

Årsredovisning för  
**Telge Bostäder AB**

556411-0616

Räkenskapsåret  
**2022-01-01 - 2022-12-31**

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Rapport över förändringar i eget kapital	8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-27
Underskrifter	27

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Telge Bostäder AB, 556411-0616 får härmed avge årsredovisning för 2022.

### Allmänt om verksamheten

#### Ägarförhållanden

Telge Bostäder AB, org nr 556411-0616, ägs till 100 % av Telge (i Södertälje) AB, org nr 556307-6867, med säte i Södertälje kommun. Moderbolag i hela koncernen är Södertälje Kommuns Förvaltnings AB, org nr 556570-7139, med 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.

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

Hos Telge Bostäder uppgick beståndet till 9 975 lägenheter (förra året 9 192 lägenheter). Fastighetsbeståndets totala yta vid utgången av år 2022 uppgick till cirka 725 152 kvm (666 601 kvm). Bolagets förvaltningsfastigheter inklusive byggnader, mark, markanläggningar, byggnadsinventarier och pågående nyanläggningar hade vid årsskiftet ett utgående redovisat värde på 5 698 mkr (5 097 mkr).

### Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

	2022	2021	2020	2019	Belopp i kkr 2018
Nettoomsättning	914 891	841 141	826 471	790 539	767 550
Finansnetto	-70 123	-44 821	-37 512	-40 854	-26 575
Resultat efter fin. poster	115 008	129 037	108 684	62 853	161 066
Balansomslutning, kkr	5 827 168	5 148 125	4 960 237	4 832 071	4 648 467
Avkastning på eget kapital %	4,3	5,6	4,9	2,9	7,8
Soliditet %	51,9	45,9	45,6	44,8	45,7
Investeringar	435 614	308 385	267 542	415 569	482 705
Medelantalet anställda	155	152	172	181	186

Definitioner: se not

I posten Finansnetto ingår inte Resultat från andelar i koncernföretag.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Fusion

2007 bröts Telge Bostäders fastighetsbestånd i Hovsjö ut ur bolaget och lades in i Telge Hovsjö AB. Syftet med bildandet av bolaget Telge Hovsjö var att fokusera specifikt på Hovsjös sociala utveckling. Målet var främst att förbättra boendemiljön och utveckla boendet i det specifika området.

Sedan 2016 har Telge Hovsjö och Telge Bostäder haft samma ledning och samorganiserats med syfte att föra samman erfarenheter, kunskap och arbetssätt från de respektive bolagen. När syftet med att bilda Telge Hovsjö kunde anses vara uppfyllt fattades beslut i alla instanser om att effektivisera administrationen och samla alla tillgångar återigen i ett bolag. Telge Hovsjö fusionerades in i Telge Bostäder i sin helhet i oktober 2022.

Se även not 42.

### Portföljstyrning

Telge Bostäder har under året arbetat med portföljstyrning för att få bättre kontroll och styrning på investeringverksamheten. Telge Bostäder kommer att följa investeringsverksamheten genom tre delportföljer; verksamhetsutveckling, nyproduktion samt fastigheter i befintligt bestånd.

Medarbetarna har kompetensutvecklats och utbildats inom projektmodellen XLPM som ligger till grund för arbetet med portföljstyrningen. Under slutet av året har en mindre organisationsjustering skett för att möjliggöra att organisationen bättre kan arbeta utifrån portföljstyrningsmodellen.

## Viktiga förhållanden

### Hyresförhandlingar

Under slutet av 2021 förhandlades ett tvåårigt avtal gällande 2022 och 2023 fram mellan Telge Bostäder och hyresgästföreningen. Hyran för 2022 höjdes med 1,69 procent från 1 februari och kommer att höjas med 1,83 procent från 1 februari 2023. I detta tvåårsavtal finns en avsiktsförklaring där parterna tillsammans under dessa år ska verka för en systematisk hyressättningsmodell. Utifrån omvärldsläget konstateras att 2023 års hyreshöjning om 1,83 procent ligger långt under de hittills presenterade resultaten av 2023 års förhandlingar där parter kommit överens om höjningar upp emot 4 procent. Det har även förkommit årliga procentuella överenskommelser med så kallat tillfälligt kristillägg för att möjliggöra för fastighetsägare att möta de kostnadsökningar som råder. Telge Bostäder påkallade förhandling om kristillägg i december 2022 för att klara av kostnadsökningar som omvärldsläget försatt bolaget i. Kristillägget avlogs av Hyresgästföreningen. Att bolaget inte får tillräcklig täckning för kostnadsökningar påverkar möjligheten att utföra behövligt underhållsarbete.

### Nybyggnation, köp och försäljningar

I Järna är det en pågående nyproduktion (Lekspaden) med 22 lägenheter. Telge Bostäder har sålt av studentbaracker i Rosenlund samt återlämnat marken till kommunen. Det pågår fyra större stamreoveringsprojekt bland annat i Fornbacken, Ronna och Hovsjö.

