

NÄRVARO:

Ordinarie ledamöter

Ingela Nylund Watz (s)

Aydin Özkaya (s)

Lena Lindell (s)

Mats Greger (mp)

Sait Yildiz (v)

Peder Bennich (m)

Ackad Barsom (m)

Harald Haapala (L)

Tommy Blomqvist (-)

Noteringar

Ordförande

1:e vice ordförande

2:e vice ordförande

Tjänstgörande ersättare

Ann-Marie Friström (s)

Patrik Holmkvist (v)

Robert Olsson (sd)

Närvarande icke-tjänstgörande ersättare:

Tomas Kullberg (s)

Kenan Unesi (s)

Hasse Neideman (mp)

Lars-Olov Collin (c)

Mats Dahl (m)

Personalrepresentanter:

--

Telge:

Fredrik Nordblad

Erika Svensson

Tjänstemän TB:

Vd Juan Copoví-Mena

Jan Amnéus

Marina Brunsärn

Lisbeth Näsdal

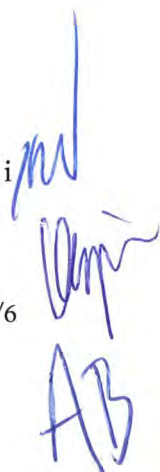
Pontus Werlinder

Erja Wikner

Sammanträdet pågår mellan kl. 17:00–18.10.

Dagens sammanträde hålls i lokal Kattsvansen på Storgatan 42.

Johan Filipsson, Södertälje kommun inleder med information om utbyggnadsstrategin, punkt 14 i dagordningen.



Handwritten signature in blue ink, possibly reading 'AB'.

§ 1 **Protokolljusterare**

Att jämte ordförande justera dagens protokoll utses Ackad Barsom.

§ 2 **Fastställande av dagordning**

Dagordningen fastställdes.

§ 3 **Till handlingarna**

Följande lades med godkännande till handlingarna

- föregående protokoll nr 2 och 3

§ 4 **Information från Telge**

GDPR (General Data Protection Regulation) eller Dataskyddsförordningen – Dataskyddsombud är nu utsedd i Telge AB. Dataskyddsamordnare tillsätts av bolagen som tidigare informerats.

Hållbarhetsrapport – Koncernens första hållbarhetsrapport har nu tagits fram och publiceras i samband med årsredovisningen.

Styrelsen beslutar

att godkänna informationen

§ 5 **Information från vd**

Hyresförhandlingar – Då överenskommelse för ordinarie hyresjustering inte har kunnat nås med Hyresgästföreningen begärs medling hos Hyresmarknadskommittén. Förhandling för skillnader i bruksvärdet enligt systemet Poängen tas senare, separat upp till förhandling.

Fornbacken, Lyftet – Den ekonomiska och processmässiga utvecklingen i projektet rapporterades **enligt bilaga 1**. Vi fortsätter att utreda hantering av evakueringskostnader enligt revisorernas önskemål. Förkortat tidplaneförslag från Skanska med sluttid i februari 2019. Rimlighet och ekonomiska konsekvenser utreds. (Rapport från KPMG väntas inom kort och ska läggas fram till KS den 7 maj).

Stockholmsberget – Den ekonomiska och processmässiga utvecklingen i projektet rapporterades **enligt bilaga 2**. Montering av huset fortgår med en våning per vecka och ska vara uppe i full höjd till sommaren. Grundläggning av garage pågår. Senarelagd inflyttning analyseras kostnadsmässigt till 0,1% på lönsamheten.

Fortsatt diskussion med plan och bygglov om utförande av etapp 2, processen utdragen. De långa ledtiderna gör att byggindex redan urholkat projektets ekonomi med cirka 65 miljoner kronor vilket även koncernen är informerad om.

Planärenden – Positiva besked i flera ärenden har inkommit och vi fortsätter att skicka in en planansökan i månaden.

Styrelsen beslutar

- att godkänna informationen samt
- att ge vd i uppdrag att till nästa möte lämna en fördjupad analys och förslag till handlingsalternativ för urholkningen av projektekonomin etapp 2 för Stockholmsberget p g a byggindex.

§ 6 Ärendebalans

Vd går igenom ärendebalanslistan, **enligt utsänd rapport.**

Styrelsen beslutar

- att godkänna informationen

§ 7 Månadsrapport februari 2018

Jan Amnéus föredrar ekonomirapport februari 2018, **enligt utsänd rapport.**

Styrelsen beslutar

- att godkänna rapporten samt
- att ge vd i uppdrag att till nästa möte kort kommentera de ökade brand- och vattenskadorna samt
- att ge vd i uppdrag att till kommande möte i rapporteringen informera om hur bolaget hanterar de 35,1 miljoner kronorna som Skanska ännu inte fakturerat för året

§ 8 Sekretessärende enligt (19:3) offentlighets- och sekretesslagen (OSL)

Ärendet är fortsatt sekretessbelagt till dess att hävandet av sekretessen meddelas av vd.

Vd föredrar ärendet enligt utsända handlingar.

