

Årsredovisning för  
**Telge Bostäder AB**

556411-0616

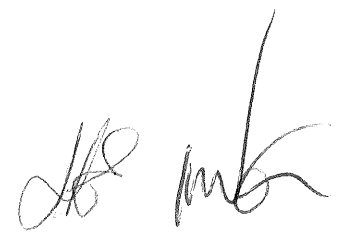
Räkenskapsåret  
**2014-01-01 - 2014-12-31**

**Innehållsförteckning:**

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-22
Underskrifter	22

**Sida**

1-3  
4  
5-6  
6  
7  
8-22  
22



## Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Telge Bostäder AB, 556411-0616 får härmed avge årsredovisning för 2014.

### 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 vid årets utgång 2014 ägde och förvaltade 9 484 bostäder i Södertälje kommun. Fastighetsbeståndets totala yta vid utgången av 2014 uppgick till 684 323 kvm varav bostadsytan utgjorde 642 062 kvm.

### Ekonomisk översikt

	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning	741 810	746 167	745 855	729 482	724 017
Finansnetto	-67 254	-84 610	-104 343	-108 341	-110 508
Resultat efter finansiella poster	221 422	266 305	283 906	109 512	61 624
Avkastning på eget kapital, %	14,5	20,0	25,6	11,6	7,0
Balansomslutning	4 100 065	4 053 542	3 902 415	3 622 439	3 529 825
Soliditet, %	39,4	35,4	31,5	27,2	25,6
Investeringar	210 461	283 199	162 414	198 462	190 596
Medelantalet anställda	114	127	137	129	124

Räkenskapsåren före 2013 har inte räknats om enligt K3-regelverket.

### 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 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 2014 med 1,65 % från den 1 mars. I överenskommelsen ingick också att parterna innan hyresförhandlingarna för 2014 inleddes tillsammans skulle ha genomfört en översyn av bolagets hyressättning utifrån bruksvärdet. Detta arbete kunde inte påbörjas då Hyresgästföreningen inte haft resurser att bedriva detta arbete.

Under året har arbetet med renovering och modernisering av det bestånd som är byggt fram till och med miljonprogrammet fortsatt. Cirka 90 % av beståndet är byggt före 1976. Ungefär hälften av bolagets bestånd byggdes inom ramen för miljonprogrammet, dvs under åren 1965-1975. Sedan 2007 har bolaget investerat motsvarande cirka 1,4 Mdr kronor i modernisering och nyproduktion. Detta har varit möjligt samtidigt som bolagets belåning inte har ökat, utan ligger på samma nivå som 2007 vilket med hänsyn till förändringar i penningvärde och fastigheternas marknadsvärde innebär att belåningsgraden minskat.

Med hänsyn till ägarens krav på prioritering och begränsningar av investeringar samt att bolaget inte får låna till investeringar har tempot i investeringarna dragits ned de senaste åren. Positivt är att bolaget under hösten 2013 fått klartecken att påbörja moderniseringen i Fornbacken/Fornhöjden och i etapp två i kvarteren Trolen i Järna under 2014.

Produktionen av 105 lägenheter i kv Lampan har färdigställts och inflyttning har skett i slutet av året. Nyproduktionen har inneburit att takten i moderniseringsprojekten dämpats då kravet är att ingen nyupplåning får ske.

Bolaget har avyttrat bostadsfastigheter i Geneta till Anders Ivarsson 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 2014 har Telge Bostäder minskat sin energiförbrukning på helårsbasis med 14,5 % jämfört med 2007.

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

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

Under hösten 2014 gjordes en extern 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 Södertäljeporten och kv Lampan.

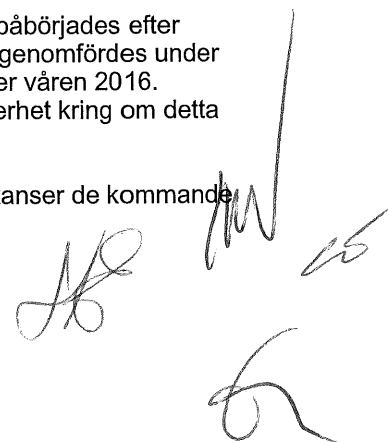
Enlig ägardirektiven till koncernen skall Telge amortera och inte låna till investeringar. Detta innebär att företaget under kommande år kommer att behöva öka försäljningsvolymen. Diskussioner pågår om att eventuellt ge möjlighet till Telge Bostäder att finansiera nyproduktion med nyupplåning.

