



Årsredovisning för
Telge Bostäder AB
556411-0616
Räkenskapsåret
2016-01-01 - 2016-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Rapport över förändringar i eget kapital	7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-24
Underskrifter	24

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Telge Bostäder AB, 556411-0616 får härmed avge årsredovisning för 2016.

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 2016 ägde och förvaltade 9 109 bostäder i Södertälje kommun. Fastighetsbeståndets totala yta vid utgången av 2016 uppgick till 654 800 kvm varav bostadsytan utgjorde 614 147 kvm.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	752 311	751 358	741 810	746 167	745 855
Finansnetto	-46 518	-56 685	-67 254	-84 610	-104 343
Resultat efter fin. poster	247 991	111 226	221 422	266 305	283 906
Balansomslutning, kkr	4 104 754	4 175 516	4 100 065	4 053 542	3 902 415
Avkastning på eget kapital %	12,9	6,7	14,5	20,0	25,6
Soliditet %	47,2	40,4	39,4	35,4	31,5
Investeringar	164 311	176 733	210 461	283 199	162 414
Medelantalet anställda	156	117	114	127	137

Definitioner: se not

I posten Finansnetto ingår inte Resultat från andelar i koncernföretag.

Resultatet efter finansiella poster är väsentligt lägre 2015 än de övriga åren. Skillnaden förklaras i huvudsak av avsaknad av realisationsvinster det året.

Från och med 1 april 2016 ingår personal som flyttats över från Telge Hovsjö AB i medelantalet anställda.

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I början av kvartal två genomfördes en omorganisation där personalen i Telge Hovsjö genom en verksamhetsövergång togs över av systerbolaget Telge Bostäder. Tillsammans bildar de båda bolagen nu ett nytt affärsområde, Affärsområde Bo, inom Telgekoncernen. Omorganisationen innebär bl a att Telge Bostäder delar VD och ledningsgrupp med Telge Hovsjö och fortsättningsvis säljer tjänster som t ex fastighetsskötsel, reparation, administration, fritidsledare och cafépersonal till Telge Hovsjö.

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.

Under året genomfördes försäljning av Telge Kvarteret Försäljaren AB, innehållandes 384 lägenheter i Ronna och Fornhöjden, till Anders Ivarssons AB. Försäljningsarbetet påbörjades under 2015. Relisationsvinsten på försäljningen av aktierna uppgick till 193,5 mkr.

Planerat underhåll och modernisering av fastighetsbeståndet är ett arbete som pågår konstant, med ett fokus på de fastigheter som är byggda till och med miljonprogrammen. Fornbacken är det enskilt största moderniseringsprojektet som pågår i bolaget och består av tre gårdar om vardera fyra hus. Modernisering har påbörjats och halva delen av gård 1 är nu i princip avslutad. En intern marknadsvärdering av Telge Bostäders fastigheter, visar att den aktuella fastigheten värderas till ett lägre marknadsvärde jämfört med det bokförda värdet efter renovering. Då skillnaden i marknadsvärde och bokfört värde bedöms vara bestående har en nedskrivning på 57 mkr gjorts för det som hittills är moderniserat, hus1 och 2 på gård 1.

Bolagets långsiktiga miljöinriktning är att reducera energianvändningen och man har lyckats gällande minskning av drivmedelsförbrukningen. Energiförbrukningen för uppvärmning av företagets fastigheter har också fortsatt att minska, dock ej i samma takt.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Bolaget har för närvarande inga andra byggrätter än Stockholmsberget. Under hösten har bolaget tagit fram en lista på tänkbara markområden att exploatera och har påbörjat ett samarbete med kommunen för att få till detaljplaner och byggrätter, så snabbt som möjligt. Resultatet av detta arbete förväntas ge produktion av nya lägenheter, med uppstart i mitten av 2018. Innevarande år kommer därför i huvudsak präglas av projektering av nyproduktionsprojekt samt underhåll och modernisering av befintligt bestånd.

Trenden är fortsatt ökad efterfrågan på bostäder med liten risk för vakanser de kommande åren. Dock finns en oro kring den ökade olagliga andrahandsuthyrningen samt försäljning av kontrakt, då trycket och efterfrågan på boende har ökat i takt med den ökade flyktinginvandringen. Bolaget kommer att rekrytera ytterligare resurser inom detta område under 2017, för att komma till rätta med problemen.

I december 2016 kom Hyresgästföreningen och Telge Bostäder överens om att införa systematiskt hyressättningsmodell, kallad Poängen. Under våren kommer ett arbete ske med att förhandla modellens olika delar och implementering sker från 1 juli 2017. I överenskommelsen gäller att ingen generell hyreshöjning utgår under 2017 och 2018. Syftet med modellen är en rättvisare hyressättning där hyresgästerna betalar utifrån bla läge, storlek och standard.