Styrelsen beslutar:

- att godkänna Affärsplan Telge Bostäder AB 2019-2023 samt

att ge vd i uppdrag att överlämna styrelsens förslag om Affärsplan Telge Bostäder AB 2019-2023 till koncernledningen för godkännande. Eventuella synpunkter från koncernledningen ställs till styrelsen genom vd.

§ 9 Sekretessärende enligt (19:3) offentlighets- och sekretesslagen (OSL)

Ärendet är fortsatt sekretessbelagt till dess att hävandet av sekretessen meddelas av Vd. Vd föredrar ärendet enligt utsända handlingar.

Styrelsen beslutar

att godkänna försäljningen av fastigheten till köparen och därmed köpekontraktet i dess helhet

att ge vd i uppdrag att efter styrelsens beslut lämna ärendet vidare till koncernstyrelsen i Telge AB för beslut

§ 10 Sekretessärende enligt (19:3) offentlighets- och sekretesslagen (OSL)

Ärendet är fortsatt sekretessbelagt till dess att hävandet av sekretessen meddelas av Vd. Vd föredrar ärendet enligt utsända handlingar.

Styrelsen beslutar

att godkänna förvärvet av enligt fastighetsöverlåtelseavtal

att överlämna ärendet till koncernstyrelsen för slutligt godkännande i kommunfullmäktige

att under förutsättning av koncernstyrelsens och kommunfullmäktiges godkännande ge Telge Bostäders vd i uppdrag att fullfölja förvärvet

att godkänna tillträde till den 1 juni alternativt den 1 juli

§ 11 Årsredovisning Telge Bostäder 2017

Jan Amnéus föredrar förslag till Årsredovisning för Telge Bostäder AB gällande räkenskapsåret 2017-01-01–2017-12-31 enligt **bilaga 3**.

Styrelsen beslutar

att godkänna årsredovisningen för Telge Bostäder AB 2017 samt

att förelägga årsredovisningen till bolagets revisor och bolagsstämman

§ 12 Inriktningsbeslut FNI
Vd föredrar ärendet enligt utsänd rapport.

Styrelsen beslutar

att projektet återkommer till styrelsen under hösten 2018 med budget och detaljerad plan med ambition för genomförande av FNI under perioden 2019-2022.

§ 13 Odlingsstrategi – Förslag remissyttrande
Vd föredrar förslag till remissyttrande enligt utsänd rapport.

Styrelsen beslutar

att godkänna remissyttrandet

§ 14 Utbyggnadsstrategi – Förslag remissyttrande
Ordförande föredrar förslag till remissyttrande enligt utsänd rapport.

Styrelsen beslutar

att godkänna remissyttrandet samt

att komplettera remissyttrandet genom tillägget att bolaget saknar markstrategi för vår största markreserv Glasberga (samägd med kommunen)

§ 15 Uppföljning tidigare försäljning Västra Blombacka
Ordförande presenterar ärendet enligt utsänd rapport.

att ge vd i uppdrag att inleda diskussion med Rikshem Bostäder Holding AB gällande avtalsefterlevnaden gällande de försålda fastigheterna.

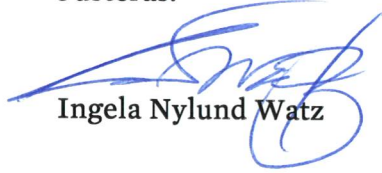
§ 16 Övrigt
Då inga övriga frågor finns tackar ordförande deltagarna för visad uppmärksamhet och avslutar mötet.

Vid protokollet:



Erja Wikner

Justeras:



Ingela Nylund Watz



Ackad Barsom

STATUSRAPPORT

1 (4)

| | | | |
|--|---------------------|-----|----------|
| Upprättad av Mats Bergquist, Simon Oguz | Nr | | |
| Godkänd av | Datum 2018-04-16 | Rev | Referens |

Statusrapport för Fornbacken, Lyftet gård 1.

| | |
|----------------------|------------------------|
| Datum/Period | 2018-04-16 , vecka 14. |
| Senaste beslutspunkt | BP3, 2017-06-12 |
| Projektbeställare | Pontus Werlinder |
| Projektledare | Mats Bergquist |

Innehåll

| | | |
|---|------------------------|---|
| | Projektet..... | 0 |
| 1 | Projektstatus..... | 2 |
| 2 | Prognos | 3 |
| 3 | Riskhantering..... | 4 |
| 4 | Beslut som behövs..... | 4 |
| 5 | Bilagor | 4 |

Projektet

Projektet omfattar Fornbacken 1-27, 201 lgh. fördelade i fyra hus, i byggordning:

Hus 2, Fornbacken 1-5, 3st trapphus, 42+4lgh.

Hus 1, Fornbacken 7-11, 3st trapphus, 40lgh.

Hus 4, Fornbacken 13-19, 4st trapphus, 53+7lgh.

Hus 3, Fornbacken 21-27, 4st trapphus, 48+7lgh.