## Icke-finansiella upplysningar

Förutom en ekonomisk påverkan har kriget i Ukraina även medfört ett behov av beredskap. Utifrån en eskalerad situation har Telge Bostäder i egenskap av fastighetsägare ett ansvar att inom 48 timmar kunna iordningställa de skyddsrum som finns i deras fastigheter. Under året har en omfattande inventering genomförts av fastigheterna med pågående åtgärder för att kunna iordningställa skyddsrum.

### Social hållbarhet

Södertälje har under året som gått drabbats av en våldsvåg med flertalet allvarliga händelser som följd. Händelser som negativt påverkat bilden av Södertälje och därmed den upplevda tryggheten i och kring Telge Bostäders bostadsområden. För att stävja den sociala oron fortsätter bolaget att samverka inom kommunkoncernen, med andra myndigheter och aktörer. Inom ramen för PAX (arbete mot organiserad brottslighet) pågår arbete för att stävja oriktiga hyresförhållanden och problematiken som detta medför och därmed säkra den upplevda tryggheten i hyresgästernas närområde och trappuppgång. Inför 2023 kommer bolaget tillsammans med kommunen och koncernens övriga bolag att få riktad stöd av Brottsförebyggande Rådet för att tillsammans verka för brottsförebyggande åtgärder och minskad brottslighet. Det är ett långsiktigt arbete som ska leda till minskad social oro och stävja nyrekryteringen till den organiserade brottsligheten.

## Hållbarhetsupplysningar

Telge Bostäder ser att antal produkter i Sundahus har ökat markant vilket betyder att det är bättre kontroll på de produkter som är inköpta i fastigheterna samt att andelen av A- och B-bedömda produkter har ökat i jämförelse med 2021.

Bolaget använder växter som främjar pollinering när det är möjligt. Till exempel planteras endast växter som främjar pollinering under sommaren. Det sker även vid nyproduktion och i förvaltningen.

## Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Bolaget är utsatt för olika typer av risker, exempelvis kreditrisk, marknadsrisk, likviditetsrisk och operativ risk. Riskerna begränsas genom en rad åtgärder som följs upp, analyseras och åtgärdas. Riskhanteringen är av väsentlig betydelse för bolagets långsiktiga stabilitet och lönsamhet. Förmågan att bedöma, hantera och prissätta de risker verksamheten står inför är av största vikt för att kunna möta eventuella oförutsedda händelser. Internkontrollplanen följs upp av styrelsen och revideras årligen. Bolagets resultat påverkas av omvärldsförändringar som bolaget inte råder över. Makroekonomiska förändringar i det allmänna ränteläget samt politiska händelser är några exempel. Bolaget är inte direkt exponerat mot den internationella marknaden (export/import), men påverkas indirekt genom exempelvis svagare konjunkturutveckling.

Utifrån rådande omvärldsläge med såväl stigande inflation som kapitalkostnader blir konsekvensen en höjning av direktavkastningskravet i 2022 års marknadsvärdering. Det innebar att fastighetsportföljens värde sänktes med cirka 1 miljard kronor, en sänkning med 9 procent jämfört med 2021 års värdering. Tack vare bolagets starka balansräkning medför detta inte någon risk för nedskrivning. Höjningen av direktavkastningskravet ser vi som en något försiktig åtgärd på en avvaktande marknad då det är fortsatt god efterfrågan på bostadsfastigheter. Det finns fortsatt ett generellt stort intresse för nyproduktion, inklusive planerade och pågående projekt. Intresset är också stort för utvecklingsfastigheter även om en viss negativ effekt är att vänta utifrån Hovrättens dom angående presumtionshyror som endast får höjas hälften så mycket som bruksvärdeshyror. En fortsatt bostadsbrist påverkar marknaden och totalt 204 kommuner anger ett underskott på bostäder.

När det gäller de höga elkostnaderna drar Sveriges Allmännyttas slutsatsen, baserat på terminspriser, att förväntningen är att elpriserna sjunker under våren för att nå sitt lägsta pris under sommaren, för att sedan stiga igen under hösten och vintern. Dock verkar marknaden ha förväntningar om lägre energipriser nästa vinter än vad man har haft tidigare.