Det framgångsrika CSR-arbete som bedrivits i Telge Hovsjö skall nu till vissa delar även implementeras i Telge Bostäder med bla ökad närvaro ute på våra bostadsområden, läxhjälp till skolbarnen samt engagemang i egenförsörjning.

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, kronor 1 608 776 212, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp i kr</i>
Utdelning, 9 550 aktier x 92,15 kr per aktie	880 000
Balanseras i ny räkning	<u>1 607 896 212</u>
Summa	1 608 776 212

Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstutdelningen

Koncernbidrag har - under förutsättning av årsstämman godkännande - lämnats till Telge Hovsjö AB med 1 846 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.

Resultaträkning

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	3,4,5,12	752 311	751 358
Aktiverat arbete för egen räkning		2 927	4 921
Övriga rörelseintäkter	6,12	1 324	1 789
		<u>756 562</u>	<u>758 068</u>
Rörelsens kostnader			
Drifts- och underhållskostnader	3 7,8	-337 796	-353 209
Övriga externa kostnader	7,9,10	-60 203	-55 610
Personalkostnader	7,11,12	-92 915	-83 602
Av/nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	13,14	-135 959	-95 541
Övriga rörelsekostnader	15	-28 730	-2 195
		<u>100 959</u>	<u>167 911</u>
Rörelseresultat			
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	14	193 549	-
Resultat från andelar i intresseföretag		7 500	3 250
Ränteutgifter och liknande resultatposter		1 231	1 609
Räntekostnader och liknande kostnader	16	-55 248	-61 544
		<u>247 991</u>	<u>111 226</u>
Resultat efter finansiella poster			
Bokslutsdispositioner	17	-907	-12 580
		<u>247 084</u>	<u>98 646</u>
Resultat före skatt			
Skatt på årets resultat	18	4 842	-26 291
		<u>251 926</u>	<u>72 355</u>
Årets resultat			

h

Balansräkning

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten	19	-	722
		-	722
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	20	3 972 614	4 037 477
Inventarier, verktyg och installationer	21	1 866	2 108
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	22	86 959	99 010
		4 061 439	4 138 595
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	23	-	50
Andelar i intresseföretag	24	101	101
Fordringar hos intresseföretag	25	3 013	3 013
Andra långfristiga värdepappersinnehav	26	783	783
Andra långfristiga fordringar	27	825	982
		4 722	4 929
Summa anläggningstillgångar		4 066 161	4 144 246
Omsättningstillgångar			
Varulager mm			
Färdiga varor och handelsvaror		1 548	3 484
		1 548	3 484
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	28	1 055	1 172
Fordringar hos Södertälje kommun		34	-
Fordringar hos koncernföretag		9 051	299
Övriga fordringar		23 842	22 939
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	29	3 063	3 376
		37 045	27 786
Summa omsättningstillgångar		38 593	31 270
SUMMA TILLGÅNGAR		4 104 754	4 175 516

Balansräkning

Belopp i kkr	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	30	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	31	1 356 851	1 285 532
Årets resultat		251 926	72 355
		<u>1 608 777</u>	<u>1 357 887</u>
Summa eget kapital		<u>1 936 359</u>	<u>1 685 469</u>
Obeskattade reserver			
Ackumulerade överavskrivningar	32	1 736	2 675
		<u>1 736</u>	<u>2 675</u>
Avsättningar			
Avsättningar till pensioner och liknande förpliktelser	33	4 712	5 365
Uppskjuten skatteskuld	34	168 134	172 976
		<u>172 846</u>	<u>178 341</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till Södertälje kommun	35,36	1 823 364	2 134 621
Övriga långfristiga skulder		1 123	731
		<u>1 824 487</u>	<u>2 135 352</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		25 293	29 214
Skulder till Södertälje kommun		2 725	2 242
Skulder till koncernföretag		37 508	47 979
Skatteskulder		18 838	18 626
Övriga kortfristiga skulder		12 272	17 816
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	37	72 690	57 802
		<u>169 326</u>	<u>173 679</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>4 104 754</u>	<u>4 175 516</u>

Rapport över förändringar i eget kapital

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Bundna reserver</i>	<i>Fritt eget kapital</i>
Ingående balans 2016-01-01	95 500	232 082	1 357 887
Utdelning			-1 036
Årets resultat			251 926
Utgående balans 2016-12-31	95 500	232 082	1 608 777
Ingående balans 2015-01-01	95 500	232 082	1 287 253
Utdelning			-1 721
Årets resultat			72 355
Utgående balans 2015-12-31	95 500	232 082	1 357 887



Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		247 991	111 226
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	38	-29 543	96 945
		218 448	208 171
Betald inkomstskatt		212	-281
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		218 660	207 890
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av varulager		1 936	-3 143
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-9 152	6 298
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-6 019	-10 880
Kassaflöde från den löpande verksamheten		205 425	200 165
Investeringsverksamheten			
Försäljning av dotterföretag		193 599	-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-164 311	-176 733
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		77 530	590
Avyttring av finansiella tillgångar	23	50	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		106 868	-176 143
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-311 257	-22 301
Utbetald utdelning		-1 036	-1 721
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-312 293	-24 022
Årets kassaflöde		-	-
Likvida medel vid årets början		-	-
Likvida medel vid årets slut		-	-

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kkr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Enligt årsredovisningslagen 1 kap 3 § definieras bolaget som ett större företag.

Värderingsprinciper m m

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

Immateriella anläggningstillgångar

Immateriella tillgångar som förvärvats av företaget är redovisade till anskaffningsvärde minus ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Bolaget beräknar att programvaran kommer att kunna användas under minst fem år varför avskrivningstiden för programvaror har satts till fem år.

<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>	År
<i>Förvärvade immateriella tillgångar</i>	
Dataprogram	5

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar med tillägg för uppskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde.

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uttrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten.

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

I samband med fastighetsförvärv bedöms om fastigheten väntas ge upphov till framtida kostnader för rivning och återställande av platsen. I sådana fall görs en avsättning och anskaffningsvärdet ökas med samma belopp.

Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Byggnader består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	År
Byggnader	15-100
Mark	Skrivs ej av
Inventarier, verktyg och installationer	3-15

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

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

Låneutgifter

Låneutgifter som kan hänföras till inköp, konstruktion eller produktion av materiell anläggningstillgång som tar betydande tid att färdigställa innan den kan användas eller säljas inkluderas i tillgångens anskaffningsvärde.

Nedskrivningar - materiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedöms om det finns någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Om en sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde.

Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärdet beräknas nuvärdet av de framtida kassaflöden som tillgången väntas ge upphov till i den löpande verksamheten samt när den avyttras eller utrangeras. Den diskonteringsränta som används är före skatt och återspeglar marknadsmässiga bedömningar av pengars tidsvärde och de risker som avser tillgången. En tidigare nedskrivning återförs endast om de skäl som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet vid den senaste nedskrivningen har förändrats.

Leasingavtal där företaget är leasegivare

Leasingavgifterna (lokalhyror) enligt operationella leasingavtal redovisas som intäkt linjärt över leasingperioden.

Alla leasingavtal är redovisade som operationella leasingavtal.

Leasingavtal där företaget är leasetagare

Leasingavgifterna enligt operationella leasingavtal, inklusive förhöjd förstagångshyra men exklusive utgifter för tjänster som försäkring och underhåll, redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden.

Alla leasingavtal är redovisade som operationella leasingavtal.

Varulager

Varulagret är upptaget till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Därvid har inkuransrisk beaktats. Anskaffningsvärdet beräknas enligt först in- först ut- principen. I anskaffningsvärdet ingår förutom utgifter för inköp även utgifter för att bringa varorna till deras aktuella plats och skick.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 i BFNAR 2012:1.

Samtliga finansiella instrument värderas till anskaffningsvärde då de första gången redovisas i balansräkningen. Anskaffningsvärdet motsvarar det verkliga värdet av den ersättning som lämnats inklusive kostnader som är hänförliga till förvärvet. Därefter redovisas finansiella instrument till det lägsta av anskaffningsvärde och verkligt värde.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda efter avslutad anställning

Klassificering

Planer för ersättningar efter avslutad anställning klassificeras som antingen avgiftsbestämda eller förmånsbestämda. Vid avgiftsbestämda planer betalas fastställda avgifter till ett annat företag, normalt ett försäkringsföretag, och har inte längre någon förpliktelse till den anställde när avgiften är betald. Storleken på den anställdes ersättningar efter avslutad anställning är beroende av de avgifter som har betalats och den kapitalavkastning som avgifterna ger. Vid förmånsbestämda planer har företaget en förpliktelse att lämna de överenskomna ersättningarna till nuvarande och tidigare anställda. Företaget bär i allt väsentligt dels risken att ersättningarna kommer att bli högre än förväntat (aktuariell risk), dels risken att avkastningen på tillgångarna avviker från förväntningarna (investeringsrisk). Investeringsrisk föreligger även om tillgångarna är överförda till ett annat företag.

