	308 385	265 066
Omklassificeringar	-297 862	-55 672
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>370 660</b>	<b>360 137</b>

## Not 24 Andelar i gemensamt styrda företag

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	<u>5 457</u>	<u>5 457</u>
Vid årets slut	5 457	5 457
<i>Ackumulerade nedskrivningar:</i>		
-Vid årets början	<u>-5 356</u>	<u>-5 356</u>
Vid årets slut	-5 356	-5 356
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>101</b>	<b>101</b>

Under året har företaget erhållit en utdelning på 7 250 kkr från Fastighetsbolaget Glasberga KB.

### **Specifikation av bolagets innehav av aktier och andelar i gemensamt styrda företag**

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

<i>Gemensamt styrda företag/ org nr, säte</i>	<i>Antal andelar</i>	<i>Antal andelar i %</i>	<i>Redovisat värde</i>
Glasberga Fastighets AB org nr 556361-0707, säte Södertälje	1 000	25	100
Fastighetsbolaget Glasberga KB org nr 916643-1842, säte Södertälje	1	25	<u>1</u>
<b>Summa</b>			<b>101</b>



## Not 25 Fordringar på gemensamt styrda företag

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	3 013	3 013
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>3 013</b>	<b>3 013</b>

### Specifikation av bolagets fordringar på gemensamt styrda företag

Företag / organisation	2021-12-31	2020-12-31
Glasberga KB	3 013	3 013
<b>Summa</b>	<b>3 013</b>	<b>3 013</b>

## Not 26 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	40	783
-Avgående tillgångar	-	-743
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>40</b>	<b>40</b>

### Specifikation av bolagets långfristiga värdepappersinnehav

Företag / organisation	Antal andelar	Antal andelar i %	Redovisat värde
Andel Husbyggnadsvaror HBV Förening	1	< 1 %	40
<b>Summa</b>			<b>40</b>

## Not 27 Andra långfristiga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 719	1 443
-Tillkommande fordringar	739	974
-Reglerade fordringar	-841	-698
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>1 617</b>	<b>1 719</b>

## Not 28 Hyres- och kundfordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Hyres- och kundfordringar	6 138	5 104
Osäkra hyres- och kundfordringar	-4 736	-4 198
<b>Summa</b>	<b>1 402</b>	<b>906</b>

## Not 29 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna intäkter, bidrag	181	167
Upplupen försäkringsersättning	1 295	847
Upplupen intäkt, övrigt	283	1
Förutbetalda kostnader, el	1 685	1 518
Förutbetalda kostnader, vatten	-	1 762
Förutbetalda kostnader, hyror	1 446	260
Förutbetald kostnad, licenser	357	1 505
Förutbetald kostnad, pensionspremier	403	-
Förutbetald kostnad, övrigt	98	0
<b>Summa</b>	<b>5 748</b>	<b>6 060</b>

### Not 30 Antal aktier och kvotvärde

	2021-12-31	2020-12-31
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, 2 033 836 kkr, disponeras enligt följande:

	2021-12-31
Utdelning, 9 550 aktier x 79,78 kr per aktie	762
Balanseras i ny räkning	2 033 074
	<b>2 033 836</b>

### 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

	2021-12-31	2020-12-31
Inventarier, verktyg och installationer	1 152	1 152
	<b>1 152</b>	<b>1 152</b>

### Not 33 Periodiseringsfonder

	2021-12-31	2020-12-31
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2020	-	628
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2021	420	-
	<b>420</b>	<b>628</b>

### Not 34 Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser

	2021-12-31	2020-12-31
Bokförd skuld till KPA	3 302	2 878
<b>Summa</b>	<b>3 302</b>	<b>2 878</b>

### Not 35 Avsättningar för övriga skatter

	2021-12-31	2020-12-31
Skatteeffekt på skillnaden mellan skattemässigt värde och bokfört värde på byggnader och mark	260 622	235 422
	<b>260 622</b>	<b>235 422</b>

### Not 36 Långfristiga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen		
Skulder till Södertälje kommun	2 300 512	2 242 118
<b>Summa</b>	<b>2 300 512</b>	<b>2 242 118</b>