### Byggplaner

Under pandemin kunde bolaget se kostnadsökningar för produktion. Utifrån rådande världsläge ser situationen än mer utmanande ut vilket fortsätter att slå hårt i kalkyler för moderniseringar och nyproduktion. Bolaget ser att privata aktörer och kollegor inom allmännyttan bromsar in sina större projekt utifrån utmaningar att få till en rimlig avkastning på sina investeringar. Bolaget ser att förutsättningarna i omvärlden skapar utrymme för planering av kommande nyproduktioner för att komma i ett bra produktionsläge framöver. Telge Bostäder har en mindre pågående nyproduktion i ett tidigt skede med cirka femtio-sextio lägenheter i Lina Hage, där arbetet med detaljplanen fortskrider under kommande år. Eftersom nyproduktion kan ta fem till sju år från idé till färdig inflyttning, är det viktigt att bygga upp en projektportfölj av potentiella projekt för att både optimera produktionen samt att prioritera utifrån kommunala önskemål. Som tidigare nämnts kommer hyresfastigheter fortsatt att vara en bra investering då det fortsatt råder hög bostadsbrist över tid. Bolagets strategi för kommande nyproduktioner behöver spegla bolagets marknad där betalningsförmågan ligger lägre än i övriga Storstockholmsområdet vilket ställer krav på att bygga yteffektiva lägenheter.

Avsaknaden av större nyproduktionsprojekt i närtid gör att bolaget fokuserar på förädling av det befintliga beståndet som till stor del är i behov av underhållsåtgärder. I nuläget har bolaget få byggrätter och fokuserar därför på större stamreoveringsprojekt i kombination med standardhöjning i bolagets lägenheter. Här finns ytterligare möjligheter att arbeta med merförsäljning och att kunna erbjuda hyresgästerna tillvalsmöjligheter. De stora projekten under kommande år är bolagets stamreoveringar i Hovsjö, Fornhöjden och i Ronna.

### Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, kronor 2 687 920 048, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp i kr</i>
Utdelning, 9 550 aktier x 220,70 kr per aktie	2 107 728
Balanseras i ny räkning	<u>2 685 812 320</u>
<b>Summa</b>	<b>2 687 920 048</b>

### Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstutdelningen

Koncernbidrag har - under förutsättning av årsstämman godkännande - lämnats till Telge (i Södertälje) AB med 45 702 kkr och till Telge Nät AB med 59 155 kkr. Samtidigt har bolaget erhållit ett aktieägartillskott från Telge (i Södertälje) AB med 83 257 kkr. Skillnaden motsvarar den inkomstskatt som Telge Bostäder AB slipper att betala tack vare det lämnade koncernbidraget. Förfarandet bedöms fortfarande vara i linje med Boverkets riktlinjer om vinstutdelning från allmännyttiga bolag.

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

## Resultaträkning

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	3,4,5	914 891	841 141
Aktiverat arbete för egen räkning		16 564	11 581
Övriga rörelseintäkter	6	11 476	8 895
		<u>942 931</u>	<u>861 617</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Drifts- och underhållskostnader	3 7,8	-397 767	-360 953
Övriga externa kostnader	7,9,10	-90 800	-97 858
Personalkostnader	7,11,12	-120 215	-112 431
Av/nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	13,14	-150 836	-122 788
Övriga rörelsekostnader	15	-1 182	-1 260
		<u>182 131</u>	<u>166 327</u>
<b>Rörelseresultat</b>			
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i gemensamt styrda företag		3 000	7 531
Ränteintäkter och liknande resultatposter	16	3 641	1 391
Räntekostnader och liknande kostnader	17	-73 764	-46 212
		<u>115 008</u>	<u>129 037</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>			
Bokslutsdispositioner	18	-106 831	208
		<u>8 177</u>	<u>129 245</u>
<b>Resultat före skatt</b>			
Skatt på årets resultat	19	-3 270	-25 342
		<u>4 907</u>	<u>103 903</u>
<b>Årets resultat</b>			

## Balansräkning

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	21	5 026 397	4 725 230
Inventarier, verktyg och installationer	22	3 575	1 437
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	23	668 117	370 660
		<u>5 698 089</u>	<u>5 097 327</u>
<b><i>Finansiella anläggningstillgångar</i></b>			
Andelar i gemensamt styrda företag	24	101	101
Fordringar hos gemensamt styrda företag	25	3 013	3 013
Andra långfristiga värdepappersinnehav	26	40	40
Andra långfristiga fordringar	27	1 857	1 617
		<u>5 011</u>	<u>4 771</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>5 703 100</u>	<u>5 102 098</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Varulager mm</i></b>			
Färdiga varor och handelsvaror		555	579
		<u>555</u>	<u>579</u>
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar	28	673	1 402
Fordringar hos Södertälje kommun		1 728	554
Fordringar hos koncernföretag		86 110	8 013
Övriga fordringar		26 811	29 731
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	29	8 191	5 748
		<u>123 513</u>	<u>45 448</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>124 068</u>	<u>46 027</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>5 827 168</u>	<u>5 148 125</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	30	95 500	95 500
Uppskrivningsfond		203 020	203 020
Reservfond		29 062	29 062
		<u>327 582</u>	<u>327 582</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust	31	2 683 013	1 929 933
Årets resultat		4 907	103 903
		<u>2 687 920</u>	<u>2 033 836</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>3 015 502</u>	<u>2 361 418</u>
<b><i>Obeskattade reserver</i></b>			
Ackumulerade överavskrivningar	32	-	1 152
Periodiseringsfonder	33	8 363	420
		<u>8 363</u>	<u>1 572</u>
<b><i>Avsättningar</i></b>			
Avsättningar till pensioner och liknande förpliktelser	34	2 957	3 302
Uppskjuten skatteskuld	35	265 539	260 622
		<u>268 496</u>	<u>263 924</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Skulder till Södertälje kommun	36,37	2 163 957	2 300 512
Övriga långfristiga skulder		2 561	2 318
		<u>2 166 518</u>	<u>2 302 830</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Leverantörsskulder		52 161	43 990
Skulder till Södertälje kommun		4 942	3 605
Skulder till koncernföretag		155 921	44 172
Skatteskulder		27 321	24 222
Övriga kortfristiga skulder		33 339	9 549
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	38	94 605	92 843
		<u>368 289</u>	<u>218 381</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>5 827 168</u>	<u>5 148 125</u>