Projektet sammanfattning:

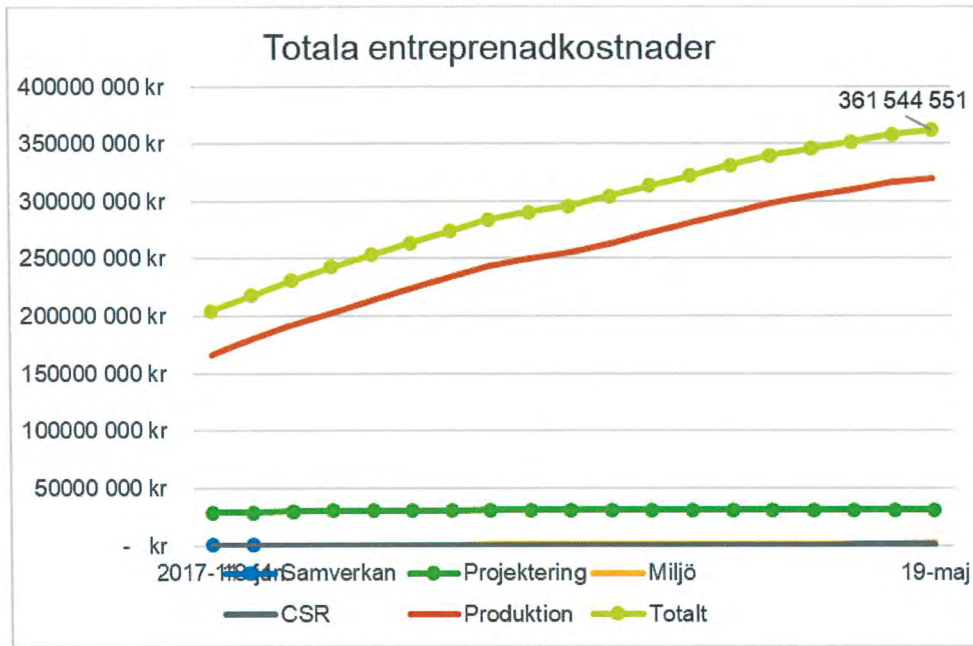
- Modernisering alla badrum, stambyten.
- Ytskiktsrening, kökssnickerier mm. i lgh. enligt hyresgästval.
- Renovering av fasader, balkonger, trapphus, gemensamma utrymmen.
- Ny tvättstuga på gården.
- Energieffektivisering.
- Påbyggnad av hus för att skapa nya lägenheter.

Projektet, startades 2015 & beräknas avslutas 2019 kvartal 2.

| | | | |
|---|----------------------------|-----|----------|
| Upprättad av Mats Bergquist, Simon Oguz | Nr | | |
| Godkänd av | Datum 2018-04-16 | Rev | Referens |

1 Projektstatus

Avstämning 2018-03 visar en slutkostnad på 416 MSEK inkl.moms. Utredning pågår ifall omkostnader för evakuering och flytt ska ingå i slutkostnadsprognosen. Utredning pågår också ifall besparingar kan göras i entreprenad och finplanering mark.



| (Tkr) | Slutkostnad enligt uppföljningsplan | | | Kommentar |
|-------------------------------|-------------------------------------|--------------------|--------------------|--|
| | Utfall 2017-03-31 | Kommande kostnader | daterad 2017-12-27 | |
| Entreprenadkostnad inkl index | 257 266 | 104 279 | 361 545 | Möjlighet till besparing beroende på byggtid |
| Byggherrekostnader | 15 928 | 14 811 | 30 739 | |
| Finplanering mark | | 12 500 | 12 500 | Möjlighet till besparing beroende på utförande |
| Tvättstuga | 11 289 | | 11 289 | |
| Totalt | 284 483 | 131 590 | 416 073 | |

| | | | |
|---|----------------------------|-----|----------|
| Upprättad av Mats Bergquist, Simon Oguz | Nr | | |
| Godkänd av | Datum 2018-04-16 | Rev | Referens |

Tidplanen i projektet följs, se uppställning nedan.

Tidplan:

Hus 2 : Färdigställt, nya lägenheter uthyrda.

Hus 1 : Färdigställt.

Hus 4 : Renovering lägenheter klara.

Påbyggnad nya lägenheter, fasader pågår, klart 2018-06.

Hus 3 : Projektering i stort sett klar, bygglov erhållet.

Renovering lägenheter startar 2018-01 , klara 2018-12.

Påbyggnad nya lägenheter, fasader start 2018-12 klart 2019-07,

enligt gällande tidplan: TB har anmodat Skanska att se över dessa tider med färdigställandetid 2018-12.

Gård, markarbeten: kommer att färdigställas 2019-06.

Händelser av vikt:

TB har erhållit tidplan med sluttid 2019-02 jämfört med tidigare 2019-07.

Tidplan ska godkännas av TB.

Med anledning av förändrad projektorganisation så ser Skanska över denna.

Riskmöte (avseende projektrisker) hölls fredagen 13/3. Information från mötet presenteras vid senare tillfälle.

Riskmatris framtagen.

Produktionspersonal (projektchef och produktionschef) Skanska har bytts ut.

2 Prognos

Hus 3: Start renovering av lägenheter påbörjades 2018-01.

Bygglov påbyggnad är sökt 2017-12. Muntligt lov erhållet.

