



Årsredovisning för

Telge Bostäder AB

556411-0616

Räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Rapport över förändringar i eget kapital	9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-27
Underskrifter	27

htl
Sp. Sp.
Isak
[Handwritten signatures and initials]

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Telge Bostäder AB, 556411-0616 får härmed avge årsredovisning för 2019.

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

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

Telge Bostäder AB och systerbolaget Telge Hovsjö AB utgör tillsammans Affärsområde Bo inom Telgekoncernen. Telge Bostäder bildades 1948 och Telge Hovsjö bildades 2007.

Hos Telge Bostäder uppgick beståndet till 9 107 lägenheter (610 879 m²), 1 351 förråd, 4 776 parkeringsplatser och 1 600 garageplatser.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

	2019	2018	2017	2016	Belopp i kkr 2015
Nettoomsättning	790 539	767 550	762 275	752 311	751 358
Finansnetto	-40 854	-26 575	-30 272	-46 518	-56 685
Resultat efter fin. poster	62 853	161 066	70 176	247 991	111 226
Balansomslutning, kkr	4 832 071	4 648 467	4 220 970	4 104 754	4 175 516
Avkastning på eget kapital %	2,9	7,8	3,6	13,7	6,7
Soliditet %	44,8	45,7	47,7	47,2	40,4
Investeringar	415 569	482 705	268 211	164 311	176 733
Medelantalet anställda	181	186	186	170	117

Definitioner: se not

I posten Finansnetto ingår inte Resultat från andelar i koncernföretag.

Medelantalet anställda för 2016-2018 har räknats om då gruppen Målare inte var medtagna i siffrorna. Någon omräkning av 2015 har inte kunnat göras i efterhand på grund av ett systembyte sen dess.



Handwritten signatures and initials in blue ink, including names like 'J. S.', 'L. S.', and 'G. S.'.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ett affärsområde

Affärsområde Bo bildades år 2016 och består av två aktiebolag, Telge Bostäder AB och Telge Hovsjö AB. Syftet med ett gemensamt affärsområde är att effektivisera bostadsbolagens verksamhet inom koncernen. Huvuddelen av medarbetarna är anställda av Telge Bostäder som i sin tur fakturerar Telge Hovsjö för det arbete som utförs. Arbetet med att identifiera och implementera de bästa arbetssätten från båda bolagen i affärsområdet har fortsatt under 2019. En viktig aspekt för lönsamheten är det fortsatta arbetet med att få en mer effektiv administration och organisation. Som en del av den utvecklingen kommer vi framöver börja utreda förutsättningarna till en sammanslagning av de båda bolagen.

2019 - ett år då vi tagit strategiska kliv

Året har inneburit många förändringar inom affärsområdet. En helt ny styrelse tillsattes, bolagens tidigare vd blev koncern-vd och bolagens tillförordnade vd blev ordinarie vd.

Under året har organisationen arbetat med att förtydliga beställar- och utförarrollerna. Förvaltningen innehar rollen som beställare och därmed rollen som ansvariga för driftnettot. Fastighetsavdelningen och flera av övriga enheter innehar rollerna som utförare. Förvaltarna och kundförvaltarna bildade tillsammans Förvaltningsavdelningen med en gemensam avdelningschef.

Det påbörjades även ett arbete med områdesteam. I teamen ingår roller som tillsammans ska arbeta för att få nöjdare kunder genom att ta större ansvar för området. Teamen går över avdelningsgränserna men utgår från en geografisk indelning. Erfarenheterna från teamarbetet, som var ett pilotprojekt, tas med för framtida större satsningar på att arbeta i team.

Affärsområdet har tagit flera steg framåt under det gångna året när det gäller det strategiska arbetet. Det har varit nödvändigt för att ta oss framåt mot att möjliggöra för fler människor att hitta ett hem inom Södertäljes kommungräns. Både när det gäller befintliga kommuninvånare, hemvändare, studenter och inflyttare. Årets stora händelser gestaltade sig i färdigställandet och inflyttningen av hyresgäster i de två nyproducerade fastigheterna; Stockholmsberget och Gammelmgården.

En utmaning för affärsområdet är att jobba smartare för att klara av balansgången mellan samhällsupdraget och avkastningskravet från våra ägare. Förväntningarna på bolagen är att vara både hållbara och lönsamma. För att klara det behövs ett fortsatt strategiskt och långsiktigt fokus under 2020.

Affärsområdet har under 2019 bland annat arbetat med att:

- Förverkliga den digitala färdplanen som ska leda bolagen framåt för att bli mer tidsenliga och kundtillvända. Redan under 2019 togs det första klivet i det som gestaltas som affärsområdets kundresa. Kundresan ska under 2020 leda fram till en vision om en ny marknadsplats.
- Prova en metodik för ett aktivt kundbemötande. Bolaget har även utrett och utvärderat framtida mätning av kundnöjdhet.
- Tagit fram marknadsanalyser och skapat ett strukturkapital kring fastigheternas underhållsstatus och framtida underhållsbehov. Detta ska under år 2020 resultera i en underhållstrategi som skapar vägledning och beslutsstöd för åtgärder i våra fastigheter. Den kommer hjälpa oss att i underhållsinvesteringar beakta lönsamhetskrav, värderingar och ägardirektiv för att få välmående fastigheter och en hållbar ekonomi på lång sikt.
- Påbörjat en stor lässtudie och en verksamhetsöversyn som nu ska resultera i förändringar i läs- och skalskyddsfrågan både på kort och lång sikt.
- Kontinuerligt utvecklat organisationen bland annat med att förtydliga beställar- och utförarmodellen. Inte bara internt utan också genom att initiera en extern revision av det utemiljöavtal som bolagen har tillsammans med kommunen. Förväntningarna på revisionen är att i slutänden få nöjdare hyresgäster men också att organisationen ska bli en bättre beställare- och samarbetspartner mot kommunen.

