



Telge Bostäder

Årsredovisning för

Telge Bostäder AB

556411-0616

Räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-7
Resultaträkning	8
Balansräkning	9-10
Rapport över förändringar i eget kapital	11
Kassaflödesanalys	12
Noter	13-29
Underskrifter	29

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Telge Bostäder AB, 556411-0616 får härmed avge årsredovisning för 2020.

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 lokaliseringsprincipen 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 vid årets slut till 9 172 lägenheter (615 325 m²), 1 262 förråd, 4 831 parkeringsplatser och 1 599 garageplatser.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

	2020	2019	2018	2017	Belopp i kkr 2016
Nettoomsättning	826 471	790 539	767 550	762 275	752 311
Finansnetto	-37 512	-40 854	-26 575	-30 272	-46 518
Resultat efter fin. poster	108 684	62 853	161 066	70 176	247 991
Balansomslutning, kkr	4 960 237	4 832 071	4 648 467	4 220 970	4 104 754
Avkastning på eget kapital %	4,9	2,9	7,8	3,6	13,7
Soliditet %	45,6	44,8	45,7	47,7	47,2
Investeringar	267 542	415 569	482 705	268 211	164 311
Medelantalet anställda	172	181	186	186	170

I posten Finansnetto ingår inte Resultat från andelar i koncernföretag.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large '4' and various scribbles.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Covid-19

2020 blev ett år präglad av den globala pandemin covid-19. Pandemin har påverkat hela samhället i olika grad. För Telge Bostäder och Telge Hovsjö handlade det till stor del om att på ett säkert sätt kunna möta hyresgästerna. Under första delen av året valde bolagen att endast utföra åtgärder i lägenheterna med prioritetsgrad ett, alltså sådant som innebär fara för människan eller fastigheten. Under den tiden samlades många ärenden på hög och vid årets slut var bolagen fortfarande inte helt ikapp med alla ärenden. Under höstens våg av smittspridning valde bolagen att utföra alla ärenden som kom in för att förbättra situationen med icke-hanterade ärenden. Det skapades tydliga rutiner för alla medarbetare som skulle utföra åtgärder hos hyresgästerna för att minska smittspridning. Exempel på sådan åtgärd var att hyresgästen behövde lämna lägenheten under tiden personalen var där inne.

Den 1 november blev Telge Bostäder och Telge Hovsjös vd Pontus Werlinder sjukskriven. Under Pontus frånvaro var Jan Amnéus tillförordnad vd.

Personalneddragningar

Under pandemiåret 2020 blev det allt mer uppenbart att verksamheten i respektive bolag kan utföras av färre antal anställda. I affärsplan för affärsområde Bo finns sedan tidigare beslut om att minska antalet anställda med fem personer per år i fem år. Pandemin gjorde det uppenbart för Telge Bostäder och Telge Hovsjö att det behövde minska med dessa 25 tjänster redan under året 2020. Bolagen hade kommit till en punkt där det ekonomiska läget inte längre var hållbart. Telge Bostäder och Telge Hovsjö behövde bli färre, jobba effektivare och sänka sina kostnader. Därför la Telge Bostäder och Telge Hovsjö i början av juni ett varsel till Arbetsförmedlingen där de varslade om uppsägning av 25 tjänster.

I mitten av oktober var alla förhandlingar med de olika berörda fackförbunden klara. I och med det var alla uppsägningar, och olika överenskommelser för avslut av anställningar, som planerats i samband med varslat verkställda. Av de 25 personer som först varslades om uppsägning var det till slut 16 anställda som berörts. Utöver de här 16 tjänsterna drog bolagen också ned på antalet administrativa tjänster och konsulter. Under 2020 avslutades också café/konferensverksamheten i Hovsjö och fritidsgården i Hovsjö gick över till kommunen vid årsskiftet vilket gör att bolagen sammantaget under 2021 kommer att komma ned i en nivå av 21 tjänster färre.

Omorganisation

En del av förbättringsarbetet inom Affärsområde Bo innebär att bolagen rent organisatoriskt flyttar sig närmre dess kunder under affärsplanepreioden. Under 2020 organiserades Förvaltningen i en distriktsorganisation med hela beståndet uppdelat på tre distrikt. Omorganisationen initierades då bolaget under en längre period haft utmaningar med sjunkande lönsamhet och kundnöjdhet. Detta var ett led i en större omorganisation som genomfördes i hela bolaget.

I den tidigare organisationsstrukturen från 2018 bestod Förvaltningen endast av tolv personer varav fyra fastighetsförvaltare. Dessa fyra hade i uppgift att agera beställare mot övriga organisationen och att säkerställa leverans av budgeterat driftnetto. Då beställarrollen inte blev tillräckligt förankrad i organisationen skapade det en otydlighet i ekonomiskt ansvar och det uppstod svårigheter att kunna vidta nödvändiga ekonomiska besparingar. Organisationen var även uppdelad i ett stort antal mindre enheter som ökade på upplevelsen av stuprörsmentalitet och där kunden ofta hamnade i gränslandet mellan de dåvarande enheterna.

För att ta sig förbi de hinder som upplevts i tidigare organisation såg man över vilka funktioner och enheter som skulle vinna på att komma samman i ett gemensamt team utifrån effektiviseringsvinster och där man, ur ett kundperspektiv, kunde dra nytta av varandras kompetenser. Den analysen resulterade i att medarbetare från 6 olika enheter bildade förvaltningsavdelningen med totalt cirka femtio personer. Distriktsuppdelningen är baserad på geografi, Västra-, Östra- och Södra distriktet med varsin distriktschef. Denna nya chefsroll har ett helhetsansvar för sitt distrikt när det gäller lönsamhet i form av driftnetto, fastigheterna, kunderna och medarbetarna.

