

Årsredovisning för
Telge Bostäder AB

556411-0616

Räkenskapsåret
2013-01-01 - 2013-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Kassaflödesanalys	7
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	8-9
Noter	10-18
Underskrifter	18



Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Telge Bostäder AB, 556411-0616 får härmed avge årsredovisning för 2013.

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 vars verksamhet består i att inom Södertälje kommun förvärva, äga och förvalta eller med tomträtt nyttja fastigheter.

Vid 2013 års utgång ägde och förvaltade bolaget 9 740 bostäder i Södertälje kommun. Fastighetsbeståndets totala yta vid utgången av 2013 uppgick till 698 183 kvm varav bostadsytan utgjorde 656 565 kvm.

Ekonomisk översikt

	2013	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning	746 167	745 855	729 482	724 017	705 344
Finansnetto	-84 610	-104 343	-108 341	-110 508	-110 973
Resultat efter finansiella poster	212 893	283 906	109 512	61 624	74 488
Avkastning på eget kapital, %	16,2	25,6	11,6	7,0	9,2
Balansomslutning	4 000 129	3 902 415	3 622 439	3 529 825	3 457 123
Soliditet, %	34,8	31,5	27,2	25,6	24,5
Investeringar	236 261	162 414	198 462	190 596	180 645
Medelantalet anställda	127	137	129	124	124

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

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

Hyrorna för bostäder och lokaler höjdes 2013 med 2,11 % från den 1 mars. Överenskommelse kunde inte träffas lokalt, utan skedde med hjälp av medling i Hyresmarknadskommittén

Under året har arbetet fortsatt med renovering och modernisering av det bestånd som är byggt fram till och med miljonprogrammet. C:a 90 % av beståndet är byggt före 1976. Ungefär hälften av bolagets bestånd byggdes inom ramen för miljonprogrammet, dvs under åren 1965-1975. Moderniseringsprogrammet som har antagits avser åren 2007-2016, dvs en tioårsperiod, och beräknades kosta totalt drygt 2 Mdr kronor. Med hänsyn till ägarens krav på prioritering och begränsningar av investeringar samt att bolaget inte får låna till investeringar har tidplanen förskjutits och tempot i investeringarna dragits ned de senaste fyra åren. Positivt är att bolaget under hösten fått klartecken att påbörja moderniseringen i Fornbacken/Fornhöjden under 2014.

Arbetet med produktionen i kv Lampan, som är ett relativt stort projekt med 105 lägenheter, har fortlöpt under 2013. Nyproduktionen har inneburit att takten i moderniseringsprojekten dämpas då kravet är att ingen nyupplåning får ske.

Bolaget har avyttrat bostadsfastigheter i Västra Blombäcka till Rikshem AB. Försäljningen gjordes för att få medel till att modernisera befintligt bestånd och viss nyproduktion.

Bolagets långsiktiga miljöinriktning är att reducera energianvändningen. Till och med december 2013 har Telge Bostäder minskat sin energiförbrukning på helårsbasis med 13,4 % jämfört med 2007.

Miljörevisionen har givit bolagets miljöarbete högt betyg. Utöver fempunktsprogrammet för energibesparing vid modernisering och nyproduktion installerar vi individuell mätning på varmvatten i samband med våra moderniseringsprojekt.

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

Under hösten 2013 gjordes en intern revision av bolagets arbete med arbetsmiljö och miljö avseende AFS 2001:1 (arbetsmiljö) och ISO 14001 (miljö). Sammanfattningsvis fick Telge Bostäder AB även denna gång mycket väl godkänt för företagets miljö- och arbetsmiljöarbete.

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Enligt uppdrag från ägaren skall bolaget tillsammans med andra företag inom Telgekoncernen bidra till att genom nyproduktion färdigställa 400 lägenheter per år. Finansiering av nyproduktion har försvårats då det statliga investeringsstödet och räntebidragen tidigare tagits bort. Enligt gällande lagstiftning ska ägaren ange vilka avkastningskrav som bolaget ska uppnå. 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, t.ex. centrala lägen som i det vi kallar Södertäljeporten och kv Lampan.