Året har i enlighet med affärsområdets målbild och affärsplan präglats av planering och ett strategiskt fokus inför kommande års bostadsbyggande. Flertalet ansökningar om planbesked har lämnats in till kommunen. De flesta gäller förtätningar genom enstaka hus och några få gäller större områden. Ett systematiskt arbete med planering av lokalkonverteringar har resulterat i flera nya bostäder under året.

Hyresförhandlingar

Affärsområde Bo har enligt ägardirektivet i uppgift att säkerställa en långsiktigt hållbar hyresnivå som möjliggör väl underhållna fastigheter. Under slutet av 2019 har förhandlingar gällande 2020 års hyror påbörjats. Förhandlingar med Hyresgästföreningen sker numer för hela beståndet i Affärsområdet, det vill säga Telge Hovsjö och Telge Bostäder tillsammans. Bostadshyran höjdes med 2,25% från den 1 mars 2019.

Nybyggnation, köp och försäljningar Stockholmsberget och Gammelgården

Ett av affärsområdets viktigaste mål är att skapa fler nya bostäder. Därför har Telge Bostäder byggt 72 lägenheter på Stockholmsberget i Grusåsen och 27 lägenheter i Hölö. Bygget med Stockholmsberget startade under sommaren 2017 och efter ett intensivt arbete med byggnationen slutfördes bygget under 2019. I samband med tilldelningen av lägenheter provades uthyrningsmetoden 'först till kvarn'. Syftet var att underlätta för unga som har svårt att komma in på bostadsmarknaden. I september genomfördes flytten av hyresgästerna in i lägenheterna på Stockholmsberget. Hölö är en populär del av kommunen och många vill flytta dit. I januari 2019 påbörjades bygget av Gammelgården, ett loftgångshus i två våningar. Redan i november kunde 27 nya hyresgäster flytta in.

Västergatan

Upphandling för byggande av cirka 25 lägenheter på Gullpudran, Västergatan 29 i Södertälje, har påbörjats. Investeringsbeslut om cirka 25 mindre lägenheter finns men beräknad byggstart är fördröjd på grund av en pågående bygglovsprocess. Intentionen är ett trygghetsboende avsedda för äldre som även ska innehålla gemensamhetsytor.

Förvärv av Brunnsängs centrum och fastighet i Mölnbo

Under senare delen av 2019 påbörjades processen att för Telge Bostäders räkning förvärva Brunnsäng centrum från systerbolaget Telge Fastigheter. Förvärvet genomfördes 31 december 2019. Tillträdet sker under andra kvartalet 2020. Centrumförvärvet i Brunnsäng innebär ett större kommersiellt fokus och åtagande för bolaget. Samtidigt ska bolaget bli en större del av Brunnsängs totala utveckling där centrumdelen och bostadsdelarna samverkar. Att tillskapa byggrätter och bygga nytt är en av bolagets huvuduppgifter. Att förvärva fastigheter är också ett alternativ för expansion och utveckling. Ett syfte med förvärvet är att Telge Bostäder får möjlighet att bidra till bostadsområdets socialt hållbara utveckling tillsammans med de boende.

Telge Bostäder förvärvade även under året fastigheten Mölnbo 43:1 för att i framtiden kunna skapa fler hyresbostäder.

Fornbacken, gård 1 Lyftet

Arbetet med Lyftet slutfördes under våren 2019 och i augusti 2019 lämnade Telge Bostäder över slutrapporten för projektet till styrelsen. I Fornbacken har det sedan 2014 pågått en omfattande renovering och modernisering. Syftet med Lyftet var att skapa ett attraktivt och samtidigt ett både socialt och miljömässigt hållbart fastighetsbestånd och genom det bidra till att göra Fornhöjden till en attraktiv, integrerad stadsdel i Södertälje. Telge Bostäder önskade bryta områdets segregering och öka kopplingen till Södertälje som stad. Inom ramarna för Lyftet skulle strukturer skapas för att fånga engagemang och kunna föra en aktiv dialog i samverkan med hyresgästerna om områdets utveckling. Moderniseringen skulle ge en förbättrad ekonomi och ett ökat driftnetto för fastighetsbeståndet. Projektet blev väsentligt dyrare än ursprunglig budget. Moderniseringen av Fornbacken har blivit föremål för flera granskningar, med såväl medial som politisk diskussion. Efter flera externa revisioner har inga oegentligheter ansetts förekommit. Efter parternas slutreglering av kostnader minskades Telge Bostäders kostnader med totalt 2,7 miljoner kronor jämfört med tidigare slutkostnadsprognos. Telge Bostäder har sedan dess infört en ny projektmodell, vilket förbättrar kontrollen av projekt. Bolaget har även stramat upp styrningen och infört internkontroller för att följa projekt via tid, kostnad och kvalitet.

