

Årsredovisning för  
**Telge Bostäder AB**

556411-0616

Räkenskapsåret  
**2008-01-01 - 2008-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Kassaflödesanalys	7
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	8-9
Noter	10-16
Underskrifter	17

*Handwritten notes and signatures:*  
U  
th  
Johan P  
AB  
AS  
a

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Telge Bostäder AB, 556411-0616 får härmed avge årsredovisning för 2008.

### 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 är ett allmännyttigt bostadsbolag som under 2008 ägt och förvaltat ca 10 200 bostäder i Södertälje kommun.

### Ekonomisk översikt

	2008	2007	2006	2005	2004
Nettoomsättning	690 060	692 989	777 471	776 630	729 392
Finansnetto	-106 931	-102 146	-117 453	-129 807	-135 173
Resultat efter finansiella poster	56 683	48 796	40 849	31 320	11 820
Avkastning på eget kapital	7,6	7,0	6,2	5,0	1,9
Balansomslutning	3 352 401	3 260 807	3 383 281	3 711 686	3 664 596
Soliditet, %	23,2	21,8	20,0	17,2	17,0
Investeringar	177 799	78 185	131 969	110 140	58 121
Medelantalet anställda	116	129	164	181	178

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

Avvecklingen av det hyresgäststyrda lägenhetsunderhållet under slutet av år 2006 och överenskommelsen i samband med hyresöverenskommelsen för 2008 om avveckling av underhållsrabatterna har bidragit till att det löpande underhållet är högre än planerat. I april 2008 började avtrappningen av de rabatter som tidigare betalats ut till dem som avstått underhåll av lägenheterna. Detta medförde ytterligare ökning av underhållskostnaderna då de kunder som fått en avtrappning av rabatten i stället efterfrågat underhåll. På sikt innebär den treåriga avtrappningen av underhållsrabatten att bolagets intäkter ökar med ca 10 mkr. Vi räknar med fortsatt höga kostnader för lägenhetsunderhållet under några år.

Under hösten 2008 gjordes en extern revision av bolagets arbete med arbetsmiljö och miljö. Det som genomfördes var en standardrevision avseende AFS 2001:1 (arbetsmiljö) och en recertifieringsrevision avseende ISO 14001. Sammanfattningsvis så fick Telge Bostäder mycket väl godkänt för företagets miljö- och arbetsmiljöarbete. Bolaget lever mycket väl upp till de krav som ställs enligt AFS 2001:1 och ISO 14001 och får därför behålla certifieringarna enligt båda standarderna. Särskilt nämndes engagemang och kunskap hos personalen i de olika affärsområdena.

3

*Handwritten signatures and initials:*  
K. H. H. Sjöström  
J. J. J. J. J. J.  
M. M. M. M. M. M.  
E.

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

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

Hyresförhandlingarna för 2008 ledde till en överenskommelse om höjning av hyrorna med 2,65 %. För huvuddelen av lokalerna gäller att hyresnivån regleras med en årlig indexuppräknings som för 2008 medgav en höjning med ca 4 %.

Under året har arbetet med renovering och modernisering av det bestånd som är byggt fram till och med miljonprogrammet fortsatt. Cirka 90 % av beståndet är byggt före 1976. Ungefär hälften av bolagets bestånd byggdes inom ramen för miljonprogrammet, dvs under åren 1965-1975. Moderniseringsprogrammet avser åren 2007-2016, dvs en tioårsperiod, och beräknas kosta totalt 1,7 Mdr kronor.

Beslut har fattats om att bolaget skall erbjuda de boende i 562 utvalda lägenheter möjlighet att genom bildande av bostadsrättsföreningar förvärva den fastighet de bor i. Arbetet med denna process har pågått hela 2008.

Bolaget har hos kommunen år 2007 begärt att arbetet med planeringen av bostadsprojekten i kv Lampan och kv Cittran om sammanlagt ca 180 bostadslägenheter skall påbörjas. Bolaget har även under 2008 anmält intresse av nyproduktion av bostäder i södra stadskärnan. Även i ett flertal andra projekt pågår arbete för att utreda möjligheter för Telge Bostäder AB att nyproducera hyresrätter.

Utbyggnaden av fastighetsnätet har drivits vidare och vid 2008 års slut var installationen klar i ca 9 400 av bolagets lägenheter. Detta innebär att de boende i dessa lägenheter bland annat får bättre TV-signal, snabbare internetuppkoppling och möjlighet till IP telefoni.