Enlig ägardirektiven till koncernen skall Telge amortera och inte låna till investeringar. Detta innebär att företaget under kommande år kommer att behöva öka försäljningsvolymen. Diskussioner pågår om att eventuellt ge möjlighet till Telge Bostäder att finansiera nyproduktion med nyupplåning.

Regelverket för ROT ger inte rätt för ägare av hyresrätter att utnyttja detta vid förbättringsarbeten. Frågan har diskuterats bla på departementsnivå men ser tyvärr inte ut att resultera i att även hyresrätten kan få del av denna subvention. Idag utgår endast ränteavdrag och ROT-subventioner till andra upplåtelseformer varför hyresrätten är missgynnad. Under början av 2014 har även företrädare för regeringen bekräftat detta.

Bolaget har för närvarande en projektportfölj omfattande möjligt framtida byggande. För att dessa skall komma till stånd måste planer upprättas, de ekonomiska förutsättningarna noga analyseras och efterfrågan bevakas. En framgångsfaktor kan vara det samarbete som sker med kommunen kring planerna för nyproduktion i Södertäljeporten.

Arbetet med att ta fram en plan för nyproduktion av bostäder i Södertäljeporten påbörjades efter sommaren 2009. Arbetet bedrivs i nära samarbete med kommunen. Plansamråd genomfördes under sommaren 2010. Planarbete pågår och skall vara klart under våren 2014. Planen beräknas vinna laga kraft under första halvåret 2014. Möjlig byggstart under våren 2015 om planen inte överklagas.

Bolaget ser för närvarande en stabil efterfrågan på bostäder med liten risk för vakanser det kommande året.



Handwritten signatures and initials in blue ink at the bottom right of the page, including a large signature and several smaller initials.

Disposition av bolagets vinst eller förlust

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att till förfogande stående vinstmedel, kronor
1 060 414 877, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp i kr</i>
Utdelning	1 977 000
Balanseras i ny räkning	1 058 437 877
Summa	1 060 414 877

Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstutdelningen

Koncernbidrag har - under förutsättning av årsstämmans godkännande - lämnats till bolagets två helägda dotterföretag med sammanlagt 3 kkr samt till Telge Hovsjö AB med 15 995 kkr.

Den föreslagna vinstdispositionen i form av utdelning och koncernbidrag 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.

[Handwritten signatures and initials]

Resultaträkning

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>	<i>2012-01-01- 2012-12-31</i>
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	746 167	745 855
Aktiverat arbete för egen räkning		3 001	2 496
Övriga rörelseintäkter	3	14 238	15 884
		<u>763 406</u>	<u>764 235</u>
Rörelsens kostnader			
Drifts- och underhållskostnader	4,5	-377 769	-363 560
Övriga externa kostnader	4,6,7	-59 258	-59 214
Personalkostnader	4,8	-79 717	-84 594
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	9	-102 896	141 448
Övriga rörelsekostnader		-5 436	-10 066
		<u>138 330</u>	<u>388 249</u>
Rörelseresultat			
		138 330	388 249
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		159 173	-
Resultat från andelar i intresseföretag		-	1 664
Ränteintäkter		1 700	1 792
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-86 310	-107 799
		<u>212 893</u>	<u>283 906</u>
Resultat efter finansiella poster			
		212 893	283 906
Bokslutsdispositioner		284	423
		<u>213 177</u>	<u>284 329</u>
Resultat före skatt			
		213 177	284 329
Skatt på årets resultat	11	-39 217	-6 583
		<u>173 960</u>	<u>277 746</u>
Årets resultat			
		173 960	277 746

Balansräkning

Belopp i kkr	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten	12	2 167	2 890
		<u>2 167</u>	<u>2 890</u>
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	13	3 661 104	3 770 402
Inventarier, verktyg och installationer	14	3 608	4 926
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	15	300 544	107 039
		<u>3 965 256</u>	<u>3 882 367</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	16	100	150
Andelar i intresseföretag	17	101	101
Fordringar hos intresseföretag	18	5 598	5 598
Andra långfristiga värdepappersinnehav	19	170	170
Andra långfristiga fordringar	20	1 465	1 316
		<u>7 434</u>	<u>7 335</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>3 974 857</u>	<u>3 892 592</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager mm</i>			
Färdiga varor och handelsvaror		373	383
		<u>373</u>	<u>383</u>
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och kundfordringar	21	1 033	793
Fordringar hos koncernföretag		-	115
Övriga fordringar		20 590	4 427
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	3 276	2 993
		<u>24 899</u>	<u>8 328</u>
<i>Kassa och bank</i>		-	1 112
Summa omsättningstillgångar		<u>25 272</u>	<u>9 823</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>4 000 129</u>	<u>3 902 415</u>