Regelverket för ROT ger inte rätt för ägare av hyresrätter att utnyttja detta vid förbättringsarbeten. Frågan har diskuterats bl a 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 det vi kallar Stockholmsberget.

Arbetet med att ta fram en plan för nyproduktion av bostäder i Stockholmsberget påbörjades efter sommaren 2009. Arbetet bedrivs i nära samarbete med kommunen. Plansamråd genomfördes under sommaren 2010. Planen har i januari 2015 vunnit laga kraft. Möjlig byggstart under våren 2016. Oklarhet kring finansiering av projektet då bolaget inte tillåts låna skapar en osäkerhet kring om detta projekt kommer att kunna genomföras.

Bolaget ser för närvarande en stabil efterfrågan på bostäder med liten risk för vakanser de kommande åren.



## Disposition av bolagets vinst eller förlust

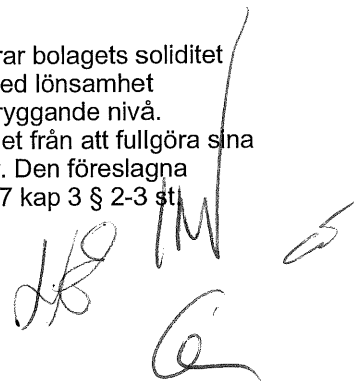
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, kronor 1 287 253 386, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp i kr</i>
Utdelning, 9 550 aktier x 180,21 kr per aktie	1 721 000
Balanseras i ny räkning	<u>1 285 532 386</u>
<b>Summa</b>	<b>1 287 253 386</b>

### Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstutdelningen

Koncernbidrag har - under förutsättning av årsstämman godkännande - lämnats till bolagets helägda dotterföretag med 2 kkr samt till Telge Hovsjö AB med 24 079 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 in black ink, including a large signature on the right and several smaller ones below it.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>
<b>Rörelsens intäkter</b>	2,5		
Nettoomsättning	3	741 810	746 167
Aktiverat arbete för egen räkning		2 955	4 414
Övriga rörelseintäkter	4	1 637	14 238
		<u>746 402</u>	<u>764 819</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>	2		
Drifts- och underhållskostnader	6,7	-328 414	-333 159
Övriga externa kostnader	6,8,9	-62 132	-59 259
Personalkostnader	6,11	-75 183	-79 717
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	12	-93 551	-96 424
Övriga rörelsekostnader		-28 397	-4 518
		<u>158 725</u>	<u>191 742</u>
<b>Rörelseresultat</b>			
		158 725	191 742
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag		129 951	159 173
Ränteintäkter		2 137	1 700
Räntekostnader och liknande resultatposter	13	-69 391	-86 310
		<u>221 422</u>	<u>266 305</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>			
		221 422	266 305
Bokslutsdispositioner	10	-23 764	-15 714
<b>Resultat före skatt</b>			
		197 658	250 591
Skatt på årets resultat	14	-15 297	-42 655
		<u>182 361</u>	<u>207 936</u>
<b>Årets resultat</b>			
		182 361	207 936

*Handwritten signatures and initials:*  
HG  
[Signature]  
[Signature]

## Balansräkning

Belopp i kkr	Not	2014-12-31	2013-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Immateriella anläggningstillgångar</b>			
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten	15	1 445	2 167
		<u>1 445</u>	<u>2 167</u>
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	16	4 001 383	3 694 549
Inventarier, verktyg och installationer	17	3 013	3 608
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	18	54 870	320 509
		<u>4 059 266</u>	<u>4 018 666</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	19	50	100
Andelar i intresseföretag	20	101	101
Fordringar hos intresseföretag	21	3 013	5 598
Andra långfristiga värdepappersinnehav	22	783	170
Andra långfristiga fordringar	23	1 632	1 465
		<u>5 579</u>	<u>7 434</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>4 066 290</u>	<u>4 028 267</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Varulager mm</b>			
Färdiga varor och handelsvaror		341	373
		<u>341</u>	<u>373</u>
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Hyses- och kundfordringar	24	1 132	1 033
Fordringar hos Södertälje kommun		3 231	-
Fordringar hos koncernföretag		1 629	-
Övriga fordringar		24 486	20 592
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25	2 956	3 277
		<u>33 434</u>	<u>24 902</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>33 775</u>	<u>25 275</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>4 100 065</u>	<u>4 053 542</u>

