

Årsredovisning för
Telge Bostäder AB

556411-0616

Räkenskapsåret
2011-01-01 - 2011-12-31

Innehållsförteckning:

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Kassaflödesanalys	7
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	8-9
Noter	10-16
Underskrifter	17

Sida

1-3

4

5-6

6

7

8-9

10-16

17

Handwritten signatures and initials:
A large signature, possibly "M. A.", is written over the page number 17.
Below it, the initials "SY" and "MN" are written.
Further down, the initials "KV" and "SH" are written.
At the bottom, there are several more handwritten initials, including "Pbe" and "Pb".

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Telge Bostäder AB, 556411-0616 får härmed avge årsredovisning för 2011.

Allmänt om verksamheten

Ägarförhållanden

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

Information om verksamheten

Telge Bostäder AB är ett allmännyttigt bostadsbolag som under 2011 ägt och förvaltat c:a 10 100 bostäder i Södertälje kommun. Fastighetsbeståndets totala yta uppgår till c:a 731 000 kvm varav bostadsytan utgjorde c:a 681 700 kvm.

Ekonomisk översikt

	2011	2010	2009	2008	2007
Nettoomsättning	729 482	724 017	705 344	679 675	692 989
Finansnetto	-108 341	-110 508	-110 973	-106 957	-102 146
Resultat efter finansiella poster	109 512	61 624	74 488	56 683	48 796
Avkastning på eget kapital, %	11,6	7,0	9,2	7,6	7,0
Balansomslutning	3 622 439	3 529 825	3 457 123	3 352 401	3 260 807
Soliditet, %	27,2	25,6	24,5	23,2	21,8
Investeringar	198 462	190 596	180 645	177 799	78 185
Medelantalet anställda	129	124	124	116	129

Händelser av väsentlig betydelse för företaget som inträffat under räkenskapsåret eller efter dess slut

Telge Bostäder AB har haft ett gynnsamt affärsläge när det gäller uthyrningen av bostadslägenheter där inga marknadsmissiga vakanser förekommit. Endast lägenheter med behov av renovering före uthyrning samt ett fåtal studentbostäder har medfört ett hyresbortfall under begränsad tid. Hyresbortfallet för lokaler och bilplatser ligger på en stabil nivå.

Hyrorna för bostäder och lokaler höjdes 2011 med 1,96 %.

Under året har arbetet fortsatt med renovering och modernisering av det bestånd som är byggt fram till och med miljonprogrammet. Cirka 90 % av beståndet är byggt före 1976. Ungefär hälften av bolagets bestånd byggdes inom ramen för miljonprogrammet, dvs under åren 1965-1975. Moderniseringsprogrammet avser åren 2007-2016, dvs en tioårsperiod, och beräknas kosta totalt drygt 2 miljarder kronor.

Beslut har utifrån ägardirektiv tidigare fattats om att bolaget skall erbjuda de boende i utvalda lägenheter möjlighet att genom bildande av bostadsrättsföreningar förvärva den fastighet de bor i. Arbetet med denna process har pågått även under 2011 och de två sista ombildningarna har genomförts med sammanlagt 71 lägenheter. Med dessa två ombildningar är uppdraget med ombildningar utifrån tidigare ägardirektiv avslutat.

Bolaget har utöver ombildningarna avyttrat en fastighet under året, en sk udda fastighet, Kyrkskolan Hölö.

Handwritten signatures and initials:
M
Pbe
81
544
kv

Bolagets långsiktiga miljöinriktning är att reducera energianvändningen. Från januari till december har Telge Bostäders minskat energiförbrukningen med 4,4 % jämfört mot 2007. Miljörevisionen har givit bolagets miljöarbete högt betyg. Utöver fempunktsprogrammet för energibesparing vid modernisering och nyproduktion provar man installation av individuell mätning på varmvatten i samband med renovering och modernisering av Västra Blombacka.

Viktiga förhållanden eller förväntningar som ej framgår av resultat- och balansräkningen eller noter

Året 2011 bjöd på en ännu en ovanligt bister och snörik vinter, början av året kännetecknades av stora mängder snö och kyla. Detta fick som resultat att bolaget drabbades av kraftigt ökade kostnader jämfört med budget. Snöskottningsbudgeten överskreds många gånger om redan under de tre första månaderna. Detta kompenseras till viss del av att hösten och slutet av året innebar ovanligt höga temperaturer med lite snö.