Avgiftsbestämda planer

Avgifterna för avgiftsbestämda planer redovisas som kostnad. Obetalda avgifter redovisas som skuld.

Förmånsbestämda planer

Företaget har valt att tillämpa de förenklingsregler som finns i BFNAR 2012:1.

Ersättningar vid uppsägning

Ersättning vid uppsägning utgår då företaget beslutar att avsluta en anställning före den normala tidpunkten för anställningens upphörande eller då en anställd accepterar ett erbjudande om frivillig avgång i utbyte mot sådan ersättning. Om ersättningen inte ger företaget någon framtida ekonomisk fördel redovisas en skuld och en kostnad när företaget har en legal eller informell förpliktelse att lämna sådan ersättning. Ersättningen värderas till den bästa uppskattningen av den ersättning som skulle krävas för att reglera förpliktelsen på balansdagen.

Skatt

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen och har inte nuvärdeberäknats.

Uppskjutna skattefordringar har värderats till högst det belopp som sannolikt kommer att återvinnas baserat på innevarande och framtida skattepliktiga resultat. Värderingen omprövas varje balansdag.

Avsättningar

Avsättningar redovisas i balansräkningen när bolaget har en förpliktelse (legal eller informell) på grund av en inträffad händelse och då det är sannolikt att ett utflöde av resurser som är förknippade med ekonomiska fördelar kommer att krävas för att uppfylla förpliktelsen och beloppet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Intäkter

Det inflöde av ekonomiska fördelar som företaget erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkter värderas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter.

Offentliga bidrag

Ett offentligt bidrag som inte är förknippat med krav på framtida prestation redovisas som intäkt när villkoren för att få bidraget uppfyllts. Ett offentligt bidrag som är förenat med krav på framtida prestation redovisas som intäkt när prestationen utförs. Om bidraget tagits emot innan villkoren för att redovisa det som intäkt har uppfyllts, redovisas bidraget som en skuld.

Redovisning av bidrag relaterat till anläggningstillgångar

Offentliga bidrag relaterade till tillgångar redovisas i balansräkningen genom att bidraget reducerar tillgångens redovisade värde.

Koncernbidrag

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- och utbetalningar.

Koncernförhållanden

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

Telge Bostäder AB har inte upprättat någon koncernredovisning i enlighet med Årsredovisningslagen 7 kap 3a § då dotterföretaget är av ringa betydelse med hänvisning till kravet på rättvisande bild.

Not 2 Uppskattningar och bedömningar

På balansdagen föreligger inga antaganden om framtiden eller andra viktiga källor till osäkerhet som innebär en betydande risk för en väsentlig justering av de redovisade värdena för tillgångar och skulder under nästa räkenskapsår.

Not 3 Inköp och försäljning mellan koncernbolag

Av företagets totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 42 % (45) av inköpen och 5 % (3) av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som företaget tillhör.

Not 4 Nettoomsättning

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
<i>Debiterade hyror</i>		
Bostäder	663 538	678 477
Lokaler	40 327	40 329
Bilplatser mm	22 629	21 614
Tillval	9 601	9 164
Övrigt	1 486	1 284
Avgår:		
Förluster på grund av outhyrt		
- Bostäder	-2 615	-1 931
- Lokaler	-3 468	-3 956
- Bilplatser mm	-1 602	-1 296
Kampanjabatter	-9	-14
Kvarboenderabatter	-2 653	-2 832
Övriga hyresreduceringar	-4 795	-4 722
Summa hyresintäkter netto	722 439	736 117
<i>Övriga förvaltningsintäkter</i>		
Externt sålda tjänster	15 251	12 186
Ersättningar från hyresgäster	2 197	1 829
Övriga förvaltningsintäkter	12 424	1 226
Summa övriga förvaltningsintäkter	29 872	15 241
Summa nettoomsättning	752 311	751 358

Not 5 Operationell leasing - leasegivare

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
<i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal:</i>		
Inom ett år	30 225	30 635
Mellan ett och fem år	38 783	50 603
Senare än fem år	1 445	2 651
Summa	70 453	83 889
Under räkenskapsåret erhållna leasingavgifter (hyror)	33 749	32 947

Not 6 Övriga rörelseintäkter

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Återvunna kundförluster	871	844
Realisationsvinster	30	199
Försäkringsersättningar	423	732
Övrigt	-	14
Summa	1 324	1 789