Handwritten signatures and initials, including "H.E.", "JAN", and "K", with an arrow pointing to the right.

## Balansräkning

Belopp i kkr	Not	2014-12-31	2013-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	26		
<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		1 104 892	898 934
Årets resultat		182 361	207 936
		<u>1 287 253</u>	<u>1 106 870</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>1 614 835</u>	<u>1 434 452</u>
<b>Obeskattade reserver</b>	27		
Ackumulerade avskrivningar utöver plan		3 309	3 626
		<u>3 309</u>	<u>3 626</u>
<b>Avsättningar</b>			
Avsättningar till pensioner och liknande förpliktelser	28	5 957	6 942
Avsättning för uppskjuten skatt	29	146 685	131 388
		<u>152 642</u>	<u>138 330</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till Södertälje kommun	30,31	2 156 922	2 313 979
Övriga långfristiga skulder		479	493
		<u>2 157 401</u>	<u>2 314 472</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		30 305	31 677
Skulder till Södertälje kommun		-	1 529
Skulder till koncernföretag		54 123	47 056
Skatteskulder		18 907	-
Övriga skulder		10 382	12 816
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	32	58 161	69 584
		<u>171 878</u>	<u>162 662</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>4 100 065</u>	<u>4 053 542</u>

### POSTER INOM LINJEN

Ställda säkerheter	Inga	Inga
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kkr</i>	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	221 422	266 305
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	-9 097	-71 592
	212 325	194 713
Betald skatt	15 427	6 241
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>227 752</b>	<b>200 954</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av varulager	32	10
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-2 365	-542
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-33 786	-14 183
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>191 633</b>	<b>186 239</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Avyttring av dotterföretag	130 001	158 645
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-210 461	-283 199
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	48 744	58 091
Förvärv av finansiella tillgångar	-883	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-32 599</b>	<b>-66 463</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskulder	-157 057	-119 157
Utbetald utdelning	-1 977	-1 731
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-159 034</b>	<b>-120 888</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-</b>	<b>-1 112</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>-</b>	<b>1 112</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys

<b>Betalda räntor och erhållen utdelning</b>		
Erhållen ränta	2 137	1 700
Erlagd ränta	-69 391	-86 310
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m m</b>		
Av- och nedskrivningar av tillgångar	93 551	96 424
Rearesultat avyttring av anläggningstillgångar	28 288	-6 892
Rearesultat avyttring av rörelse/dotterföretag	-129 951	-158 595
Avsättningar till pensioner	-985	-2 529
	<b>-9 097</b>	<b>-71 592</b>



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

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).

#### Ändrade redovisningsprinciper

Från och med den 1 januari 2014 tillämpas Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Införandet av den nya rekommendationen har inneburit ett byte av redovisningsprincip enligt följande:

- Lämnade koncernbidrag som tidigare redovisades över eget kapital redovisas som bokslutsdisposition.
- De materiella anläggningarna har där så varit befogat delats upp i komponenter med förändrade avskrivningar som följd.

Jämförelseåret har omräknats till nu gällande regler.