Under hösten 2011 gjordes en extern revision och recertifiering av bolagets arbete med arbetsmiljö och miljö avseende AFS 2001:1 (arbetsmiljö) och ISO 14001 (miljö). Denna gång utfördes revisionen av ett nytt företag. Sammanfattningsvis fick Telge Bostäder AB även denna gång mycket väl godkänt för företagets miljö- och arbetsmiljöarbete. Särskilt nämndes engagemang och kunskap hos medarbetare och företagsledning.

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Enligt uppdrag från ägaren skall bolaget i nyproduktion färdigställa 200 lägenheter per år. Finansiering av nyproduktion har försvårats då det statliga investeringsstödet och räntebidragen tidigare tagits bort. Detta ställer höga krav på att nyproduktion sker i lägen där det är möjligt att sätta inflyttningshyran på den nivå som krävs för att göra projekten ekonomiskt möjliga att genomföra, tex centrala lägen som i Södra Stadskärnan och kvarteret Lampan.

Den lag om kommunala bostadsbolag som började gälla vid ingången av 2011 ställer krav på att bolagen skall agera affärsmässigt. Detta innebär krav på att bolagens skall kunna redovisa lönsamheten i vidtagna åtgärder.

För närvarande ger inte regelverket för ROT rätt för ägare av hyresrätter att utnyttja denna subvention vid förbättringsarbeten. Frågan diskuteras bl.a. på departementsnivå och förhoppningen är att även hyresrätten kommer att få del av denna subventionering av arbete.

Bolaget har för närvarande en projektportfölj omfattande möjligt byggande av c:a 1 000 bostadslägenheter inom de närmaste åren. För att dessa skall komma till stånd måste planer upprättas, de ekonomiska förutsättningarna noga analyseras och efterfrågan bevakas.

2011 påbörjades byggandet av drygt 100 lägenheter i kvarteret Lampan. Detta projekt och flera andra nyproduktions- och moderniseringsprojekt kommer att bedrivas inom ramen för Samverkansavtalet med bl a SKANSKA och NCC. Vi har förhoppning om att detta kan komma att bidra till både hög kvalitet och lägre priser som utvecklandet av nya sätt att arbeta.

Koncernen har för 2012 ett ägardirektiv om amortering på låneskulden. Detta innebär att företaget under 2012 och framöver kommer att behöva öka försäljningsvolymen. Trots detta innebär kravet på egenfinansiering av nyproduktionen under de närmaste åren att tempot för modernisering av befintligt bestånd dras ned.

Arbetet med att ta fram en plan för nyproduktion av bostäder i det vi kallar Södertäljeporten påbörjades efter sommaren 2009. Arbetet bedrivs i nära samarbete med kommunen. Planarbete pågår och plansamråd genomfördes under sommaren 2010. Möjlig byggstart 2013. Arbetet med att producera en ny etapp 2, BoKlok, Hölö startades i slutet av hösten och kommer att vara klart för inflyttning av de 24 lägenheterna i maj 2012. Under hösten påbörjades också arbetet med 18 studentlägenheter i kvarteret Gullpudran, Västergård, med inflyttning under våren 2012.

Handwritten notes and signatures:
Handwritten notes and signatures, including names like "Anders", "P. Beck", "SM", "H", and "LKH".

Bolaget ser för närvarande en stabil efterfrågan på bostäder med liten risk för vakanser det kommande året. Dock är beroendet stort av att de stora arbetsgivare som finns inom kommunen även i fortsättningen bedriver verksamhet motsvarande dagens situation.

Disposition av bolagets vinst eller förlust

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att till förfogande stående vinstmedel, kronor 655 261 758, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp i kr</i>
Utdelning	30 000 000
Balanseras i ny räkning	625 261 758
Summa	655 261 758

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.