I januari 2008 har bolaget fått tre egna SWEDAC-certifierade energiexperter. Det betyder att Telge Bostäder blev det första allmännyttiga bostadsbolaget som blivit certifierat. Detta innebär att bolaget klarar att utföra de lagstadgade energideklarationerna med egen personal. Det innebär också att vi kan använda de kunskaper besiktningarna ger strategiskt och långsiktig samtidigt som det innebär en stor kostnadsbesparing.

Hyresförhandlingarna för 2009 är avslutade och har resulterat i en hyreshöjning på 4,32 % från 1 mars.

## Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Enligt uppdrag från ägaren skall bolaget i nyproduktion färdigställa 200 lägenheter per år. Finansiering av nyproduktion har försvårats då det statliga investeringsstödet och räntebidragen tagits bort vilket ställer höga krav på att nyproduktion sker i lägen där det är möjligt att sätta inflyttningshyran på den nivå som krävs för att göra projekten ekonomiskt möjliga att genomföra, tex centrala lägen som i södra stadskärnan och kv Lampan.

För att klara nyproduktion och den stora satsningen på renovering och modernisering i stora delar av beståndet krävs en höjning av hyresnivån till en nivå minst motsvarande den genomsnittliga hyresnivån i regionen. Hyresöverenskommelsen för 2008 var ännu ett steg i den riktningen.

7

*Handwritten notes and signatures:*  
n  
Johanna  
Ulf  
2

### Disposition av bolagets vinst eller förlust

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att till förfogande stående vinstmedel, kronor 447 384 648, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp i kr</i>
Balanseras i ny räkning	447 384 648
<b>Summa</b>	<b>447 384 648</b>

### Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstutdelningen

Koncernbidrag har - under förutsättning av årsstämman godkännande - lämnats till Södertälje Kommuns Förvaltnings AB med 18 076 kkr. Bolaget får ett aktieägartillskott på 10 500 kkr av Telge (i Södertälje) AB. Den föreslagna vinstdispositionen i form av koncernbidrag reducerar bolagets soliditet till 23,2 procent. 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 det föreslagna koncernbidraget inte hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, inte heller att fullgöra erforderliga investeringar. Det föreslagna koncernbidraget kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap 3 § 2-3 st.

Vad beträffar företagens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

2

u  
Jen Jella  
MS  
JCE

## Resultaträkning

Belopp i kkr	Not	2008-01-01- 2008-12-31	2007-01-01- 2007-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>	8		
Nettoomsättning	1	679 675	689 984
Aktiverat arbete för egen räkning		946	550
Övriga rörelseintäkter		9 440	2 453
		<u>690 061</u>	<u>692 987</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>	8		
Drifts- och underhållskostnader	2,3	-341 219	-380 229
Övriga externa kostnader	2,4,5	-61 009	-52 883
Personalkostnader	2,6	-65 865	-67 305
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	-52 994	-39 062
Övriga rörelsekostnader		-5 334	-2 567
<b>Rörelseresultat</b>		<u>163 640</u>	<u>150 941</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		3 608	7 674
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-110 565	-109 819
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>56 683</u>	<u>48 796</u>
Bokslutsdispositioner		-4 303	-
<b>Resultat före skatt</b>		<u>52 380</u>	<u>48 796</u>
Skatt på årets resultat	10	17 518	-10 436
<b>Årets resultat</b>		<u>69 898</u>	<u>38 360</u>

2

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

## Balansräkning

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2008-12-31</i>	<i>2007-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	11	3 147 828	3 154 511
Maskiner och andra tekniska anläggningar	12	4 990	7 198
Inventarier, verktyg och installationer	13	3 514	5 620
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	14	154 048	21 724
		<u>3 310 380</u>	<u>3 189 053</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i intresseföretag	15	101	101
Fordringar hos intresseföretag	16	8 098	7 498
Andra långfristiga värdepappersinnehav	17	174	1 766
Andra långfristiga fordringar	18	1 549	2 125
		<u>9 922</u>	<u>11 490</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>3 320 302</u>	<u>3 200 543</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Varulager mm</b>			
Färdiga varor och handelsvaror		537	665
		<u>537</u>	<u>665</u>
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Hyses- och kundfordringar	19	3 139	817
Fordringar hos Södertälje kommun		-	414
Fordringar hos koncernföretag		9 298	23 669
Övriga fordringar		14 988	7 867
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	2 992	3 497
		<u>30 417</u>	<u>36 264</u>
<b>Kassa och bank</b>		1 145	23 335
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>32 099</u>	<u>60 264</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>3 352 401</u>	<u>3 260 807</u>