#### Effekt av ändrade principer

	2014	2013
<i>Byggnader och mark</i>		
Ingående balans 1 januari enligt fastställd balansräkning	3 661 104	
Justeringar		
- Avskrivningar	6 472	
- Anskaffningar	26 055	
- Avyttringar (rearesultat)	918	
<b>Ingående balans 1 januari justerad i enlighet med ny princip</b>	<b>3 694 549</b>	
<i>Pågående nyanläggningar</i>		
Ingående balans 1 januari enligt fastställd balansräkning	300 544	
Justeringar		
- Anskaffningar	19 965	
<b>Ingående balans 1 januari justerad i enlighet med ny princip</b>	<b>320 509</b>	
<i>Balanserad vinst eller förlust</i>		
Ingående balans 1 januari enligt fastställd balansräkning	886 455	
Justeringar		
- Omräkning koncernbidrag	12 479	
<b>Ingående balans 1 januari justerad i enlighet med ny princip</b>	<b>898 934</b>	
<i>Årets resultat</i>		
Ingående balans 1 januari enligt fastställd balansräkning	173 960	
Justeringar		
- Avskrivningar	6 472	
- Aktiverat arbete	1 413	
- Anskaffningar	44 610	
- Avyttringar (rearesultat)	918	
- Omräkning koncernbidrag	-15 998	
- Uppskjuten skatt	-3 439	
<b>Ingående balans 1 januari justerad i enlighet med ny princip</b>	<b>207 936</b>	

*Avsättning för uppskjuten skatt*

Ingående balans 1 januari enligt fastställd balansräkning	124 430
Justeringar	
- Skillnad mellan planenligt och skattemässigt restvärde på byggnader	6 958
<b>Ingående balans 1 januari justerad i enlighet med ny princip</b>	<b>131 388</b>

*Periodens resultat*

Enligt fastställd resultaträkning	173 960
Justeringar	
- Avskrivningar	6 472
- Aktiverat arbete	1 413
- Anskaffningar	44 610
- Avyttringar (rearesultat)	918
- Omräkning koncernbidrag	-15 998
- Uppskjuten skatt	-3 439
<b>Periodens resultat justerat i enlighet med ny princip</b>	<b>207 936</b>

**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.

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

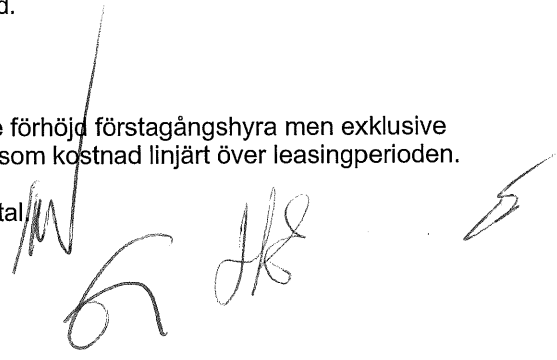
**Offentliga bidrag**

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.

**Leasing**

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.



## **Ersättning 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*

Företag 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.

### **Immateriella anläggningstillgångar**

Immateriella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

Avskrivningar görs linjärt över den bedömda nyttjandetiden. Avskrivningstiden för tillgångarna uppgår till fem år.

### **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utranteras 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.

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.

Följande livslängder 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	15-100
-Inventarier, verktyg och installationer	3-15

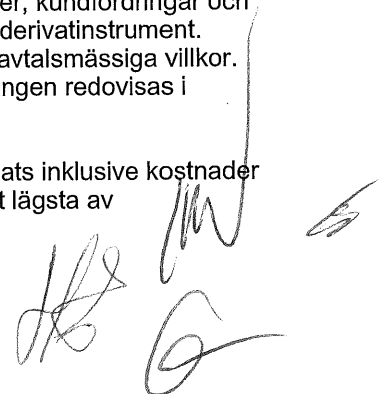
Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivning på byggnader:

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

### **Finansiella instrument samt värdepappersinnehav**

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar värdepapper, kundfordringar och övriga fordringar, kortfristiga placeringar, leverantörsskulder, låneskulder och derivatinstrument. Instrumenten redovisas i balansräkningen då bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. 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.



### **Nedskrivning - materiella och immateriella 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.

### **Varulager**

Varulagret, värderat enligt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2000:3 är upptaget till det lägsta av anskaffningsvärdet enligt först in- först ut- principen, respektive verkligt värde. Därvid har inkuransrisk beaktats.

### **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.

### **Not 2 Inköp och försäljning mellan koncernbolag**

Av företagets totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 44 % (39) av inköpen och 4 % (3) av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som företaget tillhör.