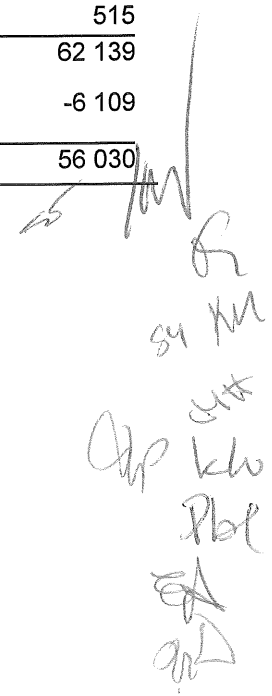
Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

Handwritten signatures and initials:

- W. A.
- KK
- 59
- P. B.
- STH
- ab
- klv
- ChP
- klv

Resultaträkning

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-01-01- 2011-12-31</i>	<i>2010-01-01- 2010-12-31</i>
Rörelsens intäkter	1		
Nettoomsättning	2	729 482	724 017
Aktiverat arbete för egen räkning		2 282	1 501
Övriga rörelseintäkter	3	61 241	19 717
		<u>793 005</u>	<u>745 235</u>
Rörelsens kostnader	1		
Drifts- och underhållskostnader	4,5	-374 738	-379 587
Övriga externa kostnader	4,6,7	-58 213	-53 921
Personalkostnader	4,8	-81 811	-76 338
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	9	-53 984	-57 688
Övriga rörelsekostnader		-6 406	-5 569
Rörelseresultat		<u>217 853</u>	<u>172 132</u>
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		1 448	-
Ränteintäkter		1 667	3 547
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-111 455	-114 055
Resultat efter finansiella poster		<u>109 513</u>	<u>61 624</u>
Bokslutsdispositioner		-546	515
Resultat före skatt		<u>108 967</u>	<u>62 139</u>
Skatt på årets resultat	11	-27 124	-6 109
Årets resultat		<u>81 843</u>	<u>56 030</u>



 Handwritten notes and signatures in the bottom right corner of the page, including initials like 'S4', 'K11', 'K10', 'P10', and 'P11'.

Balansräkning

Belopp i kkr	Not	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten	12	3 612	-
		<u>3 612</u>	<u>-</u>
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	13	3 410 976	3 377 734
Inventarier, verktyg och installationer	14	6 045	7 018
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	15	180 946	88 879
		<u>3 597 967</u>	<u>3 473 631</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	16	150	150
Andelar i intresseföretag	17	101	101
Fordringar hos intresseföretag	18	5 598	8 098
Andra långfristiga värdepappersinnehav	19	174	174
Andra långfristiga fordringar	20	1 165	1 133
		<u>7 188</u>	<u>9 656</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>3 608 767</u>	<u>3 483 287</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager mm</i>			
Färdiga varor och handelsvaror		357	529
		<u>357</u>	<u>529</u>
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och kundfordringar	21	649	1 154
Fordringar hos Södertälje kommun		-	95
Fordringar hos koncernföretag		1 088	2 046
Övriga fordringar		4 085	5 098
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	5 878	5 808
		<u>11 700</u>	<u>14 201</u>
<i>Kassa och bank</i>		1 613	31 808
Summa omsättningstillgångar		<u>13 670</u>	<u>46 538</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>3 622 437</u>	<u>3 529 825</u>

Hand 54 11/12
 544
 klu
 Pbe
 EN

Balansräkning

Belopp i kkr	Not	2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	23		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (9 550 aktier)		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		573 419	517 389
Årets resultat		81 843	56 030
		<u>655 262</u>	<u>573 419</u>
Summa eget kapital		<u>982 844</u>	<u>901 001</u>
Obeskattade reserver	24		
Ackumulerade avskrivningar utöver plan		4 334	3 788
		<u>4 334</u>	<u>3 788</u>
Avsättningar			
Avsättningar till pensioner och liknande förpliktelser	25	9 940	8 870
Avsättning för uppskjuten skatt	26	82 869	60 893
		<u>92 809</u>	<u>69 763</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till Södertälje kommun	27	2 375 000	2 400 000
Övriga långfristiga skulder		179	-
		<u>2 375 179</u>	<u>2 400 000</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		45 385	44 411
Skulder till Södertälje kommun		2 250	-
Skulder till koncernföretag		33 603	37 626
Övriga skulder		14 051	20 610
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	71 982	52 626
		<u>167 271</u>	<u>155 273</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>3 622 437</u>	<u>3 529 825</u>