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

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Periodiskt underhåll	31 716	29 677
Löpande underhåll	107 543	111 153
Försäkringskostnader	5 461	4 769
Fastighetsskötsel	43 850	51 577
Uppvärmning	104 527	104 240
Elekticitet	22 006	23 191
Vatten	37 829	42 097
Sophantering	22 612	24 768
Avskrivning fordringar	3 386	3 517
Hyresgästmedel	1 461	1 504
Fastighetsskatt	17 489	17 558
Central administration	72 965	66 198
Övrigt	20 069	12 172
Summa	490 914	492 421

Not 8 Drifts- och underhållskostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Direktinköpt material	14 163	16 480
Tjänster (inkl material i förekommande fall)	119 170	124 874
Taxebundna kostnader	82 447	90 057
Uppvärmning	104 527	104 240
Arrendeavgifter	33	33
Fastighetsskatt	17 456	17 525
Summa	337 796	353 209

Not 9 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
<i>KPMG AB</i>		
Revisionsuppdrag	96	190
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	40	-
Skatterådgivning	-	11
Andra uppdrag	16	-
Summa	152	201

Not 10 Operationell leasing - leasetagare

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
<i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal:</i>		
Inom ett år	2 651	2 028
Mellan ett och fem år	7 007	1 474
Senare än fem år	1 523	60
Summa	11 181	3 562
Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter	6 601	3 517

Not 11 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Män	92	67
Kvinnor	64	50
Totalt	156	117

Redovisning av könsfördelning i företagsledning

	2016-12-31	2015-12-31
Andel kvinnor, %		
Styrelsen	22	22
Övriga ledande befattningshavare	57	50

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Styrelse och VD	1 644	1 457
Övriga anställda	57 887	49 679
Summa	59 531	51 136
Sociala kostnader (varav pensionskostnader) 1)	31 244 4 169	28 892 5 913

1) Av företagets pensionskostnader avser 405 (fg år 351) gruppen styrelse och VD.

Avgångsvederlag

Vid uppsägning av VD från företagets sida gäller ett avgångsvederlag motsvarande sex månadslöner utöver uppsägningstiden sex månader i det löneläge som gäller vid tidpunkten vid uppsägningen. Vid ny anställning eller inkomst från annan förvärvsverksamhet ska avgångsersättningen reduceras med belopp motsvarande ny inkomst under 12-månadersperioden.

Not 12 Offentliga bidrag

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
<i>Bidrag redovisade som Övriga rörelseintäkter</i>		
Södertälje kommun	-	13
<i>Bidrag redovisade bland Personalkostnader</i>		
Arbetsförmedlingen	1 878	118
Summa offentliga bidrag	1 878	131

Not 13 Av- och nedskrivningar

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
<i>Avskrivningar</i>		
Immateriella anläggningstillgångar	722	723
Byggnader och mark	102 720	102 005
Byggnad, nedskrivning	57 102	2 236
Inventarier, verktyg och installationer	290	404
	<u>160 834</u>	<u>105 368</u>
<i>Återföring av nedskrivningar</i>		
Byggnad, återföring av nedskrivning	-24 875	-9 827
	<u>-24 875</u>	<u>-9 827</u>
Summa	135 959	95 541

Not 14 Exceptionella poster

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
<i>Exceptionella intäkter</i>		
Realisationsvinst aktier i Telge Kv Försäljaren AB	193 549	-
	<u>193 549</u>	<u>-</u>
<i>Exceptionella kostnader</i>		
Nedskrivning materiella anläggningstillgångar	-57 102	-2 236
	<u>-57 102</u>	<u>-2 236</u>
Nettosumma	136 447	-2 236

Not 15 Övriga rörelsekostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Realisationsförluster	28 730	2 195
Summa	28 730	2 195

Av årets realisationsförluster avser 25 315 kkr planenlig realisationsförlust på fastigheter som såldes internt till Telge Kvarteret Försäljaren AB. Överlåtelsen gjordes till skattemässigt restvärde.

Not 16 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Räntekostnader, Södertälje kommun	39 085	51 115
Räntekostnader, koncernföretag	6 399	-
Aktiverade räntekostnader	-862	-1 450
Räntekostnader, övriga	7	13
Låneramsavgift	10 619	11 866
Summa	55 248	61 544

För bolagets lån från Södertälje kommun har ränta betalats motsvarande 2,01 % (2,38). Därutöver betalar bolaget en låneramsavgift motsvarande ca 0,55 % (0,55).