### Not 3 Intäkternas fördelning

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
<i>Debiterade hyror</i>		
Bostäder	663 042	668 993
Lokaler	42 428	41 884
- Bilplatser mm	20 694	21 529
- Tillval	8 711	9 129
- Övrigt	1 258	1 272
Avgår:		
Förluster på grund av outhyrt		
- Bostäder	-1 785	-2 207
- Lokaler	-3 627	-2 859
- Bilplatser mm	-1 159	-1 798
Kampanjrabatter	-16	-21
Underhållsrabatter	0	0
Kvarboenderabatter	-3 010	-3 170
Övriga hyresreduceringar	-4 570	-4 319
<b>Summa hyresintäkter netto</b>	<b>721 966</b>	<b>728 433</b>
<i>Övriga förvaltningsintäkter</i>		
Externt sålda tjänster	17 534	15 471
Ersättningar från hyresgäster	1 274	995
Övriga förvaltningsintäkter	1 036	1 268
<b>Summa övriga förvaltningsintäkter</b>	<b>19 844</b>	<b>17 734</b>
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>741 810</b>	<b>746 167</b>

### Not 4 Övriga rörelseintäkter

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Realisationsvinster vid avyttring av materiella anläggningstillgångar	109	12 328
Återvunna fordringar	948	615
Övrigt	580	1 295
<b>Summa</b>	<b>1 637</b>	<b>14 238</b>

### Not 5 Offentliga bidrag

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
<i>Bidrag redovisade som Nettoomsättning</i>		
Energimyndigheten	150	-
	150	-
<i>Bidrag redovisade bland Personalkostnader</i>		
Arbetsförmedlingen	350	283
	350	283
<b>Summa offentliga bidrag</b>	<b>500</b>	<b>283</b>

**Not 6 Kostnader för material, tjänster, externa kostnader samt personal-  
kostnader fördelat på underhålls- och driftskostnader**

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Periodiskt underhåll	22 412	11 560
Löpande underhåll	102 769	111 469
Försäkringskostnader	4 367	4 761
Fastighetsskötsel	47 835	54 837
Uppvärmning	104 293	110 592
Elekticitet	23 951	26 327
Vatten	37 405	31 214
Sophantering	23 184	22 646
Avskrivning fordringar	2 866	2 894
Hysesgästmedel	1 591	2 912
Fastighetsskatt	18 042	17 874
Central administration	61 387	63 634
Övrigt	15 627	11 415
<b>Summa</b>	<b>465 729</b>	<b>472 135</b>

**Not 7 Drifts- och underhållskostnader**

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Direktinköpt material	17 138	21 215
Tjänster (inkl material i förekommande fall)	104 402	103 291
Taxebundna kostnader	84 540	80 187
Uppvärmning	104 293	110 592
Arrendeavgifter	99	66
Fastighetsskatt	17 942	17 808
<b>Summa</b>	<b>328 414</b>	<b>333 159</b>

**Not 8 Leasingavgifter avseende operationell leasing**

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
<i>Framtida minimileaseavgifter som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:</i>		
Förfaller till betalning inom ett år	2 365	2 090
Förfaller till betalning senare än ett år men inom fem år	1 432	2 152
Förfaller till betalning senare än fem år	142	-
	<b>3 939</b>	<b>4 242</b>
Under perioden kostnadsförda leasingavgifter exklusive lokalhyror	3 699	3 286
<i>Framtida minimileaseavgifter som kommer att erhållas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:</i>		
Förfaller till betalning inom ett år	30 959	35 473
Förfaller till betalning senare än ett år men inom fem år	63 437	91 120
Förfaller till betalning senare än fem år	4 426	7 702
	<b>98 822</b>	<b>134 295</b>
Under perioden erhållna leasingavgifter (hyra lokaler)	35 473	35 845

### Not 9 Ersättning till revisorer

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
<i>KPMG AB</i>		
Revisionsarvode	169	180
Övriga uppdrag	4	31
<b>Summa</b>	<b>173</b>	<b>211</b>

### Not 10 Bokslutsdispositioner

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Lämnade koncernbidrag	-24 081	-15 998
Förändring avskrivningar utöver plan	317	284
<b>Summa</b>	<b>-23 764</b>	<b>-15 714</b>