Icke-finansiella upplysningar

Mångfald

Under våren 2019 fick Affärsområde Bo sin hbtq-certifiering. Därmed är Affärsområde Bo de första bolagen inom Telgekoncernen som är hbtq-certifierade. Arbetet har inneburit en omfattande utbildning för alla anställda. Certifieringen handlar om ett ställningstagande till den egna organisationen såväl som till omvärlden om att bolagen arbetar strategiskt med allas lika värden.

För att bli hbtq-certifierade skapades en grupp med medarbetare som skulle arbeta med mångfaldsfrågor - Mångfaldsgruppen. Ytterligare ett krav var att Mångfaldsgruppen skulle ta fram en handlingsplan för hur alla medarbetare på bolagen aktivt skulle arbeta med hbtq-frågor. Handlingsplanen skulle bygga på medarbetarnas samlade dokumentation från utbildningarna. Även efter certifieringen fortsatte Mångfaldsgruppen att existera med främsta syfte att främja god arbetsmiljö och gott bemötande utifrån diskrimineringsgrunderna.

Olovlig andrahandsuthyrning

Det finns fortsatt en stor oro kring den omfattande olovliga andrahandsuthyrningen och försäljningen av hyreskontrakt då efterfrågan på boende har ökat de senaste åren. Affärsområdet kommer fortsätta att arbeta aktivt och uthålligt för att motverka problemet. Under hösten 2019 kom en skärpning i hyreslagstiftningen gällande olika typer av missbruk av hyresrätten - till exempel svarthandel, oskäliga andrahandshyror, felaktigt utnyttjande av andrahands-, bytes- och inneboendebestämmelserna. Förhoppningsvis kommer det här ha en avskräckande effekt och att vi på sikt kan se en minskning av oriktiga hyresförhållanden.

Hållbarhetsupplysningar

Bostadsnära insamling

Nedskräpning och avfallshantering är ett problem både för miljön och för våra hyresgästers trivsel och hälsa. Enligt uppdrag i ägardirektiven har bolaget fortsatt ansvar för arbetet med införandet av bostadsnära insamling (BNI). Införandet av BNI har löpt enligt plan och beräknas vara helt genomfört i hela fastighetsbeståndet under 2022. Under året har sju ton nya placeringar anlagts vilket medfört att ungefär tretusen hushåll nu har tillgång till bostadsnära insamling.

Ekoslingan i Lina

I juni invigdes Ekoslingan i Lina Hage. Där kan besökare ta del av några av de alla ekosystemtjänster som finns i vår närhet. Promenadslingan sträcker sig mellan bostadshusen och upp i ett skogsparti. Slingan lyfter den biologiska mångfalden i området och visar kopplingen mellan människans välbefinnande och ekosystemens tillstånd. En del av Ekoslingan är vår egen biodling där hyresgäster har varit delaktiga i att slunga honung.

Social hållbarhet

Delar av vårt bestånd ligger, enligt Polisens bedömningar, i särskild utsatta områden och utsatta områden. Här är arbetslösheten över genomsnittet, det finns stora språkbarriärer, stor otrygghet och en hel del ungdomar som rekryteras till kriminalitet. Detta i kombination med låg utbildningsnivå och hög andel nyanlända gör att många hamnar i utanförskap och i värsta fall kriminalitet. Affärsområdets sociala ansvar innebär att den utvecklingen inte är ett alternativ. Vi vet att människor i området kan mer och vill mer. Därför samarbetar AO Bo med en rad olika verksamheter och tillsammans med de boende i våra områden för att vända utvecklingen. I somras tog affärsområdet emot nästan femhundra ungdomar som fick feriepraktik och tog sitt första kliv mot arbetsmarknaden.

En stor del av det sociala hållbarhetsarbetet har länge fokuserats till Telge Hovsjö. Under de senaste åren har arbetet med att sprida de goda erfarenheterna till övriga delar i beståndet pågått. Avsikten är nu driva ett långsiktigt hållbarhetsarbete i fler områden tillsammans med andra. Telge Bostäder och Telge Hovsjö är en av flera viktiga aktörer i samhället som ska ta ett delat ansvar för hela Södertälje. Bland annat har vi prioriterat områdesutveckling i Lina Hage. I en av våra fastigheter har det skapats en mötesplats för både unga och äldre med utgångspunkt i att stödja föreningar och ideellt engagemang. Kopplat till mötesplatsen skapades, med stöd från Vinnova, ett innovationslabb med syfte att hitta metoder att sprida till andra områden. Under slutet av 2019 blev Brunnsäng också en viktig del av arbetet där vi bland annat startat både nattvandring och idrottsaktiviteter.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Södertälje fortsätter att växa och befolkningsprognosen från 2019 visar att år 2028 kommer det vara nästan 14 000 fler invånare än idag. Sedan flera år tillbaka har Södertälje kommun haft en positiv befolkningsutveckling och under år 2018 ökade Södertälje kommun sin befolkning med 1 349 personer eller 1,4 procent jämfört med året innan. Folkmängden ökade i Södertälje tätort samt i samtliga kommundelar. Östertälje och Järna kommundel var de delområden som ökade sin befolkning mest. Överlag beror tillskottet av kommuninvånare främst på inflyttning från utlandet och en ökad nativitet. Södertälje har tyvärr ett negativt flyttnetto då det är fler som flyttar ut än som flyttar in från andra kommuner.