Som stöd för Förvaltningen finns centrala supportfunktioner i de övriga avdelningarna, ekonomi, fastighetsutveckling och affärsutveckling.



Förseningar med start av projekt

Under året har en del projekt försenats på grund av pandemin. Det har varit projekt där bolagens medarbetare varit beroende av att gå in och utföra arbete i lägenheter där hyresgäster bor. Till exempel har bolagen inte kunnat starta stambytesprojekt som önskat.

Injustering av värme och ventilation har också blivit försenat på grund av pandemin och beror på att bolagens personal måste komma in i hyresgästernas lägenheter för att kunna utföra arbetet. Under 2020 har bolagen tagit fram rutiner för att kunna arbeta säkert och minska spridningen av smitta.

Nyproduktion

Under 2020 har Telge Bostäder påbörjat nyproduktionen Gullpudran. Ett trygghetsboende i Västergård med sammanlagt 24 lägenheter. Trygghetsboendet är till för de som är 70 år eller äldre och som söker ett boende med högre krav på tillgänglighet både i bostaden men också i utomhusmiljön. Skillnaden mellan ett seniorboende och ett trygghetsboende är att trygghetsboendet ger goda förutsättningar till gemenskap samt möjlighet till personal på plats, så kallade trygghetsvårdar.

Under 2020 har bolaget också omvandlat lokaler till tolv lägenheter. Således har bolagen framställt nya lokaler på ett klimatvänligt sätt genom att använda befintliga byggnader.

Under 2020 vann Telge Bostäders planerade nyproduktion Lekspaden i Järna laga kraft och bygglovsansökan skickas in i början av 2021.

Telge Bostäders och Telge Hovsjös arbete med att få nöjdare kunder

Under 2020 blev Telge Bostäder och Telge Hovsjö klara med sin kundresa. Kundresan är en kartläggning hur hela processen ser ut från det att kunden kommer i kontakt med Telge Bostäder och Telge Hovsjö första gången och hur resan sedan ser ut till den dagen de flyttar ut. Kundresan har gett viktig kunskap om kunden som bolagen tar med sig i sitt fortsatta arbete med att höja värdet för NKI. En del i kundresan handlar om att kunderna upplever att Telge Bostäder och Telge Hovsjö är otillgängliga och att det är svårt att navigera sig på bostadsfliken på telge.se. Därför påbörjades under 2020 en genomlysning och uppdatering av bostadsfliken, som är en del i vår digitala färdplan. Den uppdaterade fliken kommer att lanseras i början av 2021. Under 2020 valde Telge Bostäder och Telge Hovsjö att inte längre använda det NKI-verktyg som man gjort de senaste åren. Istället kommer bolagen arbeta med ett annat verktyg under 2021. Ytterligare en del i Telge Bostäders och Telge Hovsjös arbete för nöjdare kunder är, som tidigare omnämnts, satsningen på distriktsorganisationen - ett sätt att komma närmare bolagens kunder.

Viktiga förhållanden

Hyresförhandlingar

Genom gott samarbete lyckades Telge Bostäder, Telge Hovsjö, Telge Fastigheter och Hyresgästföreningen komma överens om den årliga hyreshöjningen för 2020. Detta utan att stranda förhandlingen och utan att ta saken vidare till Hyreskommittén. Hyreshöjningen för 2020 landade på 2,05 procent från och med 1 mars 2020 och för hyresgästerna blev det ingen retroaktiv höjning.

Nyproduktionen 348 Antilopen 1 och 362 Gammalgården 1 var undantagna förhandlingen enligt tidigare överenskommelser med Hyresgästföreningen, vilket innebar att de inte fick en höjning utan hade oförändrade hyror under året.

Tillträde till Brunnsäng centrum

Den 1 april 2020 tillträdde Telge Bostäder till Brunnsäng Centrum efter ett tidigare förvärv av Telge Fastigheter.

Tillträde till fastigheten Fagernäset

Den 1 juni 2020 tillträdde Telge Bostäder till fastigheten Mölnbo 43:1 (Fagernäset) efter tidigare förvärv av Anticimex AB.

Syftet med de nya fastighetsförvärven är att driva fram fler byggrätter på lång sikt. Bolagen räknar med att det tar minst fem år att driva fram byggrätter från idé till färdiga bostäder.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large '4' and 'TR'.

Icke-finansiella upplysningar

Bostadsnära insamling

Nedskräpning och avfallshantering är ett problem både för miljön och för Telge Bostäders och Telge Hovsjös hyresgästers trivsel och hälsa. Enligt uppdrag i ägardirektiven har bolagen fortsatt ansvar för arbetet med införandet av bostadsnära insamling. Genomförande av BNI (bostadsnära insamling) har löpt enligt plan och beräknas att vara helt genomfört i hela fastighetsbeståndet till och med år 2022. Prognosen för 2020 var att totalt 3 000 nya hushåll skulle få tillgång till BNI. Vid årets slut har BNI införts till 3 435 hushåll.

Telge Bostäders och Telge Hovsjös mångfaldsarbete

Efter att under 2019 ha genomfört hbtq-certifiering för båda bolagen har Telge Bostäder och Telge Hovsjö under 2020 fortsatt sitt mångfaldsarbete. Det har främst handlat om att Mångfaldsgruppen har tagit fram verktyg för att alla i bolaget ska kunna följa den handlingsplan som godkändes vid certifieringen. Mångfaldsgruppens främsta syfte är att stödja organisationen i arbetet med de utvecklingsområden som togs fram i samband med certifieringen; fördomar, attityder, trygghet, inkludering och bemötande.