89


67

Balansräkning

Belopp i kkr	Not	2013-12-31	2012-12-31
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		886 455	622 918
Årets resultat		173 960	277 746
		<u>1 060 415</u>	<u>900 664</u>
Summa eget kapital		<u>1 387 997</u>	<u>1 228 246</u>
Obeskattade reserver	24		
Akkumulerade avskrivningar utöver plan		3 626	3 910
		<u>3 626</u>	<u>3 910</u>
Avsättningar			
Avsättningar till pensioner och liknande förpliktelser	25	6 942	9 471
Avsättning för uppskjuten skatt	26	124 430	88 733
		<u>131 372</u>	<u>98 204</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till Södertälje kommun	27,28	2 313 979	2 433 629
Övriga långfristiga skulder		493	449
		<u>2 314 472</u>	<u>2 434 078</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		31 677	33 478
Skulder till Södertälje kommun		1 529	915
Skulder till koncernföretag		47 056	38 505
Övriga skulder		12 816	14 552
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29	69 584	50 527
		<u>162 662</u>	<u>137 977</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>4 000 129</u>	<u>3 902 415</u>

POSTER INOM LINJEN

Ställda säkerheter	Inga	Inga
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "sy", "För", "Ant", "oh", "ed", and other illegible marks.

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kkr</i>	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	212 893	283 905
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	-81 118	-148 239
	131 775	135 666
Betald skatt	6 241	-5 206
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	138 016	130 460
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av varulager	10	-26
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-539	3 221
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	1 814	-23 876
Kassaflöde från den löpande verksamheten	139 301	109 779
Investeringsverksamheten		
Avyttring av dotterföretag	158 645	-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-236 261	-162 414
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	58 091	23 505
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-19 525	-138 909
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	-	58 629
Amortering av låneskulder	-119 157	-
Utbetald utdelning	-1 731	-30 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-120 888	28 629
Årets kassaflöde	-1 112	-501
Likvida medel vid årets början	1 112	1 613
Likvida medel vid årets slut	-	1 112

Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys

Betalda räntor och erhållen utdelning		
Erhållen utdelning	-	1 664
Erhållen ränta	1 700	1 792
Erlagd ränta	-86 310	-107 799
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m m		
Lämnat koncernbidrag	-15 998	-3 005
Av- och nedskrivningar av tillgångar	102 896	-141 448
Rearesultat avyttring av anläggningstillgångar	-6 892	-3 317
Rearesultat avyttring av rörelse/dotterföretag	-158 595	-
Avsättningar till pensioner	-2 529	-469
	-81 118	-148 239

Handwritten notes and signatures in blue ink, including the name "Telge" and other illegible scribbles.

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

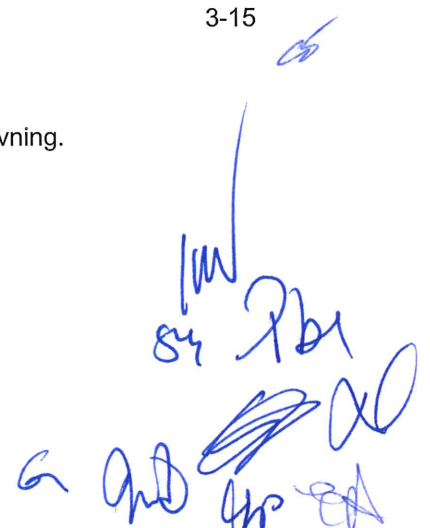
Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde och avskrivning sker över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Färdigställda ny-, till- och ombyggnader samt förbättringar av värdehöjande karaktär har aktiverats och skrivs av enligt samma plan. Nedskrivning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

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

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Immateriella anläggningstillgångar:	
-Balanserade utgifter	5
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.