POSTER INOM LINJEN

	Inga	Inga
Ställda säkerheter		
Ansvarsförbindelser		
Garantiåtagande mot FASTIGO	917	884

Handwritten notes and signatures:

917
884
S4
S4
Klu
PbP
EJ

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kkr</i>	2011-01-01- 2011-12-31	2010-01-01- 2010-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	109 513	61 624
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	979	41 995
	<u>110 492</u>	<u>103 619</u>
Betald skatt	-5 148	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	105 344	103 619
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av varulager	172	-77
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	4 969	19 198
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	12 177	-12 622
Kassaflöde från den löpande verksamheten	122 662	110 118
Investeringsverksamheten		
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	-3 612	-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-194 850	-190 446
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	70 605	57 901
Förvärv av finansiella tillgångar	-	-150
Avyttring/minskning av finansiella tillgångar	-	1 819
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-127 857	-130 876
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	-	25 000
Amortering av låneskulder	-25 000	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-25 000	25 000
Årets kassaflöde	-30 195	4 242
Likvida medel vid årets början	31 808	27 566
Likvida medel vid årets slut	1 613	31 808

Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys

Betalda räntor och erhållen utdelning		
Erhållen utdelning	1 448	-
Erhållen ränta	1 667	3 547
Erlagd ränta	-111 455	-114 055
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m m		
Av- och nedskrivningar av tillgångar	53 984	57 688
Rearesultat avyttring av anläggningstillgångar	-54 075	-14 393
Avsättningar till pensioner	1 070	-1 300
	<u>979</u>	<u>41 995</u>

Handwritten notes and signatures:

Handwritten initials: *MA, KN, 81, MT, Klu, PPE, EN*

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kkr om inget annat anges.

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd förutom beträffande redovisning av koncernbidrag där Redovisningsrådets akutgrupps uttalande URA7 tillämpats samt redovisning av kassaflöden där Redovisningsrådets rekommendation RR7 tillämpats.

Värderingsprinciper m m

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

Fastigheter har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och marknadsvärde. Fastigheter vars marknadsvärde väsentligt och varaktigt överstiger det bokförda värdet, har skrivits upp mot uppskrivningsfonden.

Pågående nyanläggningar har värderats till nedlagda kostnader, varvid interna byggherrekostnader och räntor under byggtiden aktiverats.

Redovisning av intäkter

Intäkterna redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Leasing

Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2000:4 om redovisning av leasingavtal tillämpas. Samtliga leasingavtal redovisas som operationella i enlighet med dessa regler.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde och avskrivning sker över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Färdigställda ny-, till- och ombyggnader samt förbättringar av värdehöjande karaktär har aktiverats och skrivs av enligt samma plan. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningsprocent har tillämpats, varvid hänsyn tagits till innehavstiden för under året förvärvade och avyttrade tillgångar.

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	5-53
-Inventarier, verktyg och installationer	3-15

Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning.

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.

[Handwritten signatures and initials]

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- och utbetalningar. Som likvida medel klassificeras kassa- och banktillgodohavanden.

Definition av nyckeltal

Avkastning på eget kapital

Resultat efter finansiella poster i procent av genomsnittligt justerat eget kapital

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutningen

Koncernuppgifter

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

Handwritten notes and signatures on the right side of the page, including a large signature at the top and several initials or short signatures below it.

Noter

Not 1 Inköp och försäljning mellan koncernbolag

Av företagets totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 41 % (38) av inköpen och 3 % (4) av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som företaget tillhör.

Not 2 Intäkternas fördelning

	2011-01-01- 2011-12-31	2010-01-01- 2010-12-31
<i>Nettoomsättning per väsentligt intäktsslag</i>		
Hysesintäkter, bostäder	653 017	644 586
Hysesintäkter, lokaler	40 107	36 916
Hysesintäkter, bilplatser mm	20 650	20 258
Hysesintäkter, tillval	9 193	9 222
Hysesintäkter, övrigt	1 262	1 222
Hysesbortfall, bostäder	-1 663	-1 887
Hysesbortfall, lokaler	-1 185	-763
Hysesbortfall, bilplatser mm	-1 988	-2 113
Hysesbortfall, övrigt	-469	-434
Rabatter, bostäder	-7 154	-6 098
Rabatter, lokaler	-280	-234
Övriga förvaltningsintäkter	17 992	23 342
Summa	729 482	724 017