7  
 n  
 sen Jolla  
 11/12/08  
 11/12/08

## Balansräkning

Belopp i kkr	Not	2008-12-31	2007-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	22		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (9 550 aktier)		95 500	95 500
Uppskrivningsfond		203 020	203 020
Reservfond		29 062	29 062
		<u>327 582</u>	<u>327 582</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		377 487	345 001
Årets resultat		69 898	38 360
		<u>447 385</u>	<u>383 361</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>774 967</u>	<u>710 943</u>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Akkumulerade avskrivningar utöver plan		4 303	-
		<u>4 303</u>	<u>-</u>
<b>Avsättningar</b>			
Avsättningar till pensioner och liknande förpliktelser	23	10 533	13 290
Avsättning för uppskjuten skatt	24	57 404	79 983
		<u>67 937</u>	<u>93 273</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till Södertälje kommun	25	2 350 000	2 325 000
		<u>2 350 000</u>	<u>2 325 000</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Checkräkningskredit	21	8 616	-
Leverantörsskulder		29 997	30 754
Skulder till Södertälje kommun		431	-
Skulder till koncernföretag		52 209	43 863
Övriga skulder		15 092	46 763
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	48 849	10 211
		<u>155 194</u>	<u>131 591</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>3 352 401</u>	<u>3 260 807</u>

### Ställda säkerheter

Inga

Inga

### Ansvarsförbindelser

Garantiåtagande mot FASTIGO

892

1 017

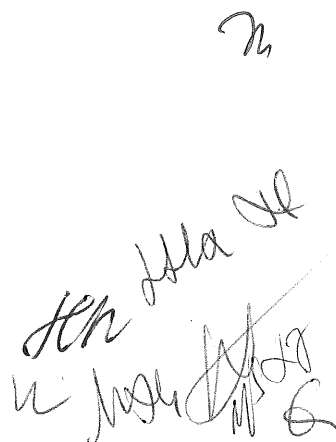
*Handwritten notes and signatures:*  
 JRP Jilla  
 n Jaha  
 28  
 6

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kkr</i>	2008-01-01- 2008-12-31	2007-01-01- 2007-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	56 683	48 796
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	47 905	41 010
	<u>104 588</u>	<u>89 806</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>104 588</b>	<b>89 806</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av varulager	128	-26
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	16 347	-3 296
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-3 088	1 062
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>117 975</b>	<b>87 546</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-177 775	-78 185
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	7 378	2 857
Förvärv av finansiella tillgångar	-24	-2 230
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-170 421</b>	<b>-77 558</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	33 616	26 297
Amortering av låneskulder	-	-175 000
Utbetald utdelning	-3 360	-3 020
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>30 256</b>	<b>-151 723</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-22 190</b>	<b>-141 735</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>23 335</b>	<b>165 070</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 145</b>	<b>23 335</b>

## Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys

<i>Belopp i kkr</i>	2008-01-01- 2008-12-31	2007-01-01- 2007-12-31
<b>Betalda räntor och erhållen utdelning</b>		
Erhållen ränta	3 608	7 674
Erlagd ränta	-110 565	-109 819
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m m</b>		
Av- och nedskrivningar av tillgångar	52 994	39 062
Rearesultat avyttring av anläggningstillgångar	-2 332	2 557
Avsättningar till pensioner	-2 757	-609
	<u>47 905</u>	<u>41 010</u>





## Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kkr om inget annat anges.

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd förutom beträffande redovisning av koncernbidrag där Redovisningsrådets akutgrupps uttalande URA7 tillämpats samt redovisning av kassaflöden där Redovisningsrådets rekommendation RR7 tillämpats.

### Värderingsprinciper m m

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

Fastigheter har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och marknadsvärde. Fastigheter vars marknadsvärde väsentligt och varaktigt överstiger det bokförda värdet, har skrivits upp mot uppskrivningsfonden.

Pågående nyanläggningar har värderats till nedlagda kostnader, varvid interna byggherrekostnader och räntor under byggtiden aktiverats.