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 Förvaltnings AB. Minsta koncernredovisning upprättas av Telge (i Södertälje) AB.



Noter

Not 1 Inköp och försäljning mellan koncernbolag

Av företagets totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 39 % (41) av inköpen och 3 % (3) av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som företaget tillhör.

Not 2 Intäkternas fördelning

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
<i>Debiterade hyror</i>		
Bostäder	668 993	672 023
Lokaler	41 884	41 564
- Bilplatser mm	21 529	21 438
- Tillval	9 129	9 263
- Övrigt	1 272	1 283
Avgår:		
Förluster på grund av outhyrt		
- Bostäder	-2 207	-2 925
- Lokaler	-2 859	-1 375
- Bilplatser mm	-1 798	-1 938
Kampanjrabatter	-21	-23
Underhållsrabatter	0	0
Kvarboenderabatter	-3 170	-3 323
Övriga hyresreduceringar	-4 319	-4 779
Summa hyresintäkter netto	728 433	731 208
<i>Övriga förvaltningsintäkter</i>		
Externt sålda tjänster	15 471	12 122
Ersättningar från hyresgäster	995	1 209
Övriga förvaltningsintäkter	1 268	1 316
Summa övriga förvaltningsintäkter	17 734	14 647
Summa nettoomsättning	746 167	745 855

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Realisationsvinster vid avyttring av materiella anläggningstillgångar	12 328	13 387
Återvunna fordringar	615	631
Övrigt	1 295	1 866
Summa	14 238	15 884

Handwritten notes and signatures in blue ink, including a large signature and several initials.

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

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Periodiskt underhåll	57 583	36 212
Löpande underhåll	111 469	111 261
Försäkringskostnader	4 761	4 012
Fastighetsskötsel	54 837	66 081
Uppvärmning	110 592	111 605
Elekticitet	26 327	27 597
Vatten	31 214	32 734
Sophantering	22 646	21 912
Avskrivning fordringar	2 894	3 382
Hysesgästmedel	2 912	3 203
Fastighetsskatt	17 874	19 174
Central administration	63 634	62 366
Övrigt	10 001	7 829
Summa	516 744	507 368

Not 5 Drifts- och underhållskostnader

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Material	21 215	21 793
Tjänster	147 900	128 745
Taxebundna kostnader	80 187	82 243
Uppvärmning	110 592	111 605
Arrendeavgifter	66	114
Fastighetsskatt	17 809	19 060
Summa	377 769	363 560

Not 6 Leasingavgifter

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Räkenskapsårets leasingkostnader exklusive lokalhyror	3 286	2 670
Summa	3 286	2 670

Not 7 Ersättning till revisorer

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
KPMG AB		
Revisionsarvode	180	213
Övriga uppdrag	31	15
Summa	211	228

6
msy Ab
and
an

Not 8 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Män	80	81
Kvinnor	47	56
Totalt	127	137

Könsfördelning i företagsledningen

	2013-12-31	2012-12-31
<i>Andel kvinnor i %</i>		
Styrelsen	33	44
Övriga ledande befattningshavare	50	50

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Styrelse och VD	1 502	1 540
Övriga anställda	48 640	50 494
Summa	50 142	52 034
Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	27 062 3 070	21 775 6 135

Av företagets pensionskostnader avser 345 (fg år 340) gruppen styrelse och VD.

Avgångsvederlag

Vid uppsägning av VD från företagets sida gäller ett avgångsvederlag motsvarande 18 månadslöner utöver uppsägningstiden sex 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.

Not 9 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Byggnader och mark, nedskrivning	-	43 317
Byggnader och mark, återförd tidigare gjord nedskrivning	-	-283 384
Immateriella anläggningstillgångar	723	722
Byggnader och mark	100 937	96 530
Inventarier, verktyg och installationer	1 236	1 367
Summa	102 896	-141 448

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature and several smaller initials.

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Räntekostnader, Södertälje kommun	81 270	97 633
Aktiverade räntekostnader	-6 878	-2 908
Räntekostnader, övriga	64	634
Låneramsavgift	11 854	12 440
Summa	86 310	107 799

För bolagets lån från Södertälje kommun har ränta betalats motsvarande 3,36 % (3,97). Därutöver betalar bolaget en låneramsavgift motsvarande 0,5 % (0,5).