Budget & tidplan följs upp månadsvis.

Mats & Simon träffar Skanska för diskussion om slutkostnadsprognos & tidplan.

| | | | |
|---|----------------------------|-----|----------|
| Upprättad av Mats Bergquist, Simon Oguz | Nr | | |
| Godkänd av | Datum 2018-04-16 | Rev | Referens |

3 Riskhantering

| Riskbeskrivning | Åtgärd | Ansvarig | Status (färg) |
|--|--|----------------|---------------|
| Evak- och flyttkostnader. | Utredning av klassificering av omkostnader | Mats Bergquist | Gul |
| Resurser TE. UE, yrkesarbetare. | Avstämning var 14:e dag. | Mats Bergquist | Grön |
| Resurser TE, Produktionsledning slutar | Nyttillsättning klar, bevakas. | Mats Bergquist | Gul |

4 Beslut som behövs

| Beslut som behövs | Av vem? | Klart datum |
|-------------------|---------|-------------|
| Inga för dagen. | | |
| | | |
| | | |

5 Bilagor

STATUSRAPPORT

1 (4)

| | |
|--------------------------------------|---------------------|
| Upprättad av Anders Binett | Nr 7 |
| Godkänd av | Datum 2018-04-16 |
| | Rev |
| | Referens |

Statusrapport för Stockholmsberget

Stockholmsberget etapp 1 är ett nybyggnadsprojekt 72 lägenheter i 16 våningsplan samt ett parkeringsgarage i 4 våningar, i garaget inkluderar även p-platser för nästa utbyggnadsfas på 58 lägenheter (etapp 2). Bostäderna ska byggas på tomten Antilopen 1 och garaget på Fåret 5. Bygget planeras att påbörjades våren 2017. Förprojektering pågår för start av etapp 2. Nybyggnationen ligger i Telge bostäders strategi att utöka sitt fastighetsbestånd med nya bostäder.

| | |
|----------------------|-------------------|
| Datum/Period | 2018-04-16 |
| Senaste beslutspunkt | BP2, 2017-04-17 a |
| Projektbeställare | Pontus Werlinder |
| Projektledare | Anders Binett |

Innehåll

| | | |
|---|------------------------|---|
| 1 | Projektstatus..... | 1 |
| 2 | Prognos | 2 |
| 3 | Riskhantering..... | 2 |
| 4 | Beslut som behövs..... | 3 |
| 5 | Bilagor | 4 |

1 Projektstatus

Tid: **GRÖN**, projektet har en stram tidplan utan stora marginaler för avvikelser. Färdigställande datum för hela fastigheten är augusti 2019. Garaget beräknas vara klart i februari 2019.

Kostnad: **GRÖN**, vi har haft en del fördyrande kostnader i projektet men det kommer inte att påverka slutbudgeten för kostnaderna inryms i riskpengen samt att vi har genomfört ett par kostnadsbesparande förändringar också. Aktuell prognos från Skanska är ett riktprishöjande med ca 10 miljoner, dock ej beslut hos Stygruppen på denna förändring ännu.

| | |
|--------------------------------------|---------------------|
| Upprättad av Anders Binett | Nr 7 |
| Godkänd av | Datum 2018-04-16 |
| | Rev |
| | Referens |

De stora extra kostnaderna är sanering av miljögifter i marken för både Antilopen 1 och Fåret 5. Mer omfattande markarbeten i form av mer sprängning, spontning och ökade fyllnadsmassor samt tidsplansförskjutning (dvs AK kostnader)

Kvalitet: **Grön**, alla moment som utförts så långt håller en mycket hög nivå på sin kvalitet.

Prognos

Kranen monterades V 11 och stommen har börjat resas V12 och sedan kommer ett väningsplan att resas i veckan. Stommen beräknas vara klar till semestern.

Garagets grund har börjat form sättas, armeras och gjutas, resning av garaget sker efter att hus 3 är rest.

2 Riskhantering

Dessa ärenden ser vi är förändringar i projektet utifrån ursprungliga projektbeställningen av projektet. De kan både vara riktpolis höjande eller riktpolis sänkande.

| Riskbeskrivning | Åtgärd | Ansvarig | Status (färg) |
|---|---|----------------------------------|---------------|
| Miljögifter Antilopen 1 | Sanering utförd, kostnad ca 1 miljon | Anders Binett (TB) | Grön |
| Miljögifter Fåret 1 | Sanering utförd, kostnad ca 0,5 miljoner | Anders Binett (TB) | Grön |
| Miljögifter på kommunens mark Antilopen 2 | Offert överlämnad till kommunens miljökontor för att de skall ta den kostnaden ca 0,5 miljoner. Kommunen sagt ok att vi skall utföra detta och tar kostnaden. Utförs preliminärt vår 2019 | Hadeel Ishac (TB) | Grön |
| Bergets stabilitet | Nära kontakt med konstruktör, Skanska för diskussion om konstruktörs ansvar i fördyrade kostnader. Bla kranfundament ca | PC Skanska Anders Binett (TB) | Gul |