### Redovisning av intäkter

Intäkterna redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Leasing

Alla leasingavtal redovisas som nyttjanderättsavtal och leasingavgiften fördelas linjärt över leasingperioden.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

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

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	33-56
-Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-10
-Inventarier, verktyg och installationer	5-50

### Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning.

*Handwritten notes and signatures:*  
h  
Sen 1/10 08  
h  
1/10 08

### **Avsättningar**

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

### **Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- och utbetalningar. Som likvida medel klassificeras kassa- och banktillgodohavanden.

### **Definition av nyckeltal**

*Avkastning på eget kapital*

Resultat efter finansiella poster i procent av genomsnittligt justerat eget kapital

*Soliditet*

Justerat eget kapital i procent av balansomslutningen

### **Koncernuppgifter**

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

2

*Handwritten signatures and initials in the bottom right corner.*

## Noter

### Not 1 Intäkternas fördelning

	2008-01-01- 2008-12-31	2007-01-01- 2007-12-31
<i>Nettoomsättning per väsentligt intäktsslag</i>		
Hysesintäkter, bostäder	603 558	581 716
Hysesintäkter, lokaler	39 865	35 054
Hysesintäkter, bilplatser mm	19 278	18 090
Hysesintäkter, tillval	8 822	8 356
Hysesintäkter, övrigt	1 228	1 067
Avgår: förlust på grund av outhyrt	-3 591	-4 102
Avgår: rabatter	-8 283	-13 087
Avgår: övriga hyresreduceringar	-3 643	-2 708
Övriga förvaltningsintäkter	22 441	65 598
<b>Summa</b>	<b>679 675</b>	<b>689 984</b>

### Not 2 Kostnader för material, tjänster, externa kostnader samt personal-kostnader fördelat på underhålls- och driftskostnader

	2008-01-01- 2008-12-31	2007-01-01- 2007-12-31
Periodiskt underhåll	61 404	64 757
Löpande underhåll och HLU	95 145	95 090
Försäkringskostnader	2 453	2 313
Fastighetsskötsel	55 834	65 431
Uppvärmning	94 741	92 370
Elekticitet	27 429	26 106
Vatten	23 749	22 457
Sophantering	21 846	19 582
Avskrivning fordringar	4 340	3 848
Hyresgästmedel	3 065	2 793
Fastighetsskatt	15 453	17 319
Central administration	54 153	50 965
Övrigt	8 481	37 386
<b>Summa</b>	<b>468 093</b>	<b>500 417</b>

### Not 3 Drifts- och underhållskostnader

	2008-01-01- 2008-12-31	2007-01-01- 2007-12-31
Material	23 624	31 873
Tjänster	134 380	170 526
Taxebundna kostnader	73 021	68 141
Uppvärmning	94 741	92 370
Fastighetsskatt	15 453	17 319
<b>Summa</b>	<b>341 219</b>	<b>380 229</b>

### Not 4 Leasingavgifter

	2008-01-01- 2008-12-31	2007-01-01- 2007-12-31
Räkenskapsårets leasingkostnader exklusive lokalhyror	1 571	1 491
<b>Summa</b>	<b>1 571</b>	<b>1 491</b>

*Handwritten signature and date:*  
2009-01-09

**Not 5 Ersättning till revisorer**

	2008-01-01- 2008-12-31	2007-01-01- 2007-12-31
<i>Ohrlings PriceWaterhouseCoopers</i>		
Revisionsarvode	256	341
Övriga uppdrag	14	-
<b>Summa</b>	<b>270</b>	<b>341</b>

**Not 6 Anställda och personalkostnader**

**Medelantalet anställda**

	2008-01-01- 2008-12-31	2007-01-01- 2007-12-31
Män	80	94
Kvinnor	36	35
<b>Totalt</b>	<b>116</b>	<b>129</b>

**Könsfördelning i företagsledningen**

	2008-12-31	2007-12-31
<i>Andel kvinnor i %</i>		
Styrelsen	36	36
Övriga ledande befattningshavare	38	25

**Löner, andra ersättningar och sociala kostnader**

	2008-01-01- 2008-12-31	2007-01-01- 2007-12-31
Styrelse och VD	1 050	1 196
Övriga anställda	43 510	43 597
<b>Summa</b>	<b>44 560</b>	<b>44 793</b>
Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	18 048 2 586	20 845 4 364

Av företagets pensionskostnader avser 220 (fg år 146 ) gruppen styrelse och VD.