Not 11 Skatt på årets resultat

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
<i>Aktuell skattekostnad(-) [/skatteintäkt(+)]</i>		
Periodens skattekostnad (/skatteintäkt)	-3 520	-718
	-3 520	-718
<i>Uppskjuten skattekostnad(-) [/skatteintäkt(+)]</i>		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-27 054	-19 154
Uppskjuten skatteintäkt i under året aktiverat skattevärde i underskottsavdrag	-	13 289
Uppskjuten skattekostnad till följd av utnyttjande av tidigare aktiverat skattevärde i underskottsavdrag	-8 643	-
	-35 697	-5 865
Total redovisad skattekostnad	-39 217	-6 583

Not 12 Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten

	2013-12-31	2012-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	3 612	3 612
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-722	-
-Årets avskrivning enligt plan	-723	-722
Redovisat värde vid årets slut	2 167	2 890

6
10/14 2013
And
[Signature]

Not 13 Byggnader och mark

	2013-12-31	2012-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	4 649 930	4 441 125
-Nyanskaffningar	-	5 500
-Avyttringar och utrangeringar	-81 414	-27 255
-Omklassificeringar	42 658	230 560
	<u>4 611 174</u>	<u>4 649 930</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 270 984	-1 189 079
-Avyttringar och utrangeringar	33 202	7 084
-Årets avskrivning enligt plan	-93 403	-88 989
	<u>-1 331 185</u>	<u>-1 270 984</u>
Ackumulerade uppskrivningar:		
-Vid årets början	452 445	459 986
-Avyttringar och utrangeringar	-2 807	-
-Årets avskrivning enligt plan på uppskrivet belopp	-7 534	-7 541
	<u>442 104</u>	<u>452 445</u>
Ackumulerade nedskrivningar:		
-Vid årets början	-60 989	-301 057
-Under året återförda nedskrivningar	-	283 384
-Årets nedskrivningar	-	-43 316
	<u>-60 989</u>	<u>-60 989</u>
Redovisat värde vid årets slut	3 661 104	3 770 402

Not 14 Inventarier, verktyg och installationer

	2013-12-31	2012-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	36 822	48 656
-Nyanskaffningar	98	262
-Avyttringar och utrangeringar	-2 974	-12 096
	<u>33 946</u>	<u>36 822</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-31 896	-42 611
-Avyttringar och utrangeringar	2 794	12 083
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-1 236	-1 368
	<u>-30 338</u>	<u>-31 896</u>
Redovisat värde vid årets slut	3 608	4 926

Not 15 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2013-12-31	2012-12-31
Vid årets början	107 039	180 946
Investeringar	236 163	156 653
Omklassificeringar	-42 658	-230 560
Redovisat värde vid årets slut	300 544	107 039

Handwritten notes and signatures in blue ink, including the number '6' and various initials and scribbles.

Not 16 Andelar i koncernföretag

	2013-12-31	2012-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	150	150
-Inköp	-50	-
Redovisat värde vid årets slut	100	150

Specifikation av moderföretagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag

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

Dotterföretag / Org nr / Säte	Antal andelar	i %	Redovisat värde
Telge Kvarteret Försäljaren AB, 556839-9033, Södertälje	500	100	50
Telge Kvarteret Överlåtaren AB, 556839-9025, Södertälje	500	100	50
			100

Not 17 Andelar i intresseföretag

	2013-12-31	2012-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	5 457	5 457
	5 457	5 457
Akkumulerade nedskrivningar:		
-Vid årets början	-5 356	-5 356
	-5 356	-5 356
Redovisat värde vid årets slut	101	101

Specifikation av bolagets innehav av aktier och andelar i intresseföretag

Intresseföretag / org.nr / säte	Antal andelar	i %	2013-12-31	2012-12-31
Glasberga Fastighets AB				
org nr 556361-0707, säte Södertälje	1 000	25	100	100
Fastighetsbolaget Glasberga KB				
org nr 916643-1842, säte Södertälje	1	25	1	1
			101	101

Not 18 Fordringar hos intresseföretag

	2013-12-31	2012-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	5 598	5 598
Redovisat värde vid årets slut	5 598	5 598

Handwritten notes and signatures in blue ink, including the number '54' and various initials and signatures.