## Rapport över förändringar i eget kapital

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Bundna reserver</i>	<i>Fritt eget kapital</i>
Ingående balans 2022-01-01	95 500	232 082	2 033 836
Aktieägartillskott, erhållna			83 257
Fusionsresultat Telge Hovsjö			566 914
Utdelning			-994
Årets resultat			4 907
<b>Utgående balans 2022-12-31</b>	<b>95 500</b>	<b>232 082</b>	<b>2 687 920</b>
Ingående balans 2021-01-01	95 500	232 082	1 930 544
Utdelning			-611
Årets resultat			103 903
<b>Utgående balans 2021-12-31</b>	<b>95 500</b>	<b>232 082</b>	<b>2 033 836</b>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		115 008	129 037
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	39	150 249	119 788
		265 257	248 825
Betald inkomstskatt		-203	923
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>265 054</b>	<b>249 748</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av varulager		24	219
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		280 382	-3 223
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		24 362	-423
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>569 822</b>	<b>246 321</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-435 614	-308 385
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		3 167	4 000
Avyttring av finansiella tillgångar		173	281
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-432 274</b>	<b>-304 104</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		-	58 394
Amortering av lån		-136 555	-
Utbetald utdelning		-993	-611
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-137 548</b>	<b>57 783</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>-</b>	<b>-</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kkr om inget annat anges

#### **Allmänna redovisningsprinciper**

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

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

#### **Värderingsprinciper m m**

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

#### **Immateriella anläggningstillgångar**

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

#### **Avskrivningar**

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

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

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

#### **Materiella anläggningstillgångar**

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

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

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

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

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

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

### *Avskrivningar*

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

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

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

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

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

### ***Låneutgifter***

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

### ***Nedskrivningar - materiella anläggningstillgångar***

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

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

### ***Leasingavtal där företaget är leasegivare***

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

Alla leasingavtal är redovisade som operationella leasingavtal.

### ***Leasingavtal där företaget är leasetagare***

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

Alla leasingavtal är redovisade som operationella leasingavtal.

### **Varulager**

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

### **Finansiella tillgångar och skulder**

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

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

### **Ersättningar till anställda**

#### *Ersättningar till anställda efter avslutad anställning*

##### *Klassificering*

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

##### *Avgiftsbestämda planer*

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

##### *Förmånsbestämda planer*

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

#### *Ersättningar vid uppsägning*

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

### **Skatt**

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

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

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

### ***Avsättningar***

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

### ***Intäkter***

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

### ***Offentliga bidrag***

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

#### *Redovisning av bidrag relaterat till anläggningstillgångar*

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

### ***Koncernbidrag***

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

### ***Fusion***

Telge Bostäder AB ("Övertagande Bolag") och Telge Hovsjö AB ("Överlåtande Bolag") (nedan gemensamt benämnda "Fusionsbolagen") ingår i samma koncern. Fusionsbolagen ägs till 100 % av moderbolaget Telge (i Södertälje) AB, 556307-6867 (den "Gemensamma Aktieägaren"). Styrelserna i Fusionsbolagen beslöt under 2022 att det Övertagande Bolaget genom fusion ska överta det Överlåtande Bolagets samtliga tillgångar och skulder enligt 23 kap 1 § aktiebolagslagen. Fusionen mellan dotterföretaget och moderföretaget har redovisats i enlighet med BFNAR 2020:5 Redovisning av fusion. Bolagsverket meddelade tillstånd för fusion 3 oktober 2022. Fusionen genomfördes 31 oktober 2022.

Fusionen genomfördes av organisatoriska skäl och i korthet kan följande framhållas: Det Överlåtande Bolaget bildades i syfte att fokusera specifikt på stadsdelen Hovsjös sociala utveckling. Det fokuserade arbetet har varit framgångsrikt och sedan en tid tillbaka har Fusionsbolagen i praktiken styrts som ett gemensamt bolag, men administrerats som två bolag. Den gemensamma ledningen och samorganiseringen har syftat till att föra samman erfarenheter, kunskap och arbetssätt från respektive Fusionsbolag. Det bedömdes nu som mest ändamålsenligt att effektivisera administrationen genom att samla alla tillgångar i ett bolag, det Övertagande Bolaget.