| | |
|--------------------------------------|---------------------|
| Upprättad av Anders Binett | Nr 7 |
| Godkänd av | Datum 2018-04-16 |
| | Rev |
| | Referens |

| | | | |
|--|---|---------------------------------------|------|
| | 0,4 miljoner, försenat montagestart stomme 0,4 miljoner. Schaktning hus 3 1,0 miljoner. | | |
| Förskjuten inflytt ca 4 månader mot ursprung. | Lönsamhetspåverkan ca 0,1% | Simon Oguz (TB) | Grön |
| Brand på arbetsplatsen | Hög säkerhet på bygget | Anders Binett (TB) PC Skanska | Grön |
| Väderlek vid gjutning | Lägger in el slingor i formarna | PC Skanska | Grön |
| Telge Näts avstängning av Östergatan | Nära samarbete med Telge Näts projektledare | Anders Binett (TB) Hedra Ado (TN) | Grön |
| Sprickbildning vid gjutning av grund | Noggrann dokumentation och injektering vid behov | PC Skanska | Grön |
| Utökning av avtal att gälla även etapp 2 | TI fått underlag från AB och gett sitt godkännande att beställa E2 enligt avtal. | Anders Binett (TB) | Grön |
| Förutsättningar för att starta etapp 2, (detaljplan, tillgänglighet, mm) | Förstudier pågår för att starta etapp 2, i första hand lämnas planändring in. AB samordnar med Skanska. Möten med kommunens planenhet angående planändring. | Ander Binett (TB) | Gul |
| Budget/kalkyl Etapp 2 | TB controller och AB nagelfar kalkyl i nära samarbete med Skanska. | Anders Binett (TB) Simon Oguz (TB) | Gul |

3 Beslut som behövs

<Lista de beslut som behövs från projektets beställare eller styrgrupp, till stöd för projektet exempelvis ett förslag på en ändring>

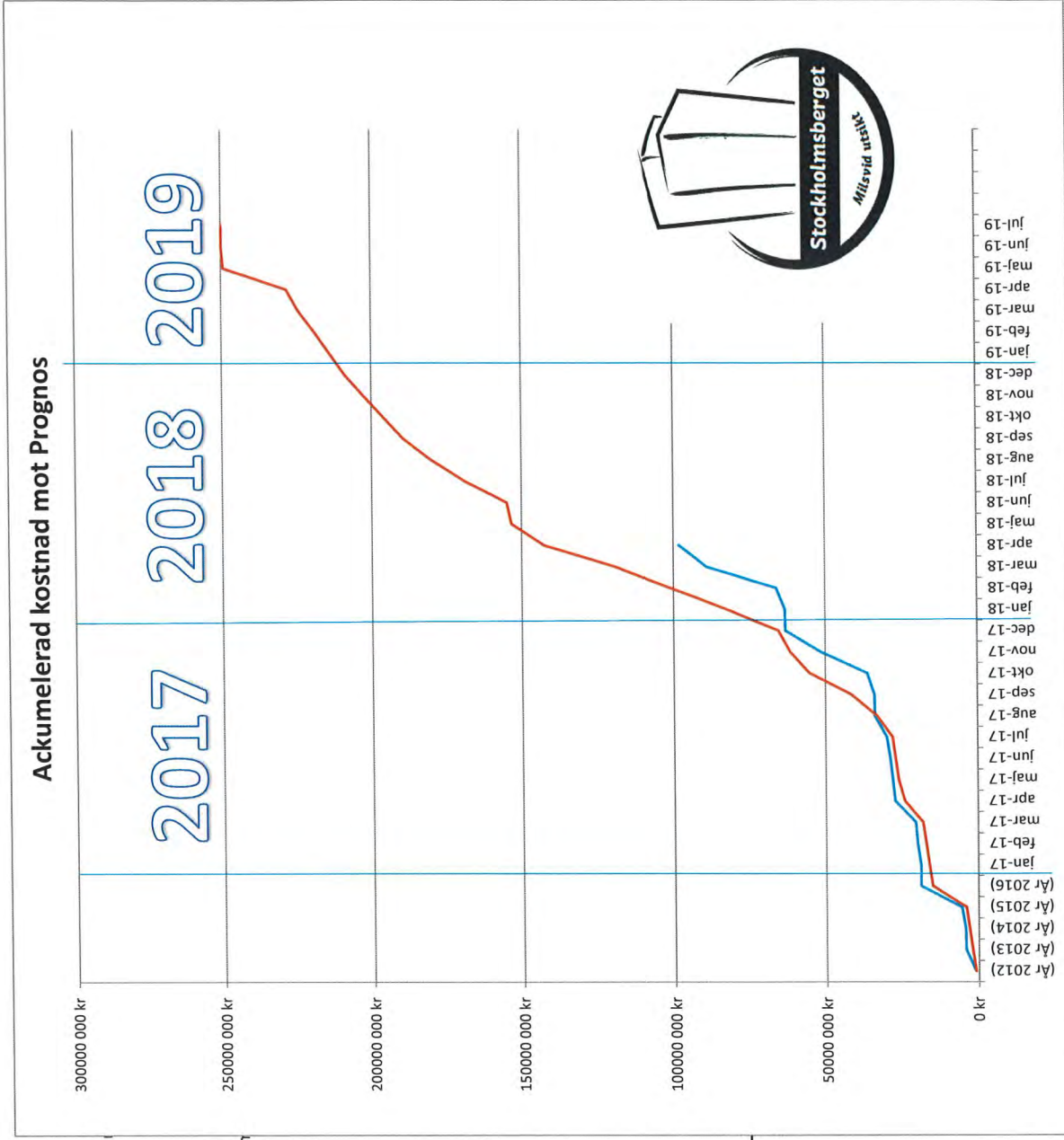
| | | |
|-------------------|---------|-------------|
| Beslut som behövs | Av vem? | Klart datum |
|-------------------|---------|-------------|