Not 17 Bokslutsdispositioner

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Skillnad mellan skattemässig och redovisad avskrivning:		
-Inventarier, verktyg och installationer	940	634
Koncernbidrag	-1 847	-13 214
Summa	-907	-12 580

Not 18 Skatt på årets resultat

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Aktuell skattekostnad (-) eller skatteintäkt (+)	-	-
Uppskjuten skatt	4 842	-26 291
Summa	4 842	-26 291

Avstämning av effektiv skatt

		2016-01-01- 2016-12-31		2015-01-01- 2015-12-31
Resultat före skatt		247 084	Procent	Belopp 98 646
Skatt enligt gällande skattesats	22,0	-54 358	22,0	-21 702
Nedskrivning av fast egendom	5,1	-12 562		
Andra ej avdragsgilla kostnader	0,1	-291	1,0	-998
Återföring av tidigare gjord nedskrivning	-2,2	5 473		
Andra ej skattepliktiga intäkter	0,0	6	-2,2	2 169
Skatt hänförlig till tidigare år	0,0	-102	2,3	-2 246
Ej skattepliktig försäljning av aktier i dotterbolag	-17,2	42 581	-	-
Skattemässigt kostnadsfört planerat underhåll	-10,0	24 679	-19,2	18 945
Övrigt	0,2	-584	22,8	-22 459
Redovisad effektiv skatt	-2,0	4 842	26,7	-26 291

Not 19 Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten

	2016-12-31	2015-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	3 612	3 612
Vid årets slut	3 612	3 612
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-2 890	-2 167
-Årets avskrivning	-722	-723
Vid årets slut	-3 612	-2 890
Redovisat värde vid årets slut	-	722

Not 20 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	5 548 264	5 420 944
-Avyttringar och utrangeringar	-145 404	-5 182
-Omklassificeringar	176 249	132 502
Vid årets slut	5 579 109	5 548 264
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-1 582 406	-1 483 589
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	45 150	3 188
-Årets avskrivning	-102 720	-102 005
Vid årets slut	-1 639 976	-1 582 406
<i>Ackumulerade uppskrivningar</i>		
-Vid årets början	121 797	121 797
-Återförda uppskrivningar på avyttringar och utrangeringar	-5 911	-
Vid årets slut	115 886	121 797
<i>Ackumulerade nedskrivningar</i>		
-Vid årets början	-50 178	-57 769
-Under året återförda nedskrivningar	24 875	9 827
-Årets nedskrivningar	-57 102	-2 236
Vid årets slut	-82 405	-50 178
Redovisat värde vid årets slut	3 972 614	4 037 477
Varav mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden	167 693	170 700
Ackumulerade uppskrivningar	115 886	121 797
Redovisat värde vid årets slut	283 579	292 497

Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

	2016-12-31	2015-12-31
<i>Uppskattat verkligt värde</i>		
Externt värderade fastigheter	2 931 564	1 949 600
Internt värderade fastigheter	5 320 665	6 049 800
Uppskattat verkligt värde	8 252 229	7 999 400

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

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

Extern värdering av oberoende värderingsman har skett för 52 av Telge Bostäders fastigheter vilket ungefär motsvarar ca 35 % av beståndet beräknat på värdet. Marknadsvärderingen är utförd av Nai Svefa, med värdetidpunkt december 2016.

Värderingsunderlag

Underlag till värderingarna kommer från Telge Bostäder AB, i form av sammanställning av hyreskontraktsinformation, areor, taxeringsvärden, värdeår och investeringar. Drift- och underhållskostnader med undantag värme-, elförbrukning-, och vattenkostnader bedöms av Nai Svefa utifrån statistik och erfarenhet. Värme-, elförbrukning-, och vattenkostnader bedöms utifrån ett genomsnitt för respektive fastighet för åren 2014-2016. Utvalda fastigheter har även okulärbesiktigats av värderaren.

Antaganden

Följande antaganden användes vid värderingen:

Antagande om direktavkastning bedöms utifrån fastighetens läge, tekniskt skick, hyresintäkter samt drift och underhållskostnader samt jämförbara genomförda transaktioner.

Kalkylräntan skall återspegla risken i fastigheten och motsvarar direktavkastningen plus inflationen.

Inflationen har antagits till 2 % i kalkylerna.

Intäkterna är baserade på faktiska hyreskontrakt samt i vissa fall antaganden om marknadsmässiga hyresnivåer.

Indexeringen av kommersiella hyresintäkter har gjorts utifrån faktisk kontraktsstruktur. När det gäller intäkter från bostäder har schabloner använts för indexreglering.

Verklig vakans används det första året (år 2017). Därefter sänks vakansen för varje år fram till år 5 då vakansen sätts till 0 %. Detta görs genomgående för alla fastigheter och lokalslag. Avseende bostäder förväntas inga vakanser utöver omflyttningsvakanser.