### ***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 48 % (45) av inköpen och 5 % (7) av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som företaget tillhör.

## Not 4 Nettoomsättning

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
<i>Debiterade hyror</i>		
Bostäder	811 602	732 458
Lokaler	69 860	57 526
Bilplatser mm	34 170	27 371
Tillval	12 736	10 913
Övrigt	1 758	1 679
Avgår:		
Förluster på grund av outhyrt		
- Bostäder	-10 010	-5 538
- Lokaler	-11 235	-6 147
- Bilplatser mm	-1 802	-1 536
Kampanjrabatter	-15	-4
Kvarboenderabatter	-1 867	-1 937
Övriga hyresreduceringar	-5 093	-4 390
<b>Summa hyresintäkter netto</b>	<b>900 104</b>	<b>810 395</b>
<i>Övriga förvaltningsintäkter</i>		
Externt sålda tjänster	9 655	15 512
Ersättningar från hyresgäster	2 612	2 755
Övriga förvaltningsintäkter	2 520	12 479
<b>Summa övriga förvaltningsintäkter</b>	<b>14 787</b>	<b>30 746</b>
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>914 891</b>	<b>841 141</b>

## Not 5 Operationell leasing - leasegivare

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
<i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal:</i>		
Inom ett år	45 596	45 063
Mellan ett och fem år	45 417	57 638
Senare än fem år	12 657	13 313
<b>Summa</b>	<b>103 670</b>	<b>116 014</b>
Under räkenskapsåret erhållna leasingavgifter (lokalhyror)	56 725	49 405

## Not 6 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Återvunna kundförluster	811	710
Realisationsvinster	1 423	2 853
Försäkringsersättningar	2 706	642
Skadestånd från hyresgäst	54	63
Från Skatteverket återbetalda skattetillägg	1 515	-
Erhållna kostnadsersättningar för personal	4 367	2 708
Återbetalning av överskott hos Fora	587	1 919
Övrigt	13	-
<b>Summa</b>	<b>11 476</b>	<b>8 895</b>

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

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Planerat underhåll	62 508	58 840
Löpande underhåll	83 846	81 256
Försäkringskostnader	5 919	5 495
Fastighetskötsel	82 376	80 494
Uppvärmning	105 577	98 504
Elektricitet	33 924	23 766
Vatten	35 266	30 013
Sophantering	26 463	23 211
Avskrivning fordringar	3 072	3 301
Hyresgästmedel	176	192
Fastighetskatt	24 064	21 646
Fastighetsanknuten administration	107 686	101 697
Central administration	31 329	31 485
Övrigt	6 576	11 342
<b>Summa</b>	<b>608 782</b>	<b>571 242</b>

## Not 8 Drifts- och underhållskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Direktinköpt material	10 054	10 877
Tjänster (inkl material i förekommande fall)	161 340	152 190
Taxebundna kostnader	95 653	76 989
Uppvärmning	105 577	98 504
Arrendeavgifter	14	52
Fastighetskatt	24 064	21 646
Kostnadsförda projekt	843	513
Övrigt	222	182
<b>Summa</b>	<b>397 767</b>	<b>360 953</b>



## Not 9 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
<i>KPMG AB</i>		
Revisionsuppdrag	176	209
Skatterådgivning	104	-
Andra uppdrag	98	8
<b>Summa</b>	<b>378</b>	<b>217</b>

## Not 10 Operationell leasing - leasetagare

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
<i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal:</i>		
Inom ett år	3 760	3 656
Mellan ett och fem år	4 118	4 578
Senare än fem år	-	-
<b>Summa</b>	<b>7 878</b>	<b>8 234</b>
Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter	14 381	8 494

## Not 11 Anställda och personalkostnader

### *Medelantalet anställda*

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Män	93	91
Kvinnor	62	61
<b>Totalt</b>	<b>155</b>	<b>152</b>

### *Redovisning av könsfördelning i företagsledning*

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Andel kvinnor, %</i>		
Styrelsen	11	14
Övriga ledande befattningshavare	71	86

### *Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader*

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Styrelse och VD	1 929	1 518
Övriga anställda	70 356	65 640
<b>Summa</b>	<b>72 285</b>	<b>67 158</b>
Sociala kostnader	44 709	42 232
(varav pensionskostnader) 1)	10 704	8 840

1) Av företagets pensionskostnader avser 2 259 (f å 509) 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

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
<i>Bidrag redovisade som Övriga rörelseintäkter</i>		
Arbetsförmedlingen	4 367	2 708
<b>Summa offentliga bidrag</b>	<b>4 367</b>	<b>2 708</b>