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2011-01-01- 2011-12-31	2010-01-01- 2010-12-31
Realisationsvinster vid avyttring av materiella anläggningstillgångar	60 456	18 362
Återvunna fordringar	785	1 137
Övrigt	-	218
Summa	61 241	19 717

Not 4 Kostnader för material, tjänster, externa kostnader samt personal- kostnader fördelat på underhålls- och driftskostnader

	2011-01-01- 2011-12-31	2010-01-01- 2010-12-31
Periodiskt underhåll	55 364	45 295
Löpande underhåll	110 390	105 131
Försäkringskostnader	3 654	2 233
Fastighetsskötsel	68 711	74 367
Uppvärmning	104 744	114 843
Elekticitet	29 219	30 640
Vatten	25 133	24 337
Sophantering	20 701	20 773
Avskrivning fordringar	5 149	4 389
Hysesgästmedel	3 322	3 088
Fastighetsskatt	17 581	17 721
Central administration	65 382	61 286
Övrigt	5 413	5 713
Summa	514 763	509 816

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner of the page, including initials and a signature.

Not 5 Drifts- och underhållskostnader

	2011-01-01- 2011-12-31	2010-01-01- 2010-12-31
Material	23 888	22 183
Tjänster	153 471	149 091
Taxebundna kostnader	75 054	75 750
Uppvärmning	104 744	114 843
Fastighetsskatt	17 581	17 720
Summa	374 738	379 587

Not 6 Leasingavgifter

	2011-01-01- 2011-12-31	2010-01-01- 2010-12-31
Räkenskapsårets leasingkostnader exklusive lokalhyror	2 173	1 752
Summa	2 173	1 752

Not 7 Ersättning till revisorer

	2011-01-01- 2011-12-31	2010-01-01- 2010-12-31
<i>Ohrlings PricewaterhouseCoopers</i>		
Revisionsarvode	-13	229
	-13	229
<i>KPMG AB</i>		
Revisionsarvode	218	-
	218	-
Summa	205	229

Not 8 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda

	2011-01-01- 2011-12-31	2010-01-01- 2010-12-31
Män	86	76
Kvinnor	43	48
Totalt	129	124

Könsfördelning i företagsledningen

	2011-12-31	2010-12-31
<i>Andel kvinnor i %</i>		
Styrelsen	44	44
Övriga ledande befattningshavare	50	50

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2011-01-01- 2011-12-31	2010-01-01- 2010-12-31
Styrelse och VD	1 359	1 330
Övriga anställda	46 904	45 602
Summa	48 263	46 932
Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	21 096 6 187	17 386 3 007

Av företagets pensionskostnader avser 322 (fg år 315) gruppen styrelse och VD.

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including initials and a date '84'.

Avgångsvederlag

Vid uppsägning av VD från företagets sida gäller ett avgångsvederlag motsvarande 18 månadslöner utöver uppsägningstiden 6 månader i det löneläge som gäller vid tidpunkten för uppsägningen. Vid ny anställning eller inkomst från annan förvärvsverksamhet ska avgångsersättningen reduceras med belopp motsvarande ny inkomst under 24-månadersperioden. Övriga anställningsförmåner ska gälla under uppsägningstiden, oavsett vilken part som påkallat uppsägningen av avtalet.

Sjukfrånvaro

	2011-01-01- 2011-12-31	2010-01-01- 2010-12-31
Total sjukfrånvaro som en andel av ordinarie arbetstid	5,6 %	5,2 %
Andel av den totala sjukfrånvaron som avser sammanhängande sjukfrånvaro på 60 dagar eller mer	38,0 %	34,3 %
Sjukfrånvaron fördelad efter kön:		
Män	6,1 %	6,2 %
Kvinnor	4,5 %	3,2 %
Sjukfrånvaron fördelad efter ålderskategori:		
29 år eller yngre	2,8 %	4,5 %
30-49 år	4,6 %	5,5 %
50 år eller äldre	6,7 %	5,1 %

Sjukfrånvaron för varje ovanstående grupp anges i procent av gruppens sammanlagda ordinarie arbetstid. Sjukfrånvaro i grupper med högst 10 anställda och sjukfrånvaro som kan hänföras till enskild individ redovisas ej.