**Avgångsvederlag**

Vid uppsägning av VD från företagets sida gäller ett avgångsvederlag motsvarande 18 månadslöner utöver uppsägningstiden 6 månader i det löneläge som gäller vid tidpunkten för uppsägningen. Vid ny anställning eller inkomst från annan förvärvsverksamhet ska avgångsersättningen reduceras med belopp motsvarande ny inkomst under 24-månadersperioden. Övriga anställningsförmåner ska gälla under uppsägningstiden, oavsett vilken part som påkallat uppsägningen av avtalet.

*Handwritten notes and signatures:*  
 Jan J...  
 M. ...  
 2008

**Sjukfrånvaro**

	2008-01-01- 2008-12-31	2007-01-01- 2007-12-31
Total sjukfrånvaro som en andel av ordinarie arbetstid	6,0 %	7,2 %
Andel av den totala sjukfrånvaron som avser sammanhängande sjukfrånvaro på 60 dagar eller mer	53,8 %	62,7 %
Sjukfrånvaron fördelad efter kön:		
Män	4,8 %	7,3 %
Kvinnor	8,6 %	7,0 %
Sjukfrånvaron fördelad efter ålderskategori:		
29 år eller yngre	4,3 %	2,9 %
30-49 år	3,0 %	4,7 %
50 år eller äldre	8,2 %	9,7 %

Sjukfrånvaron för varje ovanstående grupp anges i procent av gruppens sammanlagda ordinarie arbetstid. Sjukfrånvaro i grupper med högst 10 anställda och sjukfrånvaro som kan hänföras till enskild individ redovisas ej.

Den ordinarie arbetstiden har definierats som arbetstid enligt kollektivavtal eller annat avtal med den anställda. Semesterledighet och tjänstledighet ingår i ordinarie arbetstid.

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar**

	2008-01-01- 2008-12-31	2007-01-01- 2007-12-31
Finansiell anläggningstillgångar, nedskrivning	1 592	909
Byggnader och mark, återfört tidigare gjord nedskrivning	-35 907	-45 555
Byggnader och mark	83 308	78 909
Maskiner och andra tekniska anläggningar	1 896	1 859
Inventarier, verktyg och installationer	2 105	2 940
<b>Summa</b>	<b>52 994</b>	<b>39 062</b>

**Not 8 Inköp och försäljning mellan koncernbolag**

Av årets inköp avser 153 903 (156 992) inköp från andra koncernbolag. Av årets försäljning avser 31 348 (65 316) försäljning till andra koncernbolag.

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2008-01-01- 2008-12-31	2007-01-01- 2007-12-31
Räntekostnader, Södertälje kommun	101 579	99 180
Aktiverade räntekostnader	-2 917	-1 414
Räntekostnader, övriga	39	54
Låneramsavgift	11 864	11 999
<b>Summa</b>	<b>110 565</b>	<b>109 819</b>

För bolagets lån från Södertälje kommun har ränta betalats motsvarande 4,27 % (4,08). Därutöver betalar bolaget en låneramsavgift motsvarande 0,5 % (0,5).

*Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.*

### Not 10 Skatt på årets resultat

	2008-01-01- 2008-12-31	2007-01-01- 2007-12-31
<i>Aktuellt skattekostnad(-) [/skatteintäkt(+)]</i>		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	17 518	-10 436
<b>Total redovisad skattekostnad</b>	<b>17 518</b>	<b>-10 436</b>

### Not 11 Byggnader och mark

	2008-12-31	2007-12-31
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden:</b>		
-Vid årets början	4 038 369	3 768 484
-Nyanskaffningar	5 885	56 978
-Avyttringar och utrangeringar	-5 485	-6 281
-Omklassificeringar	38 663	219 188
	<u>4 077 432</u>	<u>4 038 369</u>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</b>		
-Vid årets början	-905 706	-830 446
-Avyttringar och utrangeringar	1 654	1 592
-Omklassificeringar	-	-5 498
-Årets avskrivning enligt plan	-75 752	-71 354
	<u>-979 804</u>	<u>-905 706</u>
<b>Ackumulerade uppskrivningar:</b>		
-Vid årets början	491 077	498 632
-Årets avskrivning enligt plan på uppskrivet belopp	-7 555	-7 555
	<u>483 522</u>	<u>491 077</u>
<b>Ackumulerade nedskrivningar:</b>		
-Vid årets början	-469 229	-514 785
-Under året återförda nedskrivningar	35 907	45 556
	<u>-433 322</u>	<u>-469 229</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>3 147 828</b>	<b>3 154 511</b>
Taxeringsvärde byggnader och mark	4 695 989	4 506 109
I nyanskaffningsvärdena ingår aktiverad ränta med	9 210	8 553