Befolkningsökningen i kombination med brist på bostäder i Södertälje och i Storstockholm innebär ett fortsatt behov av nya hyresbostäder med rimliga hyror. År 2016 antog kommunfullmäktige i Södertälje ett mål om att bygga 20 000 bostäder inom 20 år. Affärsområde Bo:s långsiktiga mål är att tillföra 2 000 av dessa vilket innebär att vi i snitt ska bygga upp till 100 nya allmännyttiga lägenheter per år under perioden.

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, kronor 1 838 046 717, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp i kr</i>
Utdelning, 9 550 aktier x 70,84 kr per aktie	676 504
Balanseras i ny räkning	<u>1 837 370 213</u>
Summa	1 838 046 717

Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstutdelningen

Den föreslagna vinstdispositionen i form av utdelning reducerar bolagets soliditet något. Soliditeten är mot bakgrund av att bolagets verksamhet fortsatt bedrivs med lönsamhet betryggande. Likviditeten i bolaget bedöms kunna upprätthållas på likaledes betryggande nivå. Styrelsens uppfattning är att den föreslagna vinstdispositionen inte hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, inte heller att fullgöra erforderliga investeringar. Den föreslagna vinstdispositionen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap 3 §.





Resultaträkning

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	3,4,5	790 539	767 550
Aktiverat arbete för egen räkning		9 777	6 976
Övriga rörelseintäkter	6	4 448	12 525
		<u>804 764</u>	<u>787 051</u>
Rörelsens kostnader			
Drifts- och underhållskostnader	3, 7,8	-360 296	-354 442
Övriga externa kostnader	7,9,10	-89 071	-80 867
Personalkostnader	7,11,12	-131 867	-131 951
Av/nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	13,14	-109 110	-130 066
Övriga rörelsekostnader	15	-18 213	-6 498
		<u>96 207</u>	<u>83 227</u>
Rörelseresultat			
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	14,16	-	104 415
Resultat från andelar i gemensamt styrda företag		7 500	15 000
Ränteutgifter och liknande resultatposter		1 669	1 126
Räntekostnader och liknande kostnader	17	-42 523	-42 702
		<u>62 853</u>	<u>161 066</u>
Resultat efter finansiella poster			
Bokslutsdispositioner	18	525	11 879
		<u>63 378</u>	<u>172 945</u>
Resultat före skatt			
Skatt på årets resultat	19	-18 787	-53 977
		<u>44 591</u>	<u>118 968</u>
Årets resultat			

W

WLB
S S
Z
W
2019-12-31
HA

Balansräkning

Belopp i kkr	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	21	4 626 688	4 215 235
Inventarier, verktyg och installationer	22	2 214	2 397
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	23	150 743	267 772
		<u>4 779 645</u>	<u>4 485 404</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	24	1 000	1 000
Andelar i gemensamt styrda företag	25	101	101
Fordringar hos gemensamt styrda företag	26	3 013	3 013
Andra långfristiga värdepappersinnehav	27	783	783
Andra långfristiga fordringar	28	1 443	985
		<u>6 340</u>	<u>5 882</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>4 785 985</u>	<u>4 491 286</u>
Omsättningstillgångar			
Varulager mm			
Färdiga varor och handelsvaror		1 084	1 010
		<u>1 084</u>	<u>1 010</u>
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	29	826	778
Fordringar hos Södertälje kommun		1 558	449
Fordringar hos koncernföretag		7 171	112 487
Övriga fordringar		30 271	38 894
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	30	5 176	3 563
		<u>45 002</u>	<u>156 171</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>46 086</u>	<u>157 181</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>4 832 071</u>	<u>4 648 467</u>

[Handwritten signature]

[Handwritten notes and signatures]
 Lilla
 P.S. a
 H
 H.F.

Balansräkning

Belopp i kkr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	31	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	32	1 793 456	1 675 460
Årets resultat		44 591	118 968
		<u>1 838 047</u>	<u>1 794 428</u>
Summa eget kapital		<u>2 165 629</u>	<u>2 122 010</u>
Obeskattade reserver			
Ackumulerade överavskrivningar	33	1 330	1 855
		<u>1 330</u>	<u>1 855</u>
Avsättningar			
Avsättningar till pensioner och liknande förpliktelser	34	3 475	3 490
Uppskjuten skatteskuld	35	220 766	202 145
		<u>224 241</u>	<u>205 635</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till Södertälje kommun	36,37	2 138 941	2 096 011
Övriga långfristiga skulder		2 144	1 485
		<u>2 141 085</u>	<u>2 097 496</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		60 098	46 746
Skulder till Södertälje kommun		7 495	3 358
Skulder till koncernföretag		116 897	44 056
Skatteskulder		22 814	40 341
Övriga kortfristiga skulder		17 861	17 150
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	38	74 621	69 820
		<u>299 786</u>	<u>221 471</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>4 832 071</u>	<u>4 648 467</u>