Not 19 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2013-12-31	2012-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	170	174
-Avgående tillgångar	-	-4
Redovisat värde vid årets slut	170	170

Specifikation av bolagets långfristiga värdepappersinnehav

	Antal	2013-12-31	2012-12-31
Aktier SABO Byggnadsförsäkring	130	130	130
Andel Husbyggnadsvaror HBV Förening	1	40	40
		170	170

Not 20 Andra långfristiga fordringar

	2013-12-31	2012-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 316	1 165
-Tillkommande fordringar	493	574
-Reglerade fordringar	-344	-423
Redovisat värde vid årets slut	1 465	1 316

Not 21 Hyres- och kundfordringar

	2013-12-31	2012-12-31
Hyres- och kundfordringar	4 830	5 650
Osäkra hyres- och kundfordringar	-3 797	-4 857
Summa	1 033	793

Not 22 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Upplupna intäkter, övrigt	786	543
Förutbetalda kostnader, arbetsmarknadsavgifter	712	591
Förutbetalda kostnader, hyror	393	217
Förutbetalda kostnader, bevakningskostnader	-	625
Förutbetalda kostnader, övrigt	1 385	1 017
Summa	3 276	2 993

Not 23 Eget kapital

	Aktie- kapital	Bundna reserver	Fritt eget kapital
Vid årets början	95 500	232 082	900 664
Lämnat koncernbidrag			-15 998
Skatteeffekt på lämnat koncernbidrag			3 520
Utdelning			-1 731
Årets resultat			173 960
Vid årets slut	95 500	232 082	1 060 415

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a date '8/8' and various scribbles.

Not 24 Obeskattade reserver

	2013-12-31	2012-12-31
Ackumulerade avskrivningar utöver plan:		
-Maskiner och inventarier	3 626	3 910
Summa	3 626	3 910

Not 25 Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser

	2013-12-31	2012-12-31
Bokförd skuld till KPA	6 942	9 471
Summa	6 942	9 471

Not 26 Avsättningar för uppskjuten skatt

	2013-12-31	2012-12-31
Ej utnyttjade underskottsavdrag	-4 646	-13 289
Byggnader och mark	129 076	102 022
Summa	124 430	88 733

Not 27 Skuld till Södertälje kommun

	2013-12-31	2012-12-31
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	2 313 979	2 433 629
	2 313 979	2 433 629

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 28 Kreditlimit

	2013-12-31	2012-12-31
Beviljad kreditlimit	2 570 000	50 000

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature and several smaller ones, some with checkmarks.

Not 29 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Förutbetalda intäkter, hyror	40 711	37 452
Upplupna kostnader, sociala avgifter	2 448	3 142
Upplupna kostnader, semesterlöneskuld	3 909	4 379
Upplupna kostnader, löner	681	2 137
Upplupna kostnader, byggarbeten	1 519	3 673
Upplupna kostnader, fastighetsskatt	18 314	19 194
Preliminärt inbetald skatt	-	-22 422
Upplupna kostnader, övrigt	2 002	2 972
Summa	69 584	50 527

Preliminärt inbetald F-skatt redovisas i år under balansposten Övriga fordringar


Södertälje 2014- 05-12


Ingela Nylund/Watz
Styrelseordförande


Eva Nygren
Verkställande direktör


Mats Dahl


Erik Andersson


Hans Olsson


Sait Yildiz


Karin Westerberg



Peder Bengtsson

~~Madeleine Halef~~


Mats Bertoff


Lars Olov Collin
Suppleant (ersätter Madeleine Halef)

Vår revisionsberättelse har lämnats 2014- 05-27
KPMG AB


Stefan Tärnell
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Telge Bostäder AB för år 2013.

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 revisionsssed 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 bolaget 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 2013 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Telge Bostäder AB för år 2013.

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 revisionsssed i Sverige.

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.

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 har 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 2014-05-27

KPMG AB

Stefan Tärnell
Auktoriserad revisor