### Not 12 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2008-12-31	2007-12-31
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden:</b>		
-Vid årets början	34 841	35 662
-Nyanskaffningar	904	639
-Avyttringar och utrangeringar	-2 760	-1 460
	<u>32 985</u>	<u>34 841</u>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</b>		
-Vid årets början	-27 643	-26 519
-Avyttringar och utrangeringar	1 544	735
-Årets avskrivning enligt plan	-1 896	-1 859
	<u>-27 995</u>	<u>-27 643</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>4 990</b>	<b>7 198</b>

26

*Handwritten signatures and notes:*  
 SEN  
 in MBL  
 26

### Not 13 Inventarier, verktyg och installationer

	2008-12-31	2007-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	18 289	119 448
-Nyanskaffningar	-	316
-Avyttringar och utrangeringar	-	-56 851
-Omklassificering	-	-44 624
	<u>18 289</u>	<u>18 289</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-12 669	-72 077
-Avyttringar och utrangeringar	-	56 851
-Omklassificering	-	5 498
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-2 106	-2 941
	<u>-14 775</u>	<u>-12 669</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>3 514</b>	<b>5 620</b>

### Not 14 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2008-12-31	2007-12-31
Vid årets början	21 724	176 036
Investeringar	170 986	20 252
Omklassificeringar	-38 662	-174 564
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>154 048</b>	<b>21 724</b>
I investeringsvärdena ingår aktiverad ränta med	2 261	168

### Not 15 Andelar i intresseföretag

	2008-12-31	2007-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	5 457	5 457
	<u>5 457</u>	<u>5 457</u>
Akkumulerade nedskrivningar:		
-Vid årets början	-5 356	-5 356
	<u>-5 356</u>	<u>-5 356</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>101</b>	<b>101</b>

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

Intresseföretag / org.nr / säte	Antal andelar	i %	2008-12-31	2007-12-31
Glasberga Fastighets AB				
org nr 556361-0707, säte Södertälje	1 000	25	100	100
Fastighetsbolaget Glasberga KB				
org nr 916643-1842, säte Södertälje	1	25	1	1
			<u>101</u>	<u>101</u>

### Not 16 Fordringar hos intresseföretag

	2008-12-31	2007-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	7 498	5 086
-Tillkommande fordringar	600	2 412
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>8 098</b>	<b>7 498</b>

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

### Not 17 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2008-12-31	2007-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	4 175	4 175
	<u>4 175</u>	<u>4 175</u>
Akkumulerade nedskrivningar:		
-Vid årets början	-2 409	-1 500
-Årets nedskrivningar	-1 592	-909
	<u>-4 001</u>	<u>-2 409</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>174</b>	<b>1 766</b>

### Specifikation av bolagets långfristiga värdepappersinnehav

	Antal	2008-12-31	2007-12-31
Aktier Träffpunkt Tälje	40	4	4
Aktier SABO Byggnadsförsäkring	130	130	130
Andel Husbyggnadsvaror HBV Förening	1	39	39
Andel Brf Mars	1	-	1 592
Andel regional HSB-förening	1	1	1
		<u>174</u>	<u>1 766</u>

### Not 18 Andra långfristiga fordringar

	2008-12-31	2007-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	2 125	2 307
-Tillkommande fordringar	537	470
-Reglerade fordringar	-1 113	-652
	<u>1 549</u>	<u>2 125</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>1 549</b>	<b>2 125</b>

### Not 19 Hyres- och kundfordringar

	2008-12-31	2007-12-31
Hyres- och kundfordringar	8 160	5 182
Osäkra hyres- och kundfordringar	-5 021	-4 365
<b>Summa</b>	<b>3 139</b>	<b>817</b>

### Not 20 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2008-12-31	2007-12-31
Upplupna intäkter, räntebidrag	200	489
Förutbetalda kostnader, övrigt	2 792	3 008
<b>Summa</b>	<b>2 992</b>	<b>3 497</b>

### Not 21 Checkräkningskredit

	2008-12-31	2007-12-31
Beviljad kreditlimit	28 000	25 000
Outnyttjad del	-19 384	-25 000
<b>Utnyttjat kreditbelopp</b>	<b>8 616</b>	<b>-</b>

Checkräkningskrediten ingår i Södertälje kommuns kontostruktur. Södertälje kommun är juridisk ägare till kontot.