### Not 13 Av- och nedskrivningar

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
<i>Avskrivningar</i>		
Byggnader och mark	151 999	135 671
Byggnad, nedskrivning	-	12 260
Inventarier, verktyg och installationer	2 212	311
	154 211	148 242
<i>Återföring av nedskrivningar</i>		
Byggnad, återföring av nedskrivning	-3 375	-25 454
	-3 375	-25 454
<b>Summa</b>	<b>150 836</b>	<b>122 788</b>

### Not 14 Exceptionella poster

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
<i>Exceptionella intäkter</i>		
Återföring av tidigare gjord nedskrivning	-	22 241
	-	22 241
<i>Exceptionella kostnader</i>		
Nedskrivning materiella anläggningstillgångar	-	-12 260
Lämnat skadestånd	-	-9 500
	-	-21 760
<b>Nettosumma</b>	<b>-</b>	<b>481</b>

### Not 15 Övriga rörelsekostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Realisationsförluster	1 182	1 260
<b>Summa</b>	<b>1 182</b>	<b>1 260</b>

### Not 16 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Ränteintäkter, Södertälje kommun	1 825	-
Ränteintäkter, dröjsmålsränta	635	650
Ränteintäkter, övriga	18	-
Återbäring Husbyggnadsvaror HBV	1 163	741
<b>Summa</b>	<b>3 641</b>	<b>1 391</b>

### Not 17 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Räntekostnader, Södertälje kommun	63 129	34 702
Aktiverade räntekostnader	-	-104
Räntekostnader, övriga	44	5
Låneramsavgift	10 591	11 609
<b>Summa</b>	<b>73 764</b>	<b>46 212</b>

För bolagets lån från Södertälje kommun har ränta betalats motsvarande 2,55 % (1,47). Därutöver betalar bolaget en låneramsavgift på 0,50 % (0,50).

### Not 18 Bokslutsdispositioner

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Skillnad mellan skattemässig och redovisad avskrivning:		
-Inventarier, verktyg och installationer	5 117	-
Periodiseringsfond, årets avsättning	-7 090	-420
Periodiseringsfond, årets återföring	-	628
Koncernbidrag	-104 858	-
<b>Summa</b>	<b>-106 831</b>	<b>208</b>

## Not 19 Skatt på årets resultat

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Aktuell skattekostnad (-) eller skatteintäkt (+)	-4 098	-142
Uppskjuten skatt	828	-25 200
<b>Summa</b>	<b>-3 270</b>	<b>-25 342</b>

## Avstämning av effektiv skatt

	2022-01-01- 2022-12-31		2021-01-01- 2021-12-31	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Resultat före skatt		8 176		129 245
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	-1 684	20,6	-26 625
Ej avdragsgilla bokföringsmässiga utrangeringar	-	-	0,1	-129
Ej avdragsgill ränta	4,2	-345	-	-
Andra ej avdragsgilla kostnader	1,0	-83	-	-35
Korrigerings av skattemässigt resultat vid försäljning av fastighet	-3,6	293	-0,2	322
Andra ej skattepliktiga intäkter	-3,9	316	-0,1	187
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	-	-	-0,3	387
Skatt hänförlig till tidigare år	-3,5	284	-0,1	118
Ej skattepliktig utdelning från dotter- och intresseföretag	-7,6	618	-1,2	1 494
Andel i handelsbolags överskott	0,1	-12	0,5	-638
Skillnad mellan planenlig och skattemässig avskrivning på fast egendom	27,1	-2 223	0,3	-438
Avdrag för kvarstående negativt räntenetto från föregående år	-	-	-	53
Övrigt	5,5	-434	-	-38
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>39,9</b>	<b>-3 270</b>	<b>19,6</b>	<b>-25 342</b>

## Not 20 Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten

	2022-12-31	2021-12-31
<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
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## Not 21 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	6 938 438	6 656 693
-Anskaffningsvärde genom fusion	483 300	-
-Avyttringar och utrangeringar	-11 708	-16 117
-Omklassificeringar	148 832	297 862
Vid årets slut	7 558 862	6 938 438
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-2 211 135	-2 089 366
-Ackumulerade avskrivningar genom fusion	-156 166	-
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	9 292	13 902
-Årets avskrivning	-151 999	-135 671
Vid årets slut	-2 510 008	-2 211 135
<i>Ackumulerade uppskrivningar</i>		
Vid årets början	115 886	115 886
Vid årets slut	115 886	115 886
<i>Ackumulerade nedskrivningar</i>		
Vid årets början	-117 959	-132 511
-Ackumulerade nedskrivningar genom fusion	-24 070	-
-Återförda nedskrivningar på avyttringar och utrangeringar	311	1 358
-Under året återförda nedskrivningar	3 375	25 454
-Årets nedskrivningar	-	-12 260
Vid årets slut	-138 343	-117 959
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>5 026 397</b>	<b>4 725 230</b>
<b>Varav mark</b>		
Ackumulerade anskaffningsvärden	207 089	192 954
Ackumulerade uppskrivningar	115 886	115 886
Redovisat värde vid årets slut	322 975	308 840

### Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Uppskattat verkligt värde</i>		
Externt värderade fastigheter	4 120 123	4 089 238
Internt värderade fastigheter	7 435 147	7 801 140
<b>Uppskattat verkligt värde</b>	<b>11 555 270</b>	<b>11 890 378</b>

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 55 av Telge Bostäders fastigheter vilket ungefär motsvarar ca 36 % av beståndet beräknat på värdet. Marknadsvärderingen är utförd av Nai Svefa, med värdetidpunkt december 2022.