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

### Not 37 Kreditlimit

	2021-12-31	2020-12-31
Beviljad kreditlimit	2 857 000	2 857 000

### Not 38 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda intäkter, hyror	65 311	62 146
Upplupna kostnader, semesterlöneskuld	7 287	7 242
Upplupna kostnader, sociala avgifter	2 402	2 317
Upplupna kostnader, löner	1 211	4 236
Upplupna kostnader, entreprenader	4 644	6 061
Upplupna kostnader, media	49	-
Upplupna kostnader, inhyrd personal och konsulter	2 249	809
Upplupna kostnader, skadestånd	9 500	-
Upplupna kostnader, revision	156	214
Upplupna kostnader, övrigt	34	222
<b>Summa</b>	<b>92 843</b>	<b>83 247</b>

### Not 39 Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m m</b>		
Avskrivningar	135 982	132 242
Nedskrivningar/reversering av nedskrivningar	-13 194	2 029
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	-3 424	331
Avsättningar/fordringar avseende pensioner	424	-597
<b>Summa</b>	<b>119 788</b>	<b>134 005</b>

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Erhållna och betalda räntor</b>		
Erhållen utdelning	7 250	8 750
Erhållna räntor	1 391	1 768
Betalda räntor och liknande avgifter	-46 316	-39 343



## 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

	2021-12-31	2020-12-31
Ställda säkerheter	Inga	Inga

### Eventalförpliktelser

	2021-12-31	2020-12-31
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](http://www.telge.se/hallbarhetsrapport).

## Not 43 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

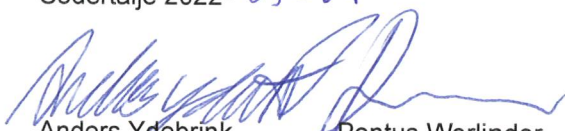
Efter räkenskapsårets utgång började restriktioner kopplat till den världsomspännande pandemin att lätta. Verksamheterna fortsätter att beakta och anpassa sig efter intressenternas behov framåt i och med återgången till ett samhälle utan restriktioner.

Rysslands invasion av Ukraina inleddes den 24 februari 2022. Hur detta kommer att påverka vårt samhälle och verksamheter är ovisst en tid framöver, det beror på hur situationen utvecklar sig.

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

## Underskrifter

Södertälje 2022-03-29



Anders Ydebrink  
Styrelseordförande

Pontus Werlinder  
Verkställande direktör

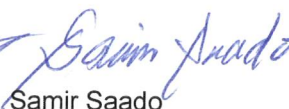


Helena Forslund

Örjan Liebendörfer



Lukas Hållkvist



Samir Saado

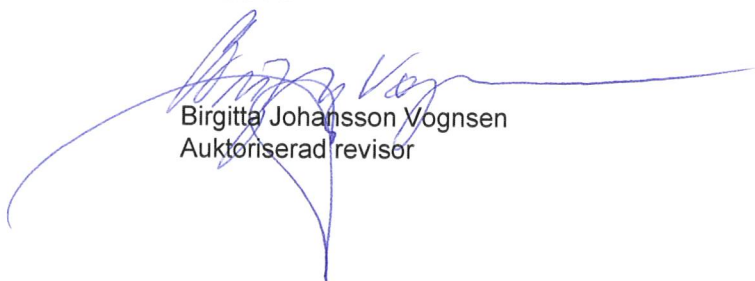


Tobias Tegelby



Bedros Yevno

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-04-20,  
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 2021.

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 2021 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 2021 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 beroende 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:

- företaget 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 bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

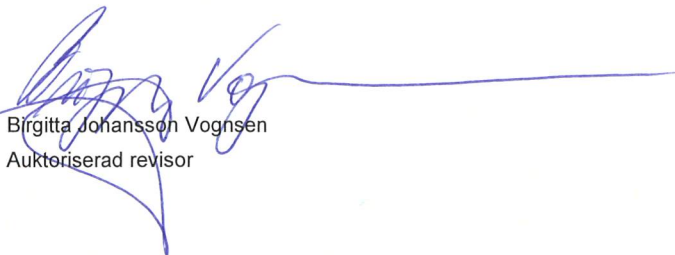
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda

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 20 april 2022

KPMG AB



Birgitta Johansson Vognsen  
Auktoriserad revisor