Social hållbarhet

Miljöprogramsområdena i Södertälje brottas med flera problem; arbetslöshet över genomsnittet, språkbarriärer och ungdomar som tappat hoppet om framtiden. Detta i kombination med låg utbildningsnivå gör att många riskerar att hamna i utanförskap. Telge Bostäder och Telge Hovsjö vet att människor i området kan mer och vill mer. Därför jobbar bolagen med en rad olika verksamheter tillsammans med de boende i områdena för att vända utvecklingen. Under sommaren tog affärsområdet emot ungefär tvåhundra femtio ungdomar som fick feriepraktik och tog sitt första kliv mot arbetsmarknaden.

En stor del av det sociala hållbarhetsarbetet har länge fokuserats till Telge Hovsjö. De senaste åren har bolagen arbetat med att sprida de goda erfarenheterna till övriga delar av beståndet. Ett viktigt och lyckat projekt som affärsområdet drivit i flera år är projekt med portvakter. Tillsammans med Arbetsförmedlingen startade Telge Hovsjö ett arbetsmarknadsprojekt med portvakter år 2014. Förutom att fler får en chans att komma ut i arbetslivet, samt får erfarenheter som leder till vidare arbete, ökar portvaktprojektet tryggheten i de bostadsområden där projektet bedrivs. Under 2020 etablerade affärsområdet portvakter i alla distrikt.

Olovlig andrahandsuthyrning

Det finns fortsatt en stor oro kring den omfattande olovliga andrahandsuthyrningen samt försäljning av kontrakt då trycket och efterfrågan på boende har ökat de senaste åren. Affärsområdet kommer fortsätta att arbeta aktivt och uthålligt med att motverka problemet.

En satsning för att hjälpa unga människor in på bostadsmarknaden är satsningen BoLotto som affärsområdet införde under 2020. När någon söker en lägenhet via BoLotto spelar det ingen roll hur många köpoäng den sökande har. Bland de sökande slumpas systemet automatiskt fram de personer som blir erbjudna visning och vilken turordning dessa ska ha. Med BoLotto finns chansen till förstahandskontrakt för alla som uppfyller kraven. Inte minst för de unga vuxna som precis ställt sig i bostadskön. Många av de som idag är utlämnade till dyra och osäkra svarta kontrakt, är aktivt sökande på de lägenheter som läggs ut men har för få poäng för att bli aktuella. Detta trots att de har de ekonomiska förutsättningarna att kunna få ett förstahandskontrakt.

Vakans

Telge Bostäder och Telge Hovsjö har under längre tid tampats med hög vakansgrad i sina bostäder. Under 2020 gjordes en insats för att minska vakansgraden. Bolagen sänkte vakansgraden drastiskt under en relativt kort tid. Det kunde genomföras genom förändrad styrning och ett förändrat arbetssätt. Efter insatsen har det nya arbetssättet implementerats och vid årets slut var det nya arbetssättet det självklara sättet att arbeta för att hålla vakansgraden nere.



Lina Hage

Under slutet av 2020 valde Telge Bostäder att stänga den mötesplats i Lina Hage som har bedrivits under ett par år. Mötesplatsen i Lina Hage var från början ett projekt som togs fram tillsammans med Sveriges Allmännyttan som med stöd av Vinnova hade utformat metoder och verktyg för bostadsbolag och andra som vill bidra till en positiv samhällsutveckling och motverka segregation. Mötesplatsen stängdes för att ett av bolagens nya distriktskontor ska flytta in i lokalerna. Mötesplatsen kommer inte finnas kvar men självklart fortsätter bolagen sitt sociala arbete. Det sociala hållbarhetsarbetet är en viktig del av bolagens uppdrag som allmännyttigt bostadsbolag. Det är viktigt att barn och ungdomar har en meningsfull fritid och i Lina Hage är behovet stort. Bolagen kommer fortsättningsvis vara med och möjliggöra och samverka, främst med kommunen, för aktiviteter och tillfällen att mötas i områden runt om i Södertälje. Som bostadsbolag kan dock inte, och ska inte, Telge Bostäder och Telge Hovsjö själva bedriva fritidsgårdsliknande verksamheter. Genom öppnandet av distriktskontor i Lina Hage ger det Telge Bostäder möjlighet att öka sin närvaro i Lina Hage. Det gör vi genom att fler medarbetare kommer att utgå från Lina Hage och vi kommer att bidra till mer rörelse på platsen.

Hållbarhetsupplysningar

Miljökrav

Inom Telge har det tagits fram ett styrdokument med miljökrav för byggande och förvaltning som har tagits fram för att kunna ställa krav vid upphandling och vara vägledande vid hela byggprocessen. Detta miljökravsdokument syftar till att uppnå en god boendemiljö och omfattar bland annat krav inom avfall, energi, ventilation och materialval. Många av dessa krav utgår från miljöbyggnad silverstandard (enligt Sweden Green Building Councils definition) Det innebär att Telge Bostäder och Telge Hovsjö genom att nå de interna kraven kan uppnå samma standard utan att certifiera vilket Telge Bostäder och Telge Hovsjö vanligtvis enbart gör vid nyproduktion. Bolagen följer upp dessa krav löpande under byggskedet för att se till att de efterlevs.