11

att
J.S.
S
2020-12-31

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 2019-01-01	95 500	232 082	1 794 428
Utdelning			-972
Årets resultat			44 591
Utgående balans 2019-12-31	95 500	232 082	1 838 047
Ingående balans 2018-01-01	95 500	232 082	1 676 438
Utdelning			-978
Årets resultat			118 968
Utgående balans 2018-12-31	95 500	232 082	1 794 428

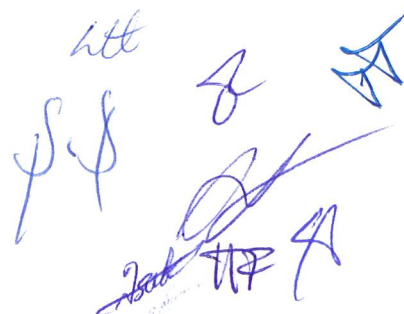
v

alt
8
8
8
8

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		62 853	161 066
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	39	120 773	229 915
		<u>183 626</u>	<u>390 981</u>
Betald inkomstskatt		-8 283	-6 511
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		175 343	384 470
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av varulager		-74	387
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		101 301	-202 959
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		96 501	-17 288
Kassaflöde från den löpande verksamheten		373 071	164 610
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-415 569	-482 705
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		540	54 477
Förvärv av finansiella tillgångar		-	-1 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-415 029	-429 228
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		42 930	265 596
Utbetald utdelning		-972	-978
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		41 958	264 618
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.

H

htl
y f
TR A

Avskrivningar

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

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

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Byggnader	10-100
Markanläggningar	20-40
Mark	Skrivs ej av
Inventarier, verktyg och installationer	5-20

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

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

Låneutgifter

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

Nedskrivningar - materiella anläggningstillgångar

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

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

Leasingavtal där företaget är leasegivare

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

Alla leasingavtal är redovisade som operationella leasingavtal.

Leasingavtal där företaget är leasetagare

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

Alla leasingavtal är redovisade som operationella leasingavtal.

↑

htl
S S
Z
HT
4#

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.

↑

alt
p. 8 a
250k
11748
AA

Avsättningar

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

Intäkter

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

Offentliga bidrag

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

Redovisning av bidrag relaterat till anläggningstillgångar

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

Koncernbidrag

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

Kassaflödesanalys

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

Koncernförhållanden

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

Not 2 Uppskattningar och bedömningar

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

Not 3 Inköp och försäljning mellan koncernbolag

Av företagets totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 46 % (42) av inköpen och 7 % (6) av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som företaget tillhör.

1

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "HTA", "S-J", "J", "S", and "JAK".

Not 4 Nettoomsättning

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
<i>Debiterade hyror</i>		
Bostäder	685 354	666 066
Lokaler	48 888	47 020
Bilplatser mm	23 905	23 230
Tillval	10 642	10 411
Övrigt	1 593	1 582
Avgår:		
Förluster på grund av outhyrt		
- Bostäder	-7 654	-5 999
- Lokaler	-4 178	-4 424
- Bilplatser mm	-1 471	-1 184
Kampanjrabatter	-51	-6
Kvarboenderabatter	-2 171	-2 328
Övriga hyresreduceringar	-4 333	-3 806
Summa hyresintäkter netto	750 524	730 562
<i>Övriga förvaltningsintäkter</i>		
Externt sålda tjänster	19 116	20 023
Ersättningar från hyresgäster	2 423	2 359
Övriga förvaltningsintäkter	18 476	14 606
Summa övriga förvaltningsintäkter	40 015	36 988
Summa nettoomsättning	790 539	767 550

Not 5 Operationell leasing - leasegivare

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
<i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal:</i>		
Inom ett år	40 319	41 922
Mellan ett och fem år	75 610	56 756
Senare än fem år	15 285	16 912
Summa	131 214	115 590
Under räkenskapsåret erhållna leasingavgifter (lokalhyror)	42 765	40 518

Not 6 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Återvunna kundförluster	650	557
Realisationsvinster	40	11 845
Försäkringsersättningar	3 521	25
Skadestånd från hyresgäst	23	98
Erhållna bidrag	214	-
Summa	4 448	12 525

M

Handwritten signatures and initials in blue ink.

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

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Planerat underhåll	85 364	73 263
Löpande underhåll	91 503	97 651
Försäkringskostnader	5 241	4 185
Fastighetsskötsel	69 069	67 757
Uppvärmning	95 094	97 861
Elektricitet	23 100	22 546
Vatten	29 608	28 822
Sophantering	20 021	22 596
Avskrivning fordringar	3 250	3 584
Hyresgästmedel	229	210
Fastighetsskatt	20 292	19 141
Fastighetsanknuten administration	118 876	94 361
Central administration	15 207	23 173
Övrigt	4 380	12 110
Summa	581 234	567 260

Not 8 Drifts- och underhållskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Direktinköpt material	19 753	19 963
Tjänster (inkl material i förekommande fall)	152 360	143 445
Taxebundna kostnader	72 729	73 963
Uppvärmning	95 094	97 861
Arrendeavgifter	69	68
Fastighetsskatt	20 291	19 142
Summa	360 296	354 442

Not 9 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
<i>KPMG AB</i>		
Revisionsuppdrag	226	441
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-	69
Skatterådgivning	13	-
Andra uppdrag	6	-
Summa	245	510

Not 10 Operationell leasing - leasetagare

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
<i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal:</i>		
Inom ett år	6 144	4 497
Mellan ett och fem år	9 475	12 495
Senare än fem år	280	719
Summa	15 899	17 711
Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter	7 628	7 813

1

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "rtb", "P.F.", and other illegible marks.