### Not 11 Anställda och personalkostnader

#### *Medelantalet anställda*

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Män	74	80
Kvinnor	40	47
<b>Totalt</b>	<b>114</b>	<b>127</b>

#### *Könsfördelning i företagsledningen*

	2014-12-31	2013-12-31
<i>Andel kvinnor i %</i>		
Styrelsen	25	33
Övriga ledande befattningshavare	50	50

#### *Löner, andra ersättningar och sociala kostnader*

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Styrelse och VD	1 464	1 502
Övriga anställda	45 690	48 640
<b>Summa</b>	<b>47 154</b>	<b>50 142</b>
Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	24 362 3 871	27 062 3 070

Av företagets pensionskostnader avser 353 (fg år 345) 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 12 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Byggnader och mark, återförd tidigare gjord nedskrivning	-3 220	-
Immateriella anläggningstillgångar	722	722
Byggnader och mark	95 382	94 467
Inventarier, verktyg och installationer	667	1 235
<b>Summa</b>	<b>93 551</b>	<b>96 424</b>

## Not 13 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Räntekostnader, Södertälje kommun	65 113	81 270
Aktiverade räntekostnader	-6 938	-6 878
Räntekostnader, övriga	5	64
Låneramsavgift	11 211	11 854
<b>Summa</b>	<b>69 391</b>	<b>86 310</b>

För bolagets lån från Södertälje kommun har ränta betalats motsvarande 2,86 % (3,36). Därutöver betalar bolaget en låneramsavgift motsvarande 0,5 % (0,5).

## Not 14 Skatt på årets resultat

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
<i>Aktuell skattekostnad(-) [/skatteintäkt(+)]</i>		
Periodens skattekostnad (/skatteintäkt)	-	-3 520
	-	-3 520
<i>Uppskjuten skattekostnad(-) [/skatteintäkt(+)]</i>		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-22 826	-30 492
Uppskjuten skatteintäkt i under året aktiverat skattevärde i underskottsavdrag	7 529	-
Uppskjuten skattekostnad till följd av utnyttjande av tidigare aktiverat skattevärde i underskottsavdrag	-	-8 643
	-15 297	-39 135
<b>Total redovisad skattekostnad</b>	<b>-15 297</b>	<b>-42 655</b>

### Avstämning av effektiv skatt

Resultat före skatt	197 658	250 591
Skatt enligt gällande skattesats (22%)	-43 485	-55 130
<b>Skatteeffekt av:</b>		
Ej skattepliktig försäljning av aktier i dotterbolag	28 589	35 018
Ej avdragsgilla kostnader i samband med fastighetsförsäljning	-279	-185
Ej avdragsgilla kostnader	-46	-27
Ej skattepliktiga intäkter	6	10
Övrigt	-82	-22 341
<b>Redovisad skattekostnad</b>	<b>-15 297</b>	<b>-42 655</b>

### Not 15 Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten

	2014-12-31	2013-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	3 612	3 612
	<u>3 612</u>	<u>3 612</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 445	-722
-Årets avskrivning enligt plan	-722	-723
	<u>-2 167</u>	<u>-1 445</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>1 445</b>	<b>2 167</b>

### Not 16 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	5 054 546	4 649 930
-Avyttringar och utrangeringar	-109 601	-83 700
-Omklassificeringar	475 999	488 316
	<u>5 420 944</u>	<u>5 054 546</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 420 805	-1 270 984
-Avyttringar och utrangeringar	32 598	33 823
-Omklassificeringar	-	-89 176
-Årets avskrivning enligt plan	-95 382	-94 468
	<u>-1 483 589</u>	<u>-1 420 805</u>
Akkumulerade uppskrivningar:		
-Vid årets början	121 797	452 445
-Avyttringar och utrangeringar	-	-1 140
-Omklassificeringar	-	-329 508
	<u>121 797</u>	<u>121 797</u>
Akkumulerade nedskrivningar:		
-Vid årets början	-60 989	-60 989
-Under året återförda nedskrivningar	3 220	-
	<u>-57 769</u>	<u>-60 989</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>4 001 383</b>	<b>3 694 549</b>

### Marknadsvärden

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

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

Extern värdering av oberoende värderingsman har skett för 51 av Telge Bostäders fastigheter vilket ungefär motsvarar ca 28 % av beståndet beräknat på värdet. Marknadsvärderingen är utförd av Newsec, med värdetidpunkt december 2014.