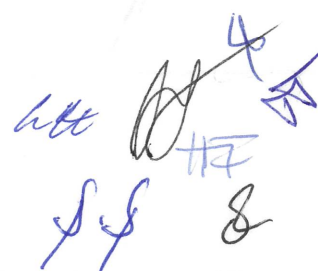
Avtryck på miljön

Eftersom byggsektorn står för en stor del av samhällets miljö- och klimatpåverkan ser Telge Bostäder och Telge Hovsjö till att de följer de interna miljökraven när bolagen nyproducerar. Några exempel är att bolagen under byggprocessen ställer krav på hur avfallshanteringen ska se ut, att bygg- och rivningsavfall ska källsorteras samt att det tillämpas en maxgräns för deponi. Det här ska alla anlitade entreprenörer kunna redovisa. På detta sätt kan Telge Bostäder och Telge Hovsjö minska det klimatavtryck som uppstår från avfall. Bolagen ställer även en del transportkrav för att minska avtrycket från byggnation. Bolagen har också miljökrav, dessa ska vara så fria från kemiska ämnen som möjligt. Då minskar risken att dessa hamnar i naturen.

Utöver att minska avtrycket från själva byggandet så strävar Telge Bostäder och Telge Hovsjö mot att den färdiga byggnadens energianvändning ska vara lägre än kraven i BBR (Boverkets byggregler) för att klimatavtrycket ska bli mindre under driftskedet.

Bolagen möjliggör också för sina hyresgäster att minska sitt klimatavtryck. De som bor hos Telge Bostäder och Telge Hovsjö ska ha möjlighet att sortera sitt avfall på avsedda platser i närhet till hemmet, bostadsnära insamling.

Som ett led i att bli mer klimatneutrala har bolagen under året installerat 1 000 LED-armaturer.



Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Förstärkt lönsamhet

Under de senaste åren har Telge Bostäder och Telge Hovsjös lönsamhet minskat. Till följd av dessa lönsamhetsproblem har bolagen under det senaste året jobbat med att stärka resultatet bland annat genom att minska antalet anställda samtidigt som en omorganisation, av främst driftorganisationen, genomförts. Under 2021 kommer arbetet med att stärka resultatet fortsätta genom fortsatt arbete med att effektivisera arbetet i den nya organisationen.

Driftnettot för Affärsområde Bo har gått från 272 mkr 2019 till 311 mkr 2020. I budgeten för 2021 har driftnettot budgeterats till 339 mkr.

Fastighetsportfölj

Telge Bostäders och Telge Hovsjös fastighetsportfölj behöver utvecklas för att bolagen ska vara en del i att bistå Södertälje med de bostäder som behövs fram 2036. För detta behöver mark, byggrätter och byggnader förvärvas. Detta innebär att bolagen behöver öka produktionstakten på nya bostäder de närmsta åren. För att kunna göra det behöver bolagen förvärva färdiga byggrätter och mark att driva fram detaljplaner som ger rätt att bygga nya bostäder. Samtidigt behöver lönsamheten bli bättre i bolagen och det innebär att bolagen behöver se över det befintliga beståndet och komma fram till vilka fastigheter som inte bär den lönsamhet som krävs och se över om dessa skall åtgärdas eller avyttras. Ett sätt att se över fastighetsportföljen är att kartlägga att bolagen, förutom att göra rätt sorts investeringar, även ser över att effektivisera hur bolagen arbetar med fastighetsunderhållet.

Nyproduktion

Södertälje kommun har som mål att bygga 20 000 bostäder fram till 2036 och för Telge Bostäder och Telge Hovsjö som allmännyttigt bostadsbolag innebär det att en utvecklingsresa från att i huvudsak vara förvaltande till att också bli ett mer produktionsinriktat affärsområde. Arbetet har startat. En viktig förutsättning för att kunna komma igång med både underhållsinvesteringar och nå de lönsamhetskrav som ställs på bolagen behöver nyproduktionen av nya hem till Södertälje komma igång.

Telge Bostäder och Telge Hovsjö har som mål är att ligga på en produktionstakt om hundra till hundrafemtio nya hem som är inflyttningsklara per år fram till 2026. För att kunna nå byggnationsmålet behövs mark att bygga på både i form av färdiga byggrätter och egna utvecklade byggrätter. Dessvärre är tillgången på byggrätter inom det egna fastighetsbestånd mindre än vad som krävs för att nå målet de närmsta åren. Därför behöver bolagen på kort sikt försöka förvärva mer färdiga byggrätter, samtidigt måste fokus på det långsiktiga arbetet med att själva utveckla byggrätter behållas.

Planansökningar

I nuläget ligger ett stort antal planer och planansökningar under arbete hos kommunen. När dessa planer vunnit laga kraft så kommer bolagens möjligheter att leverera enligt målsättningen på lång sikt vara möjlig. Eftersom tidsramen för att arbeta fram färdiga byggrätter genom att utveckla egna detaljplaner tar minst fem år, behöver bolagen se målet på lång sikt. Efter 2026 ser bolagen att de kan erbjuda Södertälje mellan hundra till två hundra nya hem per år. För att kunna utveckla tillräckligt många byggrätter över tid behöver bolagen arbeta med större detaljplaneområden där bolagen också kan beblanda äganderättsformerna för att undvika bostadssegregering och även kunna planera för en jämn produktionstakt över tid.

Yttre påverkan

De höga halterna av hälsofarliga partiklarna PM10 som konstaterat förorena luften vid Mälarbron i Södertälje och som både EU och staten ställt krav på förbättring kring, är något som affärsområdet ser kommer att påverka bolagen. Det är svårt att hitta lägen som inte är påverkade av PM10. Dels för att många projekt ligger i centrala Södertälje dels för att både Birkakorset och Turingekorset (två vältrafikerade korsningar i direktanslutning till Mälarbron) är två knutpunkter för att via bil transporteras till många stadsdelar i Södertälje. För att ändå komma framåt trots PM10 måste bolagen bidra på andra sätt genom att komma med alternativa lösningar för boende och bilar.