| | | | |
|--------------------------------------|---------------------|-----|----------|
| Upprättad av Anders Binett | Nr 7 | | |
| Godkänd av | Datum 2018-04-16 | Rev | Referens |

| | | |
|---|--|--|
| Fördelning kalkylerad riskpeng. Extrakostnader hur hantera? | Ramar/riktlinje beslut från sittande styrgrupp. Beslut tas i styrgrupp för projektet TB/Skanska. | Möte genomfördes 12/4 och upptas igen 7/5. |
| | | |
| | | |

4 **Bilagor**

- Tidplan
- Ekonomisk uppföljning



| Datum | Period | Ack. | Budget |
|-----------|---------------|----------------|----------------------------|
| (Ar 2012) | 948 534 kr | 948 534 kr | 1 000 000 kr |
| (Ar 2013) | 3 188 404 kr | 4 136 938 kr | 2 000 000 kr (Tomt 2,9) |
| (Ar 2014) | 94 854 kr | 4 231 792 kr | 3 000 000 kr |
| (Ar 2015) | 1 155 121 kr | 5 386 913 kr | 4 000 000 kr |
| (Ar 2016) | 13 380 994 kr | 18 767 907 kr | 15 000 000 kr |
| jan-17 | 500 kr | 18 768 407 kr | 16 000 000 kr |
| feb-17 | 1 035 338 kr | 19 803 745 kr | 17 000 000 kr |
| mar-17 | 580 042 kr | 20 383 787 kr | 18 000 000 kr |
| apr-17 | 6 794 815 kr | 27 178 602 kr | 24 000 000 kr (tomt 6,3 m) |
| maj-17 | 744 588 kr | 27 923 190 kr | 26 000 000 kr |
| jun-17 | 782 362 kr | 28 705 552 kr | 27 000 000 kr |
| jul-17 | 1 081 761 kr | 29 787 313 kr | 28 000 000 kr |
| aug-17 | 3 875 199 kr | 33 662 512 kr | 33 000 000 kr |
| sep-17 | 114 826 kr | 33 777 338 kr | 41 437 000 kr |
| okt-17 | 2 312 350 kr | 36 089 688 kr | 55 364 000 kr |
| nov-17 | 15 515 907 kr | 51 605 595 kr | 61 899 000 kr |
| dec-17 | 11 818 700 kr | 63 424 295 kr | 65 781 000 kr |
| jan-18 | 147 962 kr | 63 572 257 kr | 82 959 000 kr |
| feb-18 | 2 825 262 kr | 66 397 519 kr | 101 155 000 kr |
| mar-18 | 23 047 824 kr | 89 445 343 kr | 119 386 000 kr |
| apr-18 | 8 799 694 kr | 98 245 037 kr | 142 697 000 kr |
| maj-18 | | 153 313 000 kr | 153 313 000 kr |
| jun-18 | | 154 830 000 kr | 154 830 000 kr |
| jul-18 | | 168 498 000 kr | 168 498 000 kr |
| aug-18 | | 179 816 000 kr | 179 816 000 kr |
| sep-18 | | 189 214 000 kr | 189 214 000 kr |
| okt-18 | | 195 959 000 kr | 195 959 000 kr |
| nov-18 | | 202 661 000 kr | 202 661 000 kr |
| dec-18 | | 209 172 000 kr | 209 172 000 kr |
| jan-19 | | 214 278 000 kr | 214 278 000 kr |
| feb-19 | | 219 263 000 kr | 219 263 000 kr |
| mar-19 | | 224 702 000 kr | 224 702 000 kr |
| apr-19 | | 228 618 000 kr | 228 618 000 kr |
| maj-19 | | 249 359 000 kr | 249 359 000 kr |
| jun-19 | | 250 000 000 kr | 250 000 000 kr |
| jul-19 | | 250 000 000 kr | 250 000 000 kr |

| | |
|---------------------------|--------------------|
| Budgeterat för 2017 | 65 548 640 |
| Budgeterat för 2018 | 143 391 000 |
| Budgeterat för 2019 | 38 187 000 |
| Total projektsumma | 247 126 640 |

2018-04-16

Ärendenr: 11

Till styrelsen för Telge Bostäder AB

Årsredovisning för Telge Bostäder 2017

Bifogat finns VDs förslag till Årsredovisning för Telge Bostäder AB gällande räkenskapsåret 2017-01-01–2017-12-31.