Den ordinarie arbetstiden har definierats som arbetstid enligt kollektivavtal eller annat avtal med den anställda. Semesterledighet och tjänstledighet ingår i ordinarie arbetstid.

Not 9 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2011-01-01- 2011-12-31	2010-01-01- 2010-12-31
Byggnader och mark, återfört tidigare gjord nedskrivning	-40 433	-35 206
Byggnader och mark	92 473	90 159
Inventarier, verktyg och installationer	1 944	2 735
Summa	53 984	57 688

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2011-01-01- 2011-12-31	2010-01-01- 2010-12-31
Räntekostnader, Södertälje kommun	100 728	103 389
Aktiverade räntekostnader	-1 927	-1 331
Räntekostnader, övriga	458	21
Låneramsavgift	12 196	11 976
Summa	111 455	114 055

För bolagets lån från Södertälje kommun har ränta betalats motsvarande 4,16 % (4,29). Därutöver betalar bolaget en låneramsavgift motsvarande 0,5 % (0,5).

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including initials like "JTD", "WA", "leu", and "P. B.", along with some numbers like "51" and "11/6".

Not 11 Skatt på årets resultat

	2011-01-01- 2011-12-31	2010-01-01- 2010-12-31
Periodens skattekostnad (/skatteintäkt)	-5 148	-
	<u>-5 148</u>	<u>-</u>
Uppskjuten skattekostnad(-) [/skatteintäkt(+)]	-21 976	-6 109
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	<u>-21 976</u>	<u>-6 109</u>
Total redovisad skattekostnad	-27 124	-6 109

Not 12 Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten

	2011-12-31	2010-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Omklassificering	3 612	-
Redovisat värde vid årets slut	3 612	-

Not 13 Byggnader och mark

	2011-12-31	2010-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	4 366 169	4 230 488
-Nyanskaffningar	-	144 040
-Avyttringar och utrangeringar	-26 855	-48 591
-Omklassificeringar	101 812	40 232
	<u>4 441 126</u>	<u>4 366 169</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 114 473	-1 036 238
-Avyttringar och utrangeringar	10 327	4 368
-Årets avskrivning enligt plan	-84 933	-82 603
	<u>-1 189 079</u>	<u>-1 114 473</u>
Ackumulerade uppskrivningar:		
-Vid årets början	467 527	475 966
-Avyttringar och utrangeringar	-	-883
-Årets avskrivning enligt plan på uppskrivet belopp	-7 541	-7 556
	<u>459 986</u>	<u>467 527</u>
Ackumulerade nedskrivningar:		
-Vid årets början	-341 489	-376 695
-Under året återförda nedskrivningar	40 432	35 206
	<u>-301 057</u>	<u>-341 489</u>
Redovisat värde vid årets slut	3 410 976	3 377 734

Not 14 Inventarier, verktyg och installationer

	2011-12-31	2010-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	50 656	51 178
-Nyanskaffningar	973	399
-Avyttringar och utrangeringar	-2 973	-921
	<u>48 656</u>	<u>50 656</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-43 638	-41 823
-Avyttringar och utrangeringar	2 971	920
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-1 944	-2 735
	<u>-42 611</u>	<u>-43 638</u>
Redovisat värde vid årets slut	6 045	7 018

Handwritten notes and signatures at the bottom right of the page, including names like 'P. B.' and 'K. M.'.

Not 19 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2011-12-31	2010-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	174	4 175
-Avgående tillgångar	-	-4 001
	<u>174</u>	<u>174</u>
Ackumulerade nedskrivningar:		
-Vid årets början	-	-4 001
-Avgående tillgångar	-	4 001
	<u>-</u>	<u>-</u>
Redovisat värde vid årets slut	174	174

Specifikation av bolagets långfristiga värdepappersinnehav

	Antal	2011-12-31	2010-12-31
Aktier SABO Byggnadsförsäkring	130	130	130
Andel Husbyggnadsvaror HBV Förening	1	40	40
Övriga aktier	40	4	4
		<u>174</u>	<u>174</u>