Det råder kapacitetsbrist i reningsverket i Hölö. Delar av Järnas reningsanläggning har för låga dimensioner i sin infrastruktur. Detta förhindrar exploatering på platsen, vilket påverkar bolagens möjligheter till att bygga på just dessa platser.

Förslag till disposition av företagets vinst

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, kronor 1 930 544 312, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp i kr</i>
Utdelning, 9 550 aktier x 63,96 kr per aktie	610 824
Balanseras i ny räkning	1 929 933 488
Summa	1 930 544 312

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 §.

[Handwritten notes in blue ink, partially illegible]

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

Resultaträkning

Belopp i kkr	Not	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	3,4,5	826 471	790 539
Aktiverat arbete för egen räkning		13 451	9 777
Övriga rörelseintäkter	6	1 633	4 448
		<u>841 555</u>	<u>804 764</u>
Rörelsens kostnader			
Drifts- och underhållskostnader	3, 7,8	-364 157	-360 296
Övriga externa kostnader	7,9,10	-87 133	-89 071
Personalkostnader	7,11,12	-118 347	-131 867
Av/nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	13,14	-134 271	-109 110
Övriga rörelsekostnader	15	-329	-18 213
		<u>137 318</u>	<u>96 207</u>
Rörelseresultat			
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	14,16	-2	-
Resultat från andelar i gemensamt styrda företag		8 881	7 500
Ränteutgifter och liknande resultatposter		1 768	1 669
Räntekostnader och liknande kostnader	17	-39 280	-42 523
		<u>108 685</u>	<u>62 853</u>
Resultat efter finansiella poster			
Bokslutsdispositioner	18	-451	525
Resultat före skatt		<u>108 234</u>	<u>63 378</u>
Skatt på årets resultat	19	-15 060	-18 787
		<u>93 174</u>	<u>44 591</u>
Årets resultat			

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

Balansräkning

Belopp i kkr	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	21	4 550 702	4 626 688
Inventarier, verktyg och installationer	22	1 748	2 214
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	23	360 137	150 743
		<u>4 912 587</u>	<u>4 779 645</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	24	-	1 000
Andelar i gemensamt styrda företag	25	101	101
Fordringar hos gemensamt styrda företag	26	3 013	3 013
Andra långfristiga värdepappersinnehav	27	40	783
Andra långfristiga fordringar	28	1 719	1 443
		<u>4 873</u>	<u>6 340</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>4 917 460</u>	<u>4 785 985</u>
Omsättningstillgångar			
Varulager mm			
Färdiga varor och handelsvaror		798	1 084
		<u>798</u>	<u>1 084</u>
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	29	906	826
Fordringar hos Södertälje kommun		494	1 558
Fordringar hos koncernföretag		3 872	7 171
Övriga fordringar		30 647	30 271
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	30	6 060	5 176
		<u>41 979</u>	<u>45 002</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>42 777</u>	<u>46 086</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>4 960 237</u>	<u>4 832 071</u>

Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'Litt', 'S.S.', 'HP', and a large 'A'.

Balansräkning

Belopp i kkr	Not	2020-12-31	2019-12-31
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	1 837 370	1 793 456
Årets resultat		93 174	44 591
		<u>1 930 544</u>	<u>1 838 047</u>
Summa eget kapital		<u>2 258 126</u>	<u>2 165 629</u>
Obeskattade reserver			
Ackumulerade överavskrivningar	33	1 152	1 330
Periodiseringsfonder	34	628	-
		<u>1 780</u>	<u>1 330</u>
Avsättningar			
Avsättningar till pensioner och liknande förpliktelser	35	2 878	3 475
Uppskjuten skatteskuld	36	235 422	220 766
		<u>238 300</u>	<u>224 241</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till Södertälje kommun	37,38	2 242 118	2 138 941
Övriga långfristiga skulder		2 179	2 144
		<u>2 244 297</u>	<u>2 141 085</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		50 117	60 098
Skulder till Södertälje kommun		7 046	7 495
Skulder till koncernföretag		38 576	116 897
Skatteskulder		23 013	22 814
Övriga kortfristiga skulder		15 735	17 861
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	39	83 247	74 621
		<u>217 734</u>	<u>299 786</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>4 960 237</u>	<u>4 832 071</u>

✓

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "H. S.", "S. S.", and "H. F.".

Rapport över förändringar i eget kapital

Belopp i kkr	Aktie- kapital	Bundna reserver	Fritt eget kapital
Ingående balans 2020-01-01	95 500	232 082	1 838 047
Utdelning			-677
Årets resultat			93 174
Utgående balans 2020-12-31	95 500	232 082	1 930 544
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

[Faint handwritten notes and signatures in the bottom left corner]

[Handwritten signatures and initials in the bottom right corner]

Kassaflödesanalys

Belopp i kkr	Not	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		108 685	62 853
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	40	134 005	120 773
		242 690	183 626
Betald inkomstskatt		199	-8 283
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		242 889	175 343
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning(-)/Minskning (+) av varulager		286	-74
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		2 343	101 301
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-82 216	96 501
Kassaflöde från den löpande verksamheten		163 302	373 071
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-267 542	-415 569
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		-	540
Avyttring av finansiella tillgångar	24	1 741	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-265 801	-415 029
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		103 177	42 930
Utbetald utdelning		-678	-972
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		102 499	41 958
Årets kassaflöde			
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets slut			

[Handwritten mark]

[Handwritten signatures and initials]

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.