Förslag till beslut

Styrelsen föreslås besluta:

att godkänna årsredovisningen för Telge Bostäder AB 2017

Juan Copovi-Mena
Vd



Årsredovisning för
Telge Bostäder AB
556411-0616
Räkenskapsåret
2017-01-01 - 2017-12-31

| Innehållsförteckning: | Sida |
|--|-------------|
| Förvaltningsberättelse | 1-4 |
| Resultaträkning | 5 |
| Balansräkning | 6-7 |
| Rapport över förändringar i eget kapital | 8 |
| Kassaflödesanalys | 9 |
| Noter | 10-26 |
| Underskrifter | 26 |

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Telge Bostäder AB, 556411-0616 får härmed avge årsredovisning för 2017.

Allmänt om verksamheten

Ägarförhållanden

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

Information om verksamheten

Telge Bostäder AB och systerbolaget Telge Hovsjö AB utgör tillsammans Affärsområde Bo inom Telgekoncernen. Bolaget bildades 1948. Telge Bostäder AB äger och förvaltar främst bostäder men även lokaler i Södertälje. Verksamheten ska bedrivas enligt affärsmässiga principer i enlighet med lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag samt med beaktande av lokaliseringsprincipen i 2 kap 1 § kommunallagen.

Vår affärsidé

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

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

| | 2017 | 2016 | 2015 | 2014 | Belopp i kkr 2013 |
|------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|----------------------|
| Nettoomsättning | 762 275 | 752 311 | 751 358 | 741 810 | 746 167 |
| Finansnetto | -30 272 | -46 518 | -56 685 | -67 254 | -84 610 |
| Resultat efter fin. poster | 70 176 | 247 991 | 111 226 | 221 422 | 266 305 |
| Balansomslutning, kkr | 4 220 970 | 4 104 754 | 4 175 516 | 4 100 065 | 4 053 542 |
| Avkastning på eget kapital % | 3,6 | 13,7 | 6,7 | 14,5 | 20,0 |
| Soliditet % | 47,7 | 47,2 | 40,4 | 39,4 | 35,4 |
| Investeringar | 268 211 | 164 311 | 176 733 | 210 461 | 283 199 |
| Medelantalet anställda | 166 | 156 | 117 | 114 | 127 |

Definitioner: se not

I posten Finansnetto ingår inte Resultat från andelar i koncernföretag.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ett affärsområde

Affärsområde Bo består sedan 2016 av två aktiebolag, Telge Bostäder och Telge Hovsjö. Syftet med ett gemensamt affärsområde är att effektivisera koncernens arbete med de två bostadsbolagen. Den största delen av medarbetarna är anställda av Telge Bostäder som i sin tur fakturerar Telge Hovsjö för det arbete som utförs. För att nå de önskade synergieffekterna har affärsområdet under 2017 arbetat med att ta lärdom av de bästa arbetssätten från båda bolagen och att genomföra dessa arbetssätt i hela affärsområdet. I maj 2017 genomfördes en organisatorisk justering i Affärsområde-Bo. Justeringen innebär att Fastighetsavdelningen samlar enheterna projekt, förvaltning, hantverk och måleri och att felanmälan, bocenter, kundförvaltare etc. samlas i Kundavdelningen. Därutöver har affärsstöd och verksamhetsutveckling samlats i en avdelning. Under året har även många nya tjänster tillsatts inklusive en stor del av bolagets chefer och ledningsgrupp.

Bruksvärdeshyror

Affärsområde Bo har i ägardirektivet i uppgift att säkerställa en långsiktigt hållbar hyresnivå som möjliggör väl underhållna fastigheter. I december 2016 kom Hyresgästföreningen och bolaget överens om att införa en systematisk hyressättning. Under 2017 har Affärsområdet fortsatt diskussionerna och förhandlingar med Hyresgästföreningen för att få till en hyresmodell som är baserad på bruksvärdet av respektive lägenhet. Bruksvärdet är summan av en rad nivåbedömda egenskaper, exempelvis lägenhetens storlek, antalet rum och standarden på kök. En hyresmodell som är baserad på bruksvärdet innebär en ökad rättvisa i hyressättningen mellan olika områden och utifrån lägenheternas standard. Samtidigt förenklar det för hyresvärden att genomföra standardhöjningar.

Fornbacken, gård 1

I början på 2017 rådde osäkerhet kring bolagets största projekt, Lyftet av Fornbacken gård 1. Därför anlätades två externa granskare, PWC samt ÅF med syfte att säkerställa att projektet genomförts i enlighet med gällande rutiner. Parallellt med detta, arbetade bolaget fram underlag till en uppdaterad slutkostnadsprognos för projektet. Slutkostnadsprognosen förväntades överstiga tidigare investeringsbeslut med mer än 10 %. I maj fattades därför ett nytt investeringsbeslut att projektet skulle slutföras. Det högre investeringsbeloppet berodde primärt på att det i tidigare investeringsbeslut inte beaktats alla projektets ingående delar såsom projektering, byggherrekostnader, index, återställande av mark och annat oförutsett. Det hade även tillkommit åtgärder under projektets gång som tidigare inte varit kända vilka orsakat oförutsedda tilläggskostnader. Vidare hade den i hus 1 godkända lösningen för påbyggnad inte beviljats bygglov för de övriga husen varför en ny och dyrare lösning har tagits fram. I juni fattade styrelsen ett nytt investeringsbeslut med en budgetram på 416 mkr. I avtalet med leverantören fanns en option om fortsättning för ytterligare två gårdar i området. Avtalet bedömdes som ofördelaktigt för Telge Bostäder och sades upp gällande kommande gårdar.