#### 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 2020-2022. 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 2,1 % 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 2023). 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 ortprisivärdering. Värderingar av projektfastigheter har också utförts. Samtliga värderingar utfördes objektsvis.

## Not 22 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	26 521	26 574
-Anskaffningsvärde genom fusion	12 194	-
-Avyttringar och utrangeringar	-1 971	-53
-Omklassificeringar	1 168	-
	<u>37 912</u>	<u>26 521</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-25 084	-24 826
-Ackumulerade avskrivningar genom fusion	-8 192	-
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	1 151	53
-Årets avskrivning	-2 212	-311
	<u>-34 337</u>	<u>-25 084</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>3 575</b>	<b>1 437</b>

## Not 23 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	370 660	360 137
-Anskaffningsvärde genom fusion	11 843	-
Investeringar	435 614	308 385
Omklassificeringar	-150 000	-297 862
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>668 117</b>	<b>370 660</b>

## Not 24 Andelar i gemensamt styrda företag

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	<u>5 457</u>	<u>5 457</u>
Vid årets slut	5 457	5 457
<i>Akkumulerade nedskrivningar:</i>		
-Vid årets början	<u>-5 356</u>	<u>-5 356</u>
Vid årets slut	-5 356	-5 356
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>101</b>	<b>101</b>

Under året har företaget erhållit en utdelning på 3 000 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.

<i>Gemensamt styrda företag/ org nr, säte</i>	<i>Antal andelar</i>	<i>Antal andelar i %</i>	<i>Redovisat värde</i>
Glasberga Fastighets AB			
org nr 556361-0707, säte Södertälje	1 000	25	100
Fastighetsbolaget Glasberga KB			
org nr 916643-1842, säte Södertälje	1	25	<u>1</u>
<b>Summa</b>			<b>101</b>

## Not 25 Fordringar på gemensamt styrda företag

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	3 013	3 013
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>3 013</b>	<b>3 013</b>

### Specifikation av bolagets fordringar på gemensamt styrda företag

Företag / organisation	2022-12-31	2021-12-31
Glasberga KB	3 013	3 013
<b>Summa</b>	<b>3 013</b>	<b>3 013</b>

## Not 26 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	40	40
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>40</b>	<b>40</b>

### Specifikation av bolagets långfristiga värdepappersinnehav

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

## Not 27 Andra långfristiga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 617	1 719
-Tillkommande fordringar	1 296	739
-Reglerade fordringar	-1 056	-841
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>1 857</b>	<b>1 617</b>

## Not 28 Hyres- och kundfordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Hyres- och kundfordringar	6 689	6 138
Osäkra hyres- och kundfordringar	-6 016	-4 736
<b>Summa</b>	<b>673</b>	<b>1 402</b>

## Not 29 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna intäkter, bidrag	595	181
Upplupen försäkringsersättning	88	1 295
Upplupen intäkt, övrigt	14	283
Förutbetalda kostnader, el	1 893	1 685
Förutbetalda kostnader, vatten	636	-
Förutbetalda kostnader, hyror	3 644	1 446
Förutbetald kostnad, licenser	1 158	357
Förutbetald kostnad, pensionspremier	-	403
Förutbetald kostnad, övrigt	163	98
<b>Summa</b>	<b>8 191</b>	<b>5 748</b>



### Not 30 Antal aktier och kvotvärde

	2022-12-31	2021-12-31
Antal aktier	9 550	9 550
Kvotvärde	10 000	10 000

### Not 31 Disposition av vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, 2 687 920 kkr, disponeras enligt följande:

	2022-12-31
Utdelning, 9 550 aktier x 220,70 kr per aktie	2 108
Balanseras i ny räkning	2 685 812
	<b>2 687 920</b>

### Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstutdelningen

Koncernbidrag har - under förutsättning av årsstämman godkännande - lämnats till Telge (i Södertälje) AB med 45 702 kkr och till Telge Nät AB med 59 155 kkr. Samtidigt har bolaget erhållit ett aktieägartillskott från Telge (i Södertälje) AB med 83 257 kkr. Skillnaden motsvarar den inkomstskatt som Telge Bostäder AB slipper att betala tack vare det lämnade koncernbidraget. Förfarandet bedöms fortfarande vara i linje med Boverkets riktlinjer om vinstutdelning från allmännyttiga bolag.