Immateriella anläggningstillgångar

År

Förvärvade immateriella tillgångar

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, utrangeras 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.

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.

Materiella anläggningstillgångar	År
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.

8/11/11

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Varulager

Varulagret är upptaget till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Därvid har inkursrisk 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.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "M", "H", and "J".

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 43 % (46) av inköpen och 8 % (7) av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som företaget tillhör.

ht
S.S
HR

Not 4 Nettoomsättning

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
<i>Debiterade hyror</i>		
Bostäder	717 047	685 354
Lokaler	55 646	48 888
Bilplatser mm	25 102	23 905
Tillval	10 648	10 642
Övrigt	1 932	1 593
Avgår:		
Förluster på grund av outhyrt		
- Bostäder	-5 352	-7 654
- Lokaler	-4 313	-4 178
- Bilplatser mm	-1 540	-1 471
Kampanjrabatter	-4	-51
Kvarboenderabatter	-2 034	-2 171
Övriga hyresreduceringar	-4 437	-4 333
Summa hyresintäkter netto	792 695	750 524
<i>Övriga förvaltningsintäkter</i>		
Externt sålda tjänster	15 942	19 116
Ersättningar från hyresgäster	2 431	2 423
Övriga förvaltningsintäkter	15 403	18 476
Summa övriga förvaltningsintäkter	33 776	40 015
Summa nettoomsättning	826 471	790 539

Not 5 Operationell leasing - leasegivare

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
<i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal:</i>		
Inom ett år	39 556	40 319
Mellan ett och fem år	69 943	75 610
Senare än fem år	15 005	15 285
Summa	124 504	131 214
Under räkenskapsåret erhållna leasingavgifter (lokalhyror)	49 214	42 765

Not 6 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Återvunna kundförluster	667	650
Realisationsvinster	-	40
Försäkringsersättningar	235	3 521
Skadestånd från hyresgäst	142	23
Återbetalning från samfällighetsförening	579	-
Erhållna bidrag	10	214
Övrigt	-	-
Summa	1 633	4 448

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

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

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Planerat underhåll	90 708	85 364
Löpande underhåll	78 006	91 503
Försäkringskostnader	5 602	5 241
Fastighetsskötsel	74 768	69 069
Uppvärmning	91 976	95 094
Elektricitet	21 135	23 100
Vatten	28 235	29 608
Sophantering	22 371	20 021
Avskrivning fordringar	4 067	3 250
Hyresgästmedel	202	229
Fastighetsskatt	21 953	20 292
Fastighetsanknuten administration	104 669	118 876
Central administration	21 338	15 207
Övrigt	4 607	4 380
Summa	569 637	581 234

Not 8 Drifts- och underhållskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Direktinköpt material	13 148	19 753
Tjänster (inkl material i förekommande fall)	165 267	152 360
Taxebundna kostnader	71 742	72 729
Uppvärmning	91 976	95 094
Arrendeavgifter	66	69
Fastighetsskatt	21 953	20 291
Övrigt	5	-
Summa	364 157	360 296

Not 9 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
<i>KPMG AB</i>		
Revisionsuppdrag	60	226
Skatterådgivning	40	13
Andra uppdrag	5	6
Summa	105	245

Not 10 Operationell leasing - leasetagare

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
<i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal:</i>		
Inom ett år	6 615	6 144
Mellan ett och fem år	8 118	9 475
Senare än fem år	104	280
Summa	14 837	15 899
Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter	8 233	7 628

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten initials]

Not 11 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Män	97	103
Kvinnor	75	78
Totalt	172	181

Redovisning av könsfördelning i företagsledningar

	2020-12-31	2019-12-31
Andel kvinnor, %		
Styrelsen	14	14
Övriga ledande befattningshavare	67	43

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Styrelse och VD	1 608	1 608
Övriga anställda	75 476	78 040
Summa	77 084	79 648
Sociala kostnader	40 132	49 477
(varav pensionskostnader) 1)	5 592	10 340

1) Av företagets pensionskostnader avser 308 (f å 293) 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

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
<i>Bidrag redovisade som Övriga rörelseintäkter</i>		
Sveriges Allmännyttas	-	55
Omställningsfonden	10	160
	10	215
<i>Bidrag redovisade bland Personalkostnader</i>		
Arbetsförmedlingen	1 707	2 902
	1 707	2 902
Summa offentliga bidrag	1 717	3 117

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

Not 13 Av- och nedskrivningar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
<i>Avskrivningar</i>		
Byggnader och mark	131 776	118 282
Byggnad, nedskrivning	15 000	8 585
Inventarier, verktyg och installationer	466	335
	<u>147 242</u>	<u>127 202</u>
<i>Återföring av nedskrivningar</i>		
Byggnad, återföring av nedskrivning	-12 971	-18 092
	<u>-12 971</u>	<u>-18 092</u>
Summa	134 271	109 110

Not 14 Exceptionella poster

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
<i>Exceptionella kostnader</i>		
Nedskrivning materiella anläggningstillgångar	-15 000	-8 585
Återföring av tidigare gjorda nedskrivningar	10 000	14 333
	<u>-5 000</u>	<u>5 748</u>
Nettosumma	-5 000	5 748

Not 15 Övriga rörelsekostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Realisationsförluster	329	11 718
Förgäveskostnader investeringsprojekt	-	6 495
Summa	329	18 213

Not 16 Resultat från andelar i koncernföretag

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Realisationsresultat likvidering av Telge Almnäs AB	-2	-
Summa	-2	-

Not 17 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Räntekostnader, Södertälje kommun	27 984	35 373
Räntekostnader, koncernföretag	2	8
Aktiverade räntekostnader	-63	-3 671
Räntekostnader, övriga	10	21
Låneramsavgift	11 347	10 792
Summa	39 280	42 523

För bolagets lån från Södertälje kommun har ränta betalats motsvarande 1,21 % (1,65). Därutöver betalar bolaget en låneramsavgift på 0,50 % (0,50).