Not 20 Andra långfristiga fordringar

	2011-12-31	2010-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 133	1 352
-Tillkommande fordringar	438	283
-Reglerade fordringar	-406	-502
Redovisat värde vid årets slut	1 165	1 133

Not 21 Hyres- och kundfordringar

	2011-12-31	2010-12-31
Hyres- och kundfordringar	6 291	5 596
Osäkra hyres- och kundfordringar	-5 642	-4 442
Summa	649	1 154

Not 22 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Upplupna intäkter, övrigt	-	496
Förutbetalda kostnader, hyror	217	-
Förutbetalda kostnader, bevakningskostnader	625	625
Förutbetalda kostnader, försäkringar	3 835	3 480
Förutbetalda kostnader, övrigt	1 201	1 207
Summa	5 878	5 808

Not 23 Eget kapital

	Aktie- kapital	Bundna reserver	Fritt eget kapital
Vid årets början	95 500	232 082	573 419
Årets resultat			81 843
Vid årets slut	95 500	232 082	655 262

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including names like "M. J. J. J.", "S. J. J.", "K. J. J.", and "P. J. J.".

Not 24 Obeskattade reserver

	2011-12-31	2010-12-31
Ackumulerade avskrivningar utöver plan:		
-Maskiner och inventarier	4 334	3 788
Summa	4 334	3 788

Not 25 Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser

	2011-12-31	2010-12-31
Bokförd skuld till KPA	9 940	8 870
Summa	9 940	8 870

Not 26 Avsättningar för uppskjuten skatt

	2011-12-31	2010-12-31
Ej utnyttjade underskottsavdrag	-	-4 153
Byggnader och mark	82 869	65 046
Summa	82 869	60 893

Not 27 Skuld till Södertälje kommun

	2011-12-31	2010-12-31
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	2 375 000	2 400 000
Summa	2 375 000	2 400 000

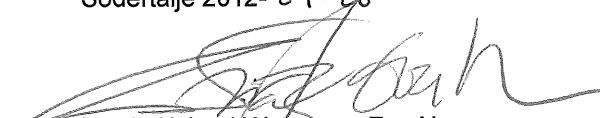


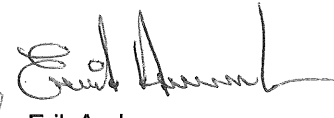
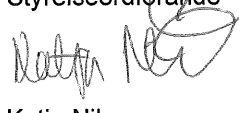
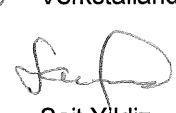
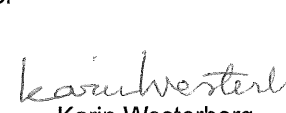

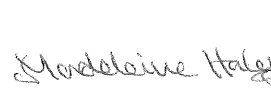

Not 28 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Förutbetalda intäkter, hyror	55 018	42 967
Upplupna kostnader, sociala avgifter	2 729	1 581
Upplupna kostnader, semesterlöneskuld	5 007	6 192
Upplupna kostnader, löner	991	783
Upplupna kostnader, byggarbeten	5 886	2 367
Upplupna kostnader, fastighetsskatt	17 976	17 764
Preliminärt inbetald skatt	-17 274	-22 422
Upplupna kostnader, övrigt	1 649	3 394
Summa	71 982	52 626


Handwritten notes and signatures on the right side of the page, including a large checkmark and several illegible signatures and initials.

Underskrifter

Södertälje 2012-04-26

 Ingela Nylund Watz Styrelseordförande	 Eva Nygren Verkställande direktör	 Mats Dahl	 Erik Andersson
 Katja Nilsson	 Sait Yildiz	 Karin Westerberg	 Peder Bennich
 Madeleine Halef	 Mats Pertoft		

Vår revisionsberättelse har lämnats 2012-05-22
KPMG AB


Stefan Tärnell
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Telge Bostäder AB för år 2011.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur företaget upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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 2011 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Övriga upplysningar

Årsredovisningen för år 2010 reviderades av en annan revisor som i sin revisionsberättelse daterad den 17 maj 2011 uttalade sig enligt standardutformningen om denna årsredovisning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Telge Bostäder AB för år 2011.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Eskilstuna 2012-05-22

KPMG AB

Stefan Tärnell
Auktoriserad revisor