Drift och underhållskostnader är antagna utifrån statistik, erfarenhet och i vissa fall utifrån faktiska utfall. Kostnaderna räknas upp med inflationen i kassaflödeskalkylerna.

Värderingsmetod

Marknadsvärdet avser det mest sannolika priset och mest sannolika köparen vid en försäljning på en öppen fastighetsmarknad. Värderingarna genomfördes med erkända och accepterade värderingsmetoder och metodiken ansluter i allt väsentligt till Svenskt Fastighetsindex anvisningar och riktlinjer. Samtliga internvärderade objekt har värderades i Datschas värderingsmodell förutom fastigheter enbart bestående av mark som värderats till bokfört värde och småhusfastigheter som har ett beräknat marknadsvärde baserat på ortprisvärdering. Värderingar av projektfastigheter har också utförts. Samtliga värderingar utfördes objektsvis.

Not 21 Inventarier, verktyg och installationer

	2016-12-31	2015-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	28 727	32 041
-Nyanskaffningar	113	91
-Avyttringar och utrangeringar	<u>-1 420</u>	<u>-3 405</u>
	27 420	28 727
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-26 619	-29 028
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	1 355	2 813
-Årets avskrivning	<u>-290</u>	<u>-404</u>
	<u>-25 554</u>	<u>-26 619</u>
Redovisat värde vid årets slut	1 866	2 108

Not 22 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2016-12-31	2015-12-31
Vid årets början	99 010	54 870
Investeringar	164 198	176 642
Omklassificeringar	-176 249	-132 502
Redovisat värde vid årets slut	86 959	99 010

Not 23 Andelar i koncernföretag

	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	50	50
-Avyttring	-50	-
Redovisat värde vid årets slut	-	50

Årets avyttring av dotterföretaget Telge Kvarteret Försäljaren AB innebar en realisationsvinst på finansiella tillgångar på 193 549 kkr.

Not 24 Andelar i intresseföretag

	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	5 457	5 457
Vid årets slut	5 457	5 457
Akkumulerade nedskrivningar:		
-Vid årets början	-5 356	-5 356
Vid årets slut	-5 356	-5 356
Redovisat värde vid årets slut	101	101

Under året har företaget erhållit en resultatandel på 7 500 kkr från Fastighetsbolaget Glasberga KB.

Specifikation av bolagets innehav av aktier och andelar i intresseföretag

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

Intresseföretag/ org nr, säte	Antal andelar	Antal andelar i %	Redovisat värde
Glasberga Fastighets AB org nr 556361-0707, säte Södertälje	1 000	25	100
Fastighetsbolaget Glasberga KB org nr 916643-1842, säte Södertälje	1	25	1
Summa			101

Not 25 Fordringar på intresseföretag

	2016-12-31	2015-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	3 013	3 013
Redovisat värde vid årets slut	3 013	3 013

Specifikation av bolagets fordringar på intresseföretag

Företag / organisation	2016-12-31	2015-12-31
Glasberga KB	3 013	3 013
Summa	3 013	3 013

Not 26 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2016-12-31	2015-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	783	783
Redovisat värde vid årets slut	783	783

Specifikation av bolagets långfristiga värdepappersinnehav

Företag / organisation	Antal andelar	Antal andelar i %	Redovisat värde
Aktier SABO Försäkrings AB	130	-	743
Andel Husbyggnadsvaror HBV Förening	1	-	40
Summa			783

Not 27 Andra långfristiga fordringar

	2016-12-31	2015-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	982	1 632
-Tillkommande fordringar	329	497
-Reglerade fordringar	-486	-1 147
Redovisat värde vid årets slut	825	982

Not 28 Hyres- och kundfordringar

	2016-12-31	2015-12-31
Hyres- och kundfordringar	5 365	4 489
Osäkra hyres- och kundfordringar	-4 310	-3 317
Summa	1 055	1 172

Not 29 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna intäkter, hyror	180	346
Upplupen intäkt, övrigt	138	93
Förutbetalda kostnader, el	1 476	-
Förutbetalda kostnader, bevakningskostnader	165	165
Förutbetalda kostnader, arbetsmarknadsavgifter	-	37
Förutbetalda kostnader, vatten	635	736
Förutbetalda kostnader, hyror	303	313
Förutbetald kostnad, övrigt	166	1 686
Summa	3 063	3 376

Not 30 Antal aktier och kvotvärde

	2016-12-31	2015-12-31
Antal aktier	9 550	9 550
Kvotvärde	10 000	10 000

Not 31 Disposition av vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, 1 608 777 kkr, disponeras enligt följande:

	2016-12-31
Utdelning, 9 550 aktier x 92,15 kr per aktie	880
Balanseras i ny räkning	1 607 897
	1 608 777

Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstutdelningen

Koncernbidrag har - under förutsättning av årsstämmans godkännande - lämnats till Telge Hovsjö AB med 1 846 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.