Not 11 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Män	103	108
Kvinnor	78	78
Totalt	181	186

Redovisning av könsfördelning i företagsledning

	2019-12-31	2018-12-31
Andel kvinnor, %		
Styrelsen	14	-
Övriga ledande befattningshavare	43	43

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Styrelse och VD	1 608	1 760
Övriga anställda	78 040	81 586
Summa	79 648	83 346
Sociala kostnader	49 477	45 845
(varav pensionskostnader) 1)	10 340	8 547

1) Av företagets pensionskostnader avser 365 (f å 334) gruppen styrelse och VD.

Avgångsvederlag

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

Not 12 Offentliga bidrag

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
<i>Bidrag redovisade som Övriga rörelseintäkter</i>		
Sveriges Allmännyttas	55	-
Omställningsfonden	160	-
	215	-
<i>Bidrag redovisade bland Personalkostnader</i>		
Arbetsförmedlingen	2 902	3 222
	2 902	3 222
Summa offentliga bidrag	3 117	3 222

1

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "SS", "Joh", "TK", "CB", and "AT".

Not 13 Av- och nedskrivningar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
<i>Avskrivningar</i>		
Byggnader och mark	118 282	110 292
Byggnad, nedskrivning	8 585	25 285
Inventarier, verktyg och installationer	335	312
	<u>127 202</u>	<u>135 889</u>
<i>Återföring av nedskrivningar</i>		
Byggnad, återföring av nedskrivning	-18 092	-5 823
	<u>-18 092</u>	<u>-5 823</u>
Summa	109 110	130 066

Not 14 Exceptionella poster

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
<i>Exceptionella intäkter</i>		
Aktieutdelning från Telge Almnäs AB	-	104 415
	-	104 415
<i>Exceptionella kostnader</i>		
Nedskrivning materiella anläggningstillgångar	-8 585	-25 285
Återföring av tidigare gjorda nedskrivningar	14 333	1 213
	<u>5 748</u>	<u>-24 072</u>
Nettosumma	5 748	80 343

Not 15 Övriga rörelsekostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Realisationsförluster	11 718	6 498
Förgäveskostnader investeringsprojekt	6 495	-
Summa	18 213	6 498

Not 16 Resultat från andelar i koncernföretag

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Utdelning från Telge Almnäs AB	-	104 415
Summa	-	104 415

Not 17 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Räntekostnader, Södertälje kommun	35 373	38 104
Räntekostnader, koncernföretag	8	
Aktiverade räntekostnader	-3 671	-4 718
Räntekostnader, övriga	21	24
Låneramsavgift	10 792	9 292
Summa	42 523	42 702

För bolagets lån från Södertälje kommun har ränta betalats motsvarande 1,65 % (1,89). Därutöver betalar bolaget en låneramsavgift på 0,50 % (0,47).

Not 18 Bokslutsdispositioner

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Skillnad mellan skattemässig och redovisad avskrivning:		
-Inventarier, verktyg och installationer	525	79
Periodiseringsfond, årets återföring	-	11 800
Summa	525	11 879

Not 19 Skatt på årets resultat

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Aktuell skattekostnad (-) eller skatteintäkt (+)	-165	-1 671
Uppskjuten skatt	-18 622	-52 306
Summa	-18 787	-53 977

Avstämning av effektiv skatt

		2019-01-01- 2019-12-31		2018-01-01- 2018-12-31
			Procent	Belopp
Resultat före skatt		63 377		172 945
Skatt enligt gällande skattesats	21,4	-13 563	22,0	-38 048
Ej avdragsgilla bokföringsmässiga utrangeringar	2,2	-1 420	0,7	-1 250
Ej avdragsgill ränta	1,3	-850	-	-
Andra ej avdragsgilla kostnader	0,2	-104	0,2	-414
Korrigerings av skattemässigt resultat vid försäljning av fastighet	1,7	-1 087	-1,2	2 076
Skatt hänförlig till tidigare år	0,3	-165	1,0	-1 671
Effekt av ändrade skattesatser:				
Omvärdering av uppskjuten skatt	-	-	-3,3	5 668
Ej skattepliktig utdelning från dotter- och intresseföretag	-2,5	1 605	-15,2	26 271
Andel i handelsbolags överskott	3,0	-1 910	1,9	-3 300
Skillnad mellan planerlig och skattemässig avskrivning på fast egendom	2,0	-1 293	25,1	-43 309
Redovisad effektiv skatt	29,6	-18 787	31,2	-53 977

Not 20 Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten

	2019-12-31	2018-12-31
<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	-3 612	-3 612
Vid årets slut	-3 612	-3 612
Redovisat värde vid årets slut	-	-

1

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "htl", "P P", "Bate", and "H F".