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

Not 18 Bokslutsdispositioner

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Skillnad mellan skattemässig och redovisad avskrivning:		
-Inventarier, verktyg och installationer	178	525
Periodiseringsfond, årets avsättning	-628	-
Summa	-451	525

Not 19 Skatt på årets resultat

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Aktuell skattekostnad (-) eller skatteintäkt (+)	-403	-165
Uppskjuten skatt	-14 657	-18 622
Summa	-15 060	-18 787

Avstämning av effektiv skatt

		2020-01-01- 2020-12-31		2019-01-01- 2019-12-31
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Resultat före skatt		108 234		63 377
Skatt enligt gällande skattesats	21,4	-23 162	21,4	-13 563
Ej avdragsgilla bokföringsmässiga utrangeringar	0,1	-70	2,2	-1 420
Ej avdragsgill ränta	-	-	1,3	-850
Andra ej avdragsgilla kostnader	0,0	-32	0,2	-104
Korrigerig av skattemässigt resultat vid försäljning av fastighet	-	-	1,7	-1 087
Andra ej skattepliktiga intäkter	0,0	28	-	-
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	-0,3	288	-	-
Skatt hänförlig till tidigare år	-	-	0,3	-165
Effekt av ändrade skattesatser:				
Omvärdering av uppskjuten skatt	-9,5	10 316	-	-
Ej skattepliktig utdelning från dotter- och intresseföretag	-1,7	1 873	-2,5	1 605
Andel i handelsbolags överskott	1,6	-1 710	3,0	-1 910
Skillnad mellan planenlig och skattemässig avskrivning på fast egendom	3,3	-3 563	2,0	-1 293
Avdrag för kvarstående negativt räntenetto från föregående år	-1,0	972	-	-
Redovisad effektiv skatt	13,9	-15 060	29,6	-18 787

4

Not 20 Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten

	2020-12-31	2019-12-31
<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	-	-

Not 21 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	6 598 888	6 047 455
-Koncerninterna nyanskaffningar	-	117 745
-Inköp	2 476	-
-Avyttringar och utrangeringar	-343	-26 808
-Omklassificeringar	55 672	460 496
Vid årets slut	6 656 693	6 598 888
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-1 957 604	-1 808 124
-Ackumulerad avskrivning på koncerninterna förvärv	-	-45 795
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	14	14 597
-Årets avskrivning	-131 776	-118 282
Vid årets slut	-2 089 366	-1 957 604
<i>Akkumulerade uppskrivningar</i>		
Vid årets början	115 886	115 886
Vid årets slut	115 886	115 886
<i>Akkumulerade nedskrivningar</i>		
Vid årets början	-130 482	-139 982
-Återförda nedskrivningar på avyttringar och utrangeringar	-	-7
-Under året återförda nedskrivningar	12 971	18 092
-Årets nedskrivningar	-15 000	-8 585
Vid årets slut	-132 511	-130 482
Redovisat värde vid årets slut	4 550 702	4 626 688

Varav mark

Akkumulerade anskaffningsvärden	193 784	191 310
Akkumulerade uppskrivningar	115 886	115 886
Redovisat värde vid årets slut	309 670	307 196

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

	2020-12-31	2019-12-31
Uppskattat verkligt värde		
Externt värderade fastigheter	3 782 785	3 291 476
Internt värderade fastigheter	7 184 894	7 150 391
Uppskattat verkligt värde	10 967 679	10 441 867

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 2020.

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 2018-2020. 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 2021). 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.

4
[Handwritten signatures and initials]

Not 22 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
-Vid årets början	26 648	26 627
-Koncerninterna nyanskaffningar	-	403
-Avyttringar och utrangeringar	-74	-382
	<u>26 574</u>	<u>26 648</u>
Akkumulerade avskrivningar		
-Vid årets början	-24 434	-24 230
-Ackumulerad avskrivning på koncerninterna förvärv	-	-251
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	74	382
-Årets avskrivning	-466	-335
	<u>-24 826</u>	<u>-24 434</u>
Redovisat värde vid årets slut	1 748	2 214

Not 23 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början	150 743	267 772
Investeringar	265 066	343 467
Omklassificeringar	-55 672	-460 496
Redovisat värde vid årets slut	360 137	150 743

Not 24 Andelar i koncernföretag

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 000	1 000
-Avyttring	-1 000	-
Redovisat värde vid årets slut	-	1 000

Dotterbolaget Telge Almnäs AB, org nr 556785-6710, har likviderats under året.

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

HP

Not 25 Andelar i gemensamt styrda företag

	2020-12-31	2019-12-31
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 8 750 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

	2020-12-31	2019-12-31
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	2020-12-31	2019-12-31
Glasberga KB	3 013	3 013
Summa	3 013	3 013

Not 27 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	783	783
-Avgående tillgångar	-743	-
Redovisat värde vid årets slut	40	783

SABO Försäkrings AB har under året likviderats och ett överskott från likvidationen har betalats ut till delägarna. Telge Bostäder har erhållit 874 kkr.