*JK*

*Hen Jfla. 04*  
*in Jfla. 04*



## Not 22 Eget kapital

	Aktie- kapital	Bundna reserver	Fritt eget kapital
Vid årets början	95 500	232 082	383 361
Koncernbidrag			-18 076
Skatteeffekt på koncernbidrag			5 061
Utdelning			-3 360
Erhållet aktieägartillskott			10 500
Årets resultat			69 899
<b>Vid årets slut</b>	<b>95 500</b>	<b>232 082</b>	<b>447 385</b>

## Not 23 Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser

	2008-12-31	2007-12-31
Bokförd skuld till KPA	10 533	12 810
Framtida garantipensioner	-	480
<b>Summa</b>	<b>10 533</b>	<b>13 290</b>

## Not 24 Avsättningar för uppskjuten skatt

	2008-12-31	2007-12-31
Ej utnyttjade underskottsavdrag	-	1 184
Byggnader och mark	-57 404	-81 167
<b>Summa</b>	<b>-57 404</b>	<b>-79 983</b>

## Not 25 Skuld till Södertälje kommun

	2008-12-31	2007-12-31
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	2 350 000	2 325 000
	<b>2 350 000</b>	<b>2 325 000</b>

## Not 26 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2008-12-31	2007-12-31
Förutbetalda intäkter, hyror *)	39 649	-
Upplupna kostnader, sociala avgifter	2 308	2 145
Upplupna kostnader, semesterlöneskuld	4 757	4 976
Upplupna kostnader, löner	413	-
Upplupna kostnader, övrigt	1 722	3 090
<b>Summa</b>	<b>48 849</b>	<b>10 211</b>

\*) Föregående år redovisades de förutbetalda hyresintäkterna under Övriga skulder och uppgick då till 35 877

*Handwritten signatures and initials:*  
 HAN HAN 44  
 M. J. [unclear] [unclear]

## Underskrifter

Södertälje 2009-04-29




Per-Eric Nygren  
Styrelseordförande



Eva Nygren  
Verkställande direktör



Mats Dahl



Martin Ahlman



Lotten Johansson




Rickard Andersson



Birgitta Forsgren



Ilyas Koca



Håkan Mankefors



Ulf Klässon

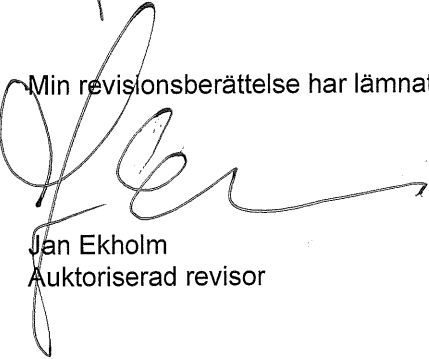


Annica Söderström



Lena Haapala

Min revisionsberättelse har lämnats 2009-04-29



Jan Ekholm  
Auktoriserad revisor

# Öhrlings

PRICEWATERHOUSECOOPERS 

## Revisionsberättelse

Till årsstämman i

### Telge Bostäder AB

Org nr 556411-0616

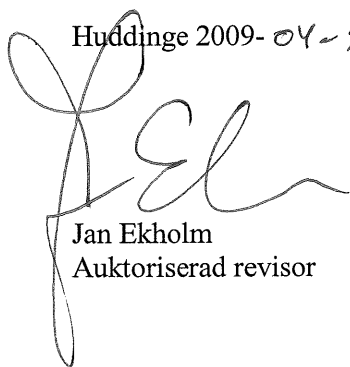
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i Telge Bostäder AB för räkenskapsåret 2008-01-01--2008-12-31. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens och verkställande direktörens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen och verkställande direktören gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Jag har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av bolagets resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Huddinge 2009-04-29



Jan Ekholm  
Auktoriserad revisor