### Värderingsunderlag

Underlag till värderingarna kommer från Telge Bostäder AB, i form av sammanställning av hyreskontraktinformation, areor, taxeringsvärden, värdeår och investeringar. Drift- och underhållskostnader bedöms av Newsec utifrån statistik och erfarenhet. Antaganden varierar utifrån fastighetens skick och teknisk status. 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 procent 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.

Vakanser är bedömda utifrån schablonmässiga vakanser taget från marknadsmässig vakansgrad för området. 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 objekt har värderades i Datschas värderingsmodell förutom fastigheter enbart bestående av mark som värderats till bokfört värde och småhusfastigheter som har ett beräknat marknadsvärde baserat på ortprisivärdering. Värderingar av projektfastigheter har också utförts. Samtliga värderingar utfördes objektsvis.

<i>Uppskattat verkligt värde</i>	<i>2014-12-31</i>
Externt värderade fastigheter	1 984 591
Internt värderade fastigheter	5 128 062
<b>Uppskattat verkligt värde</b>	<b>7 112 653</b>

### Not 17 Inventarier, verktyg och installationer

	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	33 946	36 822
-Nyanskaffningar	99	98
-Avyttringar och utrangeringar	-2 004	-2 974
	<u>32 041</u>	<u>33 946</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-30 338	-31 896
-Avyttringar och utrangeringar	1 977	2 793
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-667	-1 235
	<u>-29 028</u>	<u>-30 338</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>3 013</b>	<b>3 608</b>

### Not 18 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2014-12-31	2013-12-31
Vid årets början	320 509	107 039
Investeringar	210 360	283 104
Omklassificeringar	-475 999	-69 634
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>54 870</b>	<b>320 509</b>

### Not 19 Andelar i koncernföretag

	2014-12-31	2013-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	100	150
-Försäljning	-50	-50
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>50</b>	<b>100</b>

#### 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
			<b>50</b>

### Not 20 Andelar i intresseföretag

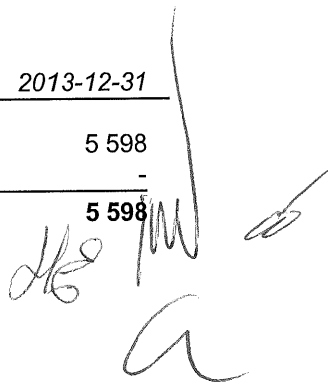
	2014-12-31	2013-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	5 457	5 457
	5 457	5 457
Akkumulerade nedskrivningar:		
-Vid årets början	-5 356	-5 356
	-5 356	-5 356
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>101</b>	<b>101</b>

#### Specifikation av bolagets innehav av aktier och andelar i intresseföretag

Intresseföretag / org.nr / säte	Antal andelar	i %	2014-12-31	2013-12-31
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
			<b>101</b>	<b>101</b>

### Not 21 Fordringar hos intresseföretag

	2014-12-31	2013-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	5 598	5 598
-Reglerade fordringar	-2 585	-
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>3 013</b>	<b>5 598</b>

*Handwritten signatures and initials:*  


## Not 22 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2014-12-31	2013-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	170	170
-Tillkommande tillgångar (nyemission)	613	-
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>783</b>	<b>170</b>

### Specifikation av bolagets långfristiga värdepappersinnehav

	Antal	2014-12-31	2013-12-31
Aktier SABO Försäkrings AB	130	743	130
Andel Husbyggnadsvaror HBV Förening	1	40	40
		<b>783</b>	<b>170</b>

## Not 23 Andra långfristiga fordringar

	2014-12-31	2013-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 465	1 316
-Tillkommande fordringar	675	493
-Reglerade fordringar	-508	-344
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>1 632</b>	<b>1 465</b>