Not 21 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	6 047 455	5 758 093
-Koncerninterna nyanskaffningar	117 745	-
-Inköp	-	96 928
-Avyttringar och utrangeringar	-26 808	-113 733
-Omklassificeringar	460 496	306 167
Vid årets slut	6 598 888	6 047 455
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-1 808 124	-1 761 544
-Ackumulerad avskrivning på koncerninterna förvärv	-45 795	-
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	14 597	63 712
-Årets avskrivning	-118 282	-110 292
Vid årets slut	-1 957 604	-1 808 124
<i>Ackumulerade uppskrivningar</i>		
Vid årets början	115 886	115 886
Vid årets slut	115 886	115 886
<i>Ackumulerade nedskrivningar</i>		
Vid årets början	-139 982	-120 520
-Återförda nedskrivningar på avyttringar och utrangeringar	-7	2 743
-Under året återförda nedskrivningar	18 092	3 080
-Årets nedskrivningar	-8 585	-25 285
Vid årets slut	-130 482	-139 982
Redovisat värde vid årets slut	4 626 688	4 215 235
Varav mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden	191 310	188 284
Ackumulerade uppskrivningar	115 886	115 886
Redovisat värde vid årets slut	307 196	304 170

N

litt

Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Uppskattat verkligt värde</i>		
Externt värderade fastigheter	3 291 476	3 466 200
Internt värderade fastigheter	7 150 391	6 078 202
Uppskattat verkligt värde	10 441 867	9 544 402

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

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

Extern värdering av oberoende värderingsman har skett för 52 av Telge Bostäders fastigheter vilket ungefär motsvarar ca 34 % av beståndet beräknat på värdet. Marknadsvärderingen är utförd av Nai Svefa, med värdetidpunkt december 2019.

Värderingsunderlag

Underlag till värderingarna kommer från Telge Bostäder AB, i form av sammanställning av hyreskontraktinformation, areor, taxeringsvärden, värdeår och investeringar. Drift- och underhållskostnader med undantag 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 2017-2019. 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 2020). Därefter sänks vakansen för varje år fram till år 5 då vakansen sätts till 0 %. Detta görs genomgående för alla fastigheter och lokalslag. Avseende bostäder förväntas inga vakanser utöver omflyttningsvakanser.

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

Värderingsmetod

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

W

ht
S. J
Jack TA SA

Not 22 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	26 627	26 822
-Koncerninterna nyanskaffningar	403	-
-Avyttringar och utrangeringar	-382	-1 037
-Omklassificeringar	-	842
	<u>26 648</u>	<u>26 627</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-24 230	-24 751
-Ackumulerad avskrivning på koncerninterna förvärv	-251	-
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	382	833
-Årets avskrivning	-335	-312
	<u>-24 434</u>	<u>-24 230</u>
Redovisat värde vid årets slut	2 214	2 397

Not 23 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början	267 772	189 004
Investeringar	343 467	385 777
Omklassificeringar	-460 496	-307 009
Redovisat värde vid årets slut	150 743	267 772

Not 24 Andelar i koncernföretag

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	1 000	-
-Förvärv Telge Almnäs AB	-	1 000
Redovisat värde vid årets slut	1 000	1 000

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 Almnäs AB, 556785-6710, säte i Södertälje	1 000	100	<u>1 000</u>
			1 000

(Handwritten mark)

(Handwritten signatures and initials)

Not 25 Andelar i gemensamt styrda företag

	2019-12-31	2018-12-31
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 utdelning på 7 500 kkr från Fastighetsbolaget Glasberga KB.

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

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

Gemensamt styrda företag/ 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 26 Fordringar på gemensamt styrda företag

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	3 013	3 013
Redovisat värde vid årets slut	3 013	3 013

Specifikation av bolagets fordringar på gemensamt styrda företag

Företag / organisation	2019-12-31	2018-12-31
Glasberga KB	3 013	3 013
Summa	3 013	3 013

Not 27 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade 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

[Handwritten signature]

[Handwritten signatures and initials]

Not 28 Andra långfristiga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	985	930
-Tillkommande fordringar	836	480
-Reglerade fordringar	-378	-425
Redovisat värde vid årets slut	1 443	985

Not 29 Hyres- och kundfordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Hyres- och kundfordringar	3 980	5 495
Osäkra hyres- och kundfordringar	-3 154	-4 717
Summa	826	778

Not 30 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna intäkter, bidrag	598	-
Upplupen försäkringsersättning	1 626	-
Upplupen intäkt, övrigt	9	-
Förutbetalda kostnader, el	1 545	2 002
Förutbetalda kostnader, vatten	-	805
Förutbetalda kostnader, hyror	160	93
Förutbetald kostnad, licenser	1 237	663
Förutbetald kostnad, övrigt	1	0
Summa	5 176	3 563

Not 31 Antal aktier och kvotvärde

	2019-12-31	2018-12-31
Antal aktier	9 550	9 550
Kvotvärde	10 000	10 000

Not 32 Disposition av vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, 1 838 047 kkr, disponeras enligt följande:

	2019-12-31
Utdelning, 9 550 aktier x 70,84 kr per aktie	677
Balanseras i ny räkning	1 837 370
	1 838 047

Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstutdelningen

Den föreslagna vinstdispositionen i form av utdelning reducerar bolagets soliditet något. Soliditeten är mot bakgrund av att bolagets verksamhet fortsatt bedrivs med lönsamhet betryggande. Likviditeten i bolaget bedöms kunna upprätthållas på likaledes betryggande nivå. Styrelsens uppfattning är att den föreslagna vinstdispositionen inte hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, inte heller att fullgöra erforderliga investeringar. Den föreslagna vinstdispositionen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap 3 § 2-3 st.