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

### Not 32 Ackumulerade överavskrivningar

	2022-12-31	2021-12-31
Inventarier, verktyg och installationer	-	1 152
	-	<b>1 152</b>

### Not 33 Periodiseringsfonder

	2022-12-31	2021-12-31
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2020 *)	821	-
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2021 **)	452	420
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2022	7 090	-
	<b>8 363</b>	<b>420</b>

\*) Avsatt i Telge Hovsjö och tillfört Telge Bostäder genom fusion.

\*\*\*) Avsatt 32 kkr i Telge Hovsjö och tillfört Telge Bostäder genom fusion.

### Not 34 Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Bokförd skuld till KPA	2 957	3 302
<b>Summa</b>	<b>2 957</b>	<b>3 302</b>

### Not 35 Avsättningar för övriga skatter

	2022-12-31	2021-12-31
Skatteeffekt på skillnaden mellan skattemässigt värde och bokfört värde på maskinet och inventarier	672	-
Skatteeffekt på skillnaden mellan skattemässigt värde och bokfört värde på byggnader och mark	264 867	260 622
<b>Summa</b>	<b>265 539</b>	<b>260 622</b>

### Not 36 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen		
Skulder till Södertälje kommun	2 163 957	2 300 512
<b>Summa</b>	<b>2 163 957</b>	<b>2 300 512</b>

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

### Not 37 Kreditlimit

	2022-12-31	2021-12-31
Beviljad kreditlimit	2 657 000	2 857 000

### Not 38 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda intäkter, hyror	77 263	65 311
Återbetalning energistöd Boverket	5 906	-
Upplupna kostnader, semesterlöneskuld	6 951	7 287
Upplupna kostnader, sociala avgifter	1 842	2 402
Upplupna kostnader, löner	442	1 211
Upplupna kostnader, entreprenader	941	4 644
Upplupna kostnader, media	-	49
Upplupna kostnader, inhyrd personal och konsulter	635	2 249
Upplupna kostnader, skadestånd	-	9 500
Upplupna kostnader, revision	237	156
Upplupna kostnader, övrigt	388	34
<b>Summa</b>	<b>94 605</b>	<b>92 843</b>

### Not 39 Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m m</b>		
Avskrivningar	154 211	135 982
Nedskrivningar/reversering av nedskrivningar	-3 375	-13 194
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	-242	-3 424
Avsättningar/fordringar avseende pensioner	-345	424
<b>Summa</b>	<b>150 249</b>	<b>119 788</b>

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Erhållna och betalda räntor</b>		
Erhållen utdelning	3 000	7 250
Erhållna räntor	3 641	1 391
Betalda räntor och liknande avgifter	-73 764	-46 316

## Not 40 Nyckeltalsdefinitioner

*Balansomslutning:*

Totala tillgångar

*Avkastning på eget kapital:*

Resultat efter finansiella poster / genomsnittligt justerat eget kapital

*Soliditet:*

Justerat eget kapital / balansomslutningen

*Medelantalet anställda*

För fast anställd personal: Tjänstgöringsgrad

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

## Not 41 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Företagsinteckningar	250	250
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>250</b>	<b>250</b>

### Eventalförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Eventalförpliktelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

## Not 42 Fusion

Under året har fusion genomförts avseende systerföretaget Telge Hovsjö AB, org.nr 556333-9810.

Resultaträknings- och balansräkningsposterna i Telge Hovsjö per fusionsdagen 2022-10-31 framgår nedan.

	<i>Belopp per 2022-10-31</i>
Nettoomsättning	60 347
Rörelseresultat	7 940
Anläggningstillgångar	341 669
Omsättningstillgångar	264 715
Obeskattade reserver	-4 818
Avsättningar	-5 745
Skulder	-21 198

## 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](http://www.telge.se/hallbarhetsrapport).

## Not 44 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Utöver de omvärldsfaktorer som redan är kända vid utgången av 2022 har inga väsentliga händelser som på ett betydande sätt har påverkat företagets ekonomi eller verksamhet i övrigt inträffat efter räkenskapsårets slut.

## Underskrifter

Södertälje 2023-04-04

 Helena Forslund Styrelseordförande	 Pontus Werlinder Verkställande direktör	 Kenan Ünesi	 Leo Seppänen
 Lukas Hällkvist	 Hasse Neideman	 Tobias Tegelby	 Ibrahim Alshamani
 Lars-Göran Jonsson	 Fredrik Bragge		

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-04-26

KPMG AB

  
Tomas Mathiesen  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Telge Bostäder AB för år 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att

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

### Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

#### Grund för uttalanden

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

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

#### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets

organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

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

#### Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda

ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser 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 26 april 2023

KPMG AB



Tomas Mathiesen

Auktoriserad revisor