Not 32 Ackumulerade överavskrivningar

	2016-12-31	2015-12-31
Inventarier, verktyg och installationer	1 736	2 675
	1 736	2 675

Not 33 Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser

	2016-12-31	2015-12-31
Bokförd skuld till KPA	4 712	5 365
Summa	4 712	5 365

Not 34 Avsättningar för övriga skatter

	2016-12-31	2015-12-31
Ej utnyttjade underskottsavdrag	-	-3 794
Skatteeffekt på skillnaden mellan skattemässigt värde och bokfört värde på byggnader och mark	168 134	176 770
	168 134	172 976

Not 35 Långfristiga skulder

	2016-12-31	2015-12-31
Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen		
Skulder till Södertälje kommun	1 823 364	2 134 621
Summa	1 823 364	2 134 621

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 36 Kreditlimit

	2016-12-31	2015-12-31
Beviljad kreditlimit	2 225 000	2 225 000

Not 37 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetalda intäkter, hyror	56 947	44 820
Upplupna kostnader, semesterlöneskuld	6 525	3 726
Upplupna kostnader, sociala avgifter	2 060	1 759
Upplupna kostnader, löner	549	2 831
Upplupna kostnader, entreprenader	4 858	2 724
Upplupna kostnader, övrigt	1 751	1 942
Summa	72 690	57 802

Not 38 Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen

	2016-12-31	2015-12-31
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m m		
Avskrivningar	103 733	97 777
Nedskrivningar/reversering av nedskrivningar	32 226	-2 236
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	28 700	1 996
Rearesultat försäljning av rörelse/dotterföretag	-193 549	-
Avsättningar/fordringar avseende pensioner	-653	-592
Summa	-29 543	96 945

	2016-12-31	2015-12-31
Erhållna och betalda räntor		
Erhållna räntor	1 231	1 609
Betalda räntor och liknande avgifter	-56 110	-62 994

Not 39 Nyckeltalsdefinitioner

Balansomslutning:

Totala tillgångar

Avkastning på eget kapital:

Resultat efter finansiella poster / genomsnittligt justerat eget kapital

Soliditet:

Justerat eget kapital / balansomslutningen

Medelantalet anställda

För fast anställd personal: Tjänstgöringsgrad

För timanställd personal: Antalet arbetade timmar dividerat med årsarbetstid (1 920 timmar)

Not 40 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
Ställda säkerheter	Inga	Inga

Eventualförpliktelser

	2016-12-31	2015-12-31
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 41 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

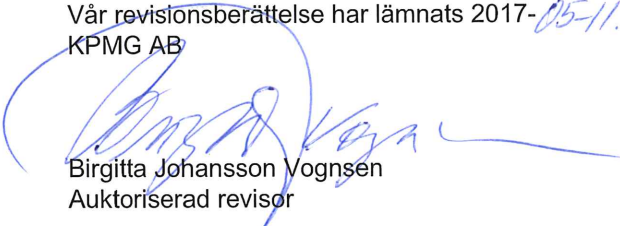
Inga väsentliga händelser som på ett betydande sätt har påverkat företagets ekonomi eller verksamhet i övrigt, har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Underskrifter

Södertälje 2017-09-18

 Ingela Nylund Watz Styrelseordförande	 Juan Copovi-Mena Verkställande direktör	 Ackad Barsom	 Tommy Blomqvist
 Aydin Özkaya	 Sait Yildiz	 Harald Haapala	 Peder Bennich
 Lena Lindell	 Mats Greger		

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-05-11.
KPMG AB


Birgitta Johansson Vognsen
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Telge Bostäder AB för år 2016.

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 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Telge Bostäder AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Telge Bostäder AB för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Telge Bostäder AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

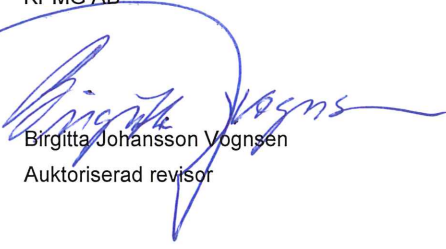
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Södertälje den 11 maj 2017

KPMG AB



Birgitta Johansson Vognsen
Auktoriserad revisor