## Not 24 Hyres- och kundfordringar

	2014-12-31	2013-12-31
Hyres- och kundfordringar	4 585	4 830
Osäkra hyres- och kundfordringar	-3 453	-3 797
<b>Summa</b>	<b>1 132</b>	<b>1 033</b>

## Not 25 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Upplupna intäkter, övrigt	236	786
Förutbetalda kostnader, arbetsmarknadsavgifter	139	712
Förutbetalda kostnader, hyror	286	393
Förutbetalda kostnader, bevakningskostnader	2 204	-
Förutbetalda kostnader, övrigt	91	1 386
<b>Summa</b>	<b>2 956</b>	<b>3 277</b>

## Not 26 Eget kapital

	Aktie- kapital	Bundna reserver	Fritt eget kapital
Enligt fastställd balansräkning 2013-12-31	95 500	232 082	1 060 415
<i>Effekter av byte av redovisningsprincip</i>			
- Avskrivningar			6 472
- Anskaffningar			46 023
- Avyttringar			918
- Uppskjuten skatt			-6 958
Justerad balans 2014-01-01	95 500	232 082	1 106 870
<i>Enligt beslut på årsstämman</i>			
-Utdelning			-1 978
Årets resultat			182 361
<b>Vid årets slut</b>	<b>95 500</b>	<b>232 082</b>	<b>1 287 253</b>

*Handwritten signature and initials:*  
Hölm  
ca

### Not 27 Obeskattade reserver

	2014-12-31	2013-12-31
Akkumulerade avskrivningar utöver plan:		
-Maskiner och inventarier	3 309	3 626
<b>Summa</b>	<b>3 309</b>	<b>3 626</b>

### Not 28 Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser

	2014-12-31	2013-12-31
Bokförd skuld till KPA	5 957	6 942
<b>Summa</b>	<b>5 957</b>	<b>6 942</b>

### Not 29 Avsättningar för uppskjuten skatt

	2014-12-31	2013-12-31
Ej utnyttjade underskottsavdrag	-12 175	-4 646
Byggnader och mark	158 860	136 034
<b>Summa</b>	<b>146 685</b>	<b>131 388</b>

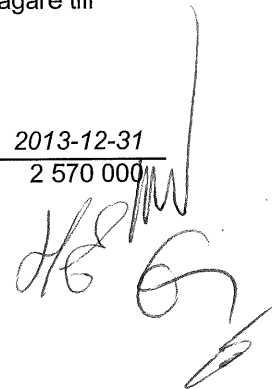
### Not 30 Skuld till Södertälje kommun

	2014-12-31	2013-12-31
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	2 156 922	2 313 979
<b>Summa</b>	<b>2 156 922</b>	<b>2 313 979</b>

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

### Not 31 Kreditlimit

	2014-12-31	2013-12-31
Beviljad kreditlimit	2 450 000	2 570 000




### Not 32 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Förutbetalda intäkter, hyror	42 610	40 711
Upplupna kostnader, sociala avgifter	1 417	2 448
Upplupna kostnader, semesterlöneskuld	3 798	3 909
Upplupna kostnader, löner	590	681
Upplupna kostnader, byggarbeten	7 947	1 519
Upplupna kostnader, fastighetsskatt *)	-	18 314
Upplupna kostnader, övrigt	1 799	2 002
<b>Summa</b>	<b>58 161</b>	<b>69 584</b>

\*) Beräknad fastighetsskatt redovisas 2014 under rubriken Skatteskuld.

Södertälje 2015- 04-20

 Ingela Nylund Watz Styrelseordförande	 Eva Nygren Verkställande direktör	 Ackad Barsom	 Hans Eriksson <del>Tommy Blomqvist</del> (suppleant)
 Hans Olsson	 Sait Yildiz	 Harald Haapala	 Peder Benrich
 Lena Lindell	 Katarina Thollander		

Vår revisionsberättelse har lämnats 2015- 05-11  
KPMG AB

 Stefan Tärnell Auktoriserad revisor	 Bodil Gistrand 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 2014.

#### *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 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 2014 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 2014.

#### *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 revisionsmed 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 2015-05-11

KPMG AB

Stefan Tärnell  
Auktoriserad revisor

Bodil Gistrand  
Auktoriserad revisor