[Handwritten mark]

[Handwritten signatures and initials]

Not 33 Ackumulerade överavskrivningar

	2019-12-31	2018-12-31
Inventarier, verktyg och installationer	1 330	1 855
	1 330	1 855

Not 34 Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser

	2019-12-31	2018-12-31
Bokförd skuld till KPA	3 475	3 490
Summa	3 475	3 490

Not 35 Avsättningar för övriga skatter

	2019-12-31	2018-12-31
Ej utnyttjade underskottsavdrag	-25 162	-24 422
Skatteeffekt på skillnaden mellan skattemässigt värde och bokfört värde på byggnader och mark	245 928	226 567
	220 766	202 145

Not 36 Långfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen		
Skulder till Södertälje kommun	2 138 941	2 096 011
Summa	2 138 941	2 096 011

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

Not 37 Kreditlimit

	2019-12-31	2018-12-31
Beviljad kreditlimit	2 357 000	2 240 000

Not 38 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda intäkter, hyror	57 452	52 725
Upplupna kostnader, semesterlöneskuld	7 081	5 989
Upplupna kostnader, sociala avgifter	3 256	3 254
Upplupna kostnader, löner	2 356	4 162
Upplupna kostnader, yttre skötsel	301	349
Upplupna kostnader, entreprenader	2 944	843
Upplupna kostnader, media	-	409
Upplupna kostnader, inhyrd personal och konsulter	1 040	1 398
Upplupna kostnader, IT-relaterat	-	111
Upplupna kostnader, revision	191	171
Upplupna kostnader, övrigt	-	409
Summa	74 621	69 820

[Handwritten mark]

[Handwritten signatures and initials]

Not 39 Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen

	2019-12-31	2018-12-31
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m m		
Avskrivningar	118 617	110 604
Nedskrivningar/reversering av nedskrivningar	-9 507	19 462
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	11 678	-4 252
Anteciperad utdelning från dotterföretag	-	104 415
Avsättningar/fordringar avseende pensioner	-15	-314
Summa	120 773	229 915

	2019-12-31	2018-12-31
Erhållna och betalda räntor		
Erhållna räntor	1 669	1 126
Betalda räntor och liknande avgifter	-46 195	-47 419

Not 40 Nyckeltalsdefinitioner

Balansomslutning:

Totala tillgångar

Avkastning på eget kapital:

Resultat efter finansiella poster / genomsnittligt justerat eget kapital

Soliditet:

Justerat eget kapital / balansomslutningen

Medelantalet anställda

För fast anställd personal: Tjänstgöringsgrad

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

Not 41 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Ställda säkerheter	Inga	Inga

Eventalförpliktelser

	2019-12-31	2018-12-31
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Not 42 Hållbarhetsrapport

Företaget upprättar enligt Årsredovisningslagen (1995:1554) 7 kap 31 a§ inte någon lagstadgad hållbarhetsrapport. Moderföretaget Telge (i Södertälje) AB, org nr 556307-6867, säte i Södertälje, upprättar hållbarhetsrapport för koncernen där företaget ingår. Koncernens hållbarhetsrapport finns tillgänglig på www.telge.se/hallbarhetsrapport.

[Handwritten mark]

[Handwritten signatures and initials]


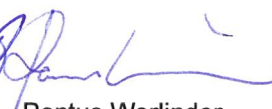

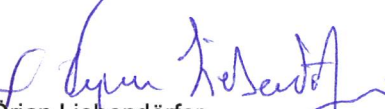

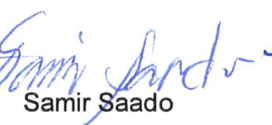


Not 43 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets utgång har en världsomspännande pandemi eskalerat. Det nya Coronaviruset har påverkat hela vårt samhälle och det är vid årsredovisningens avgivande svårt att överblicka konsekvenserna för bolagets verksamhet. Det kommer att påverka verksamhetens kunder, leverantörer och andra intressenter men vi vet i dagsläget inte i vilken omfattning.

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

Underskrifter

Södertälje 2020- 03-23

 Anders Ydebrink Styrelseordförande	 Pontus Werlinder Verkställande direktör	 Helena Forslund	 Örjan Liebendörfer
 Lukas Hällkvist	 Samir Saado	 Tobias Tegelby	 Monir Isäk

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020- 04-16.
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 2019.

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 2019 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 misstag.

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Telge Bostäder AB för år 2019 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Telge Bostäder AB enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsd 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, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 16 april 2020

KPMG AB



Birgitta Johansson Vognsen
Auktoriserad revisor