Specifikation av bolagets långfristiga värdepappersinnehav

Företag / organisation	Antal andelar	Antal andelar i %	Redovisat värde
Andel Husbyggnadsvaror HBV Förening	1	-	40
Summa			40

Not 28 Andra långfristiga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 443	985
-Tillkommande fordringar	974	836
-Reglerade fordringar	-698	-378
Redovisat värde vid årets slut	1 719	1 443

Not 29 Hyres- och kundfordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Hyres- och kundfordringar	5 104	3 980
Osäkra hyres- och kundfordringar	-4 198	-3 154
Summa	906	826

Not 30 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna intäkter, bidrag	167	598
Upplupen försäkringsersättning	847	1 626
Upplupen intäkt, övrigt	1	9
Förutbetalda kostnader, el	1 518	1 545
Förutbetalda kostnader, vatten	1 762	-
Förutbetalda kostnader, hyror	260	160
Förutbetald kostnad, licenser	1 505	1 237
Förutbetald kostnad, övrigt	0	1
Summa	6 060	5 176

Not 31 Antal aktier och kvotvärde

	2020-12-31	2019-12-31
Antal aktier	9 550	9 550
Kvotvärde	10 000	10 000

Plusskontroll ingår i Göteborgs kommun är juridisk åtgärd negativt såld på Plusskontroll redovisas som en långfristig skuld till Göteborgs kommun

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

Not 32 Disposition av vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, 1 930 544 kkr, disponeras enligt följande:

	2020-12-31
Utdelning, 9 550 aktier x 63,96 kr per aktie	611
Balanseras i ny räkning	1 929 933
	1 930 544

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.

Not 33 Ackumulerade överavskrivningar

	2020-12-31	2019-12-31
Inventarier, verktyg och installationer	1 152	1 330
	1 152	1 330

Not 34 Periodiseringsfonder

	2020-12-31	2019-12-31
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2020	628	-
	628	-

Not 35 Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser

	2020-12-31	2019-12-31
Pensionsförpliktelser hos KPA	2 878	3 475
Summa	2 878	3 475

Not 36 Avsättningar för övriga skatter

	2020-12-31	2019-12-31
Ej utnyttjade underskottsavdrag	-	-25 162
Skatteeffekt på skillnaden mellan skattemässigt värde och bokfört värde på byggnader och mark	235 422	245 928
	235 422	220 766

Not 37 Långfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen		
Skulder till Södertälje kommun	2 242 118	2 138 941
Summa	2 242 118	2 138 941

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.

[Handwritten notes and signatures in blue ink, including a large 'S' and other illegible marks.]

[Handwritten notes and signatures in blue ink, including a large '4' and other illegible marks.]

Not 42 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Ställda säkerheter	Inga	Inga

Eventalförpliktelser

	2020-12-31	2019-12-31
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Not 43 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.



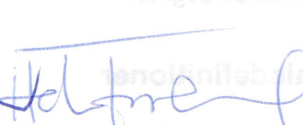
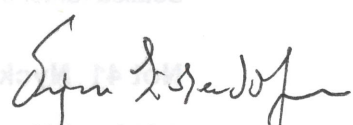

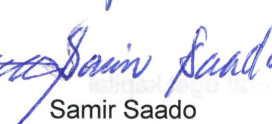


Not 44 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets utgång befinner vi oss fortsatt i en världsomspännande pandemi, något som påverkar hela vårt samhälle under en oviss tid framöver. Den digitala utvecklingen har påskyndats vilket gjort att verksamheterna behövt anpassa sig snabbt utifrån intressenternas olika behov, en utveckling som verksamheterna framåt behöver beakta och fortsätta anpassa sig till.

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

Underskrifter

Södertälje 2021-03-30

 Anders Ydebrink Styrelseordförande	 Pontus Werlinder Verkställande direktör	 Helena Forslund	 Örjan Liebendörfer
 Lukas Hållkvist	 Samir Saado	 Tobias Tegelby	 Bedros Yevno Suppleant

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04-16.
KPMG AB


Birgitta Johansson Vognsen
Auktoriserad revisor

Not 38 Kreditlimit

	2020-12-31	2019-12-31
Beviljad kreditlimit	2 857 000	2 357 000

Not 39 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda intäkter, hyror	62 146	57 452
Upplupna kostnader, semesterlöneskuld	7 242	7 081
Upplupna kostnader, sociala avgifter	2 317	3 256
Upplupna kostnader, löner	4 236	2 356
Upplupna kostnader, yttre skötsel	-	301
Upplupna kostnader, entreprenader	6 061	2 944
Upplupna kostnader, inhyrd personal och konsulter	809	1 040
Upplupna kostnader, revision	214	191
Upplupna kostnader, övrigt	222	-
Summa	83 247	74 621

Not 40 Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen

	2020-12-31	2019-12-31
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m m		
Avskrivningar	132 242	118 617
Nedskrivningar/reversering av nedskrivningar	2 029	-9 507
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	331	11 678
Avsättningar/fordringar avseende pensioner	-597	-15
Summa	134 005	120 773

	2020-12-31	2019-12-31
Erhållna och betalda räntor		
Erhållna räntor	1 768	1 669
Betalda räntor och liknande avgifter	-39 343	-46 195

Not 41 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)

1

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

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 2020.

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 2020 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Telge Bostäder AB enligt god revisors sed 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 revisions sed 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. Risker 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 2020 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Telge Bostäder AB enligt god revisionsred 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 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 revisionsred 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 revisionsred 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 2021

KPMG AB



Birgitta Johansson Vognsen
Auktoriserad revisor