Utifrån den externa granskningen kan det konstateras att Telge Bostäder inte haft en organisation med förmåga att klara styrningen av ett projekt av denna storlek och komplexitet. Det kan vidare konstateras att Skanska utifrån sin roll som stor och professionell aktör på entreprenadmarknaden borde ha insett bristerna i organisationen hos motparten och därför i högre grad, i enlighet med samarbetsavtalet, stöttat Telge Bostäder.

I samband med årsbokslutet gjordes en kalkylbaserad marknadsvärdering av fastigheten Turkosen 13 i Fornhöjden. Kalkylen antyder ett marknadsvärde för fastigheten vid färdigställande på 285 miljoner. Dock är en marknadsvärdering genom faktisk besiktning en mer tillförlitlig metod för att bedöma marknadsvärdet vid färdigställandet men en sådan görs rimligen först när projektet är färdigställt. Då skillnaden i marknadsvärde och bokfört värde är betydande och relativt sannolikt är bestående görs en nedskrivning med 49 miljoner kronor.

Ny Projektmodell

I december 2016 fattades beslut om att införa en gemensam projektmodell för Affärsområde Bo. Bakgrunden är att förbättra bolagets rutiner för att under kommande år kunna hantera flera stora nybyggnads- och ombyggnadsprojekt. Modellen syftar till att skapa enhetlighet och att stärka rutinerna kring bolagets projekt. Projektmodellen är digital och innehåller kontinuerlig uppföljning av tid, kvalitet och ekonomi. Därtill har även rutinerna kring investeringsbeslut förstärkts. Under våren 2017 hölls en omfattande utbildningsserie i den nya projektmodellen för såväl beställare som projektledare. Sammantaget utbildades 90 personer med gott resultat under 2017 i den nya modellen. Sedan hösten 2017 sker avrapportering av bolagets största projekt skriftligen till varje styrelsemöte.

Förvärv från Telge Fastigheter

Enligt uppdrag från koncernstyrelsen har Telge Bostäder under 2017 förvärvat fyra fastigheter från Telge Fastigheter. Bakgrunden är att Telge Fastigheter fokuserar sitt ägande mot kommunala fastigheter. För Telge Bostäders del har fastigheterna viss strategisk betydelse i och med att fastigheterna ligger i anslutning till bolagets bestånd. Fastigheterna som förvärvats är Koltrasten 2, Myran 19, Geväret 1 och Tegelmästaren 3. Förvärvet skedde den 1 juli 2017.

Nybyggnation på Stockholmsberg

Bristen på bostäder i Södertälje är tydlig. Syftet med detta projekt är att skapa fler nya bostäder. Därför byggs på Stockholmsberget, Östergatan 41, 130 lägenheter. Bygget startade under sommaren 2017 och inflyttningen för etapp 1 med 72 lägenheter är planerad till 2019. Parallellt med husbygget planeras för 115 parkeringsplatser i ett separat garage tvärs över gatan. Total budget för hela projektet är 367 miljoner.

Vakanser

Telge Bostäder AB har haft ett gynnsamt affärsläge när det gäller uthyrningen av bostadslägenheter där inga marknadsmässiga vakanser förekommit. Endast lägenheter med behov av renovering före uthyrning samt ett fåtal studentbostäder har medfört ett hyresbortfall under begränsad tid.

Icke-finansiella upplysningar**Fastighetsbeståndet**

Telge Bostäder AB är ett allmännyttigt bostadsbolag som vid årets utgång 2017 ägde och förvaltade 9 122 bostäder i Södertälje kommun. Fastighetsbeståndets totala yta vid utgången av 2017 uppgick till 659 298 kvm varav bostadsytan utgjorde 613 150 kvm.

Olaglig andrahansuthyrning

Det finns en oro kring den ökade olagliga andrahansuthyrningen samt försäljning av kontrakt, då trycket och efterfrågan på boende har ökat bland annat på grund av senaste årens flyktinginvandring. Bolaget har under året rekryterat ytterligare resurser inom detta område för att komma till rätta med problemet.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Bolaget har under året skapat förutsättningar för framtida nyproduktion, huvudsakligen genom ansökningar om planbesked. För att uppfylla affärsområdets mål om minst 150 lägenheter per år har ett antal ansökningar om att påbörja planarbete inlämnats. Ansökningarna avser bostadslägen där befintliga kvarter kan kompletteras med enstaka hus eller grupper av hus. Då bolagens fastigheter idag huvudsakligen är fullt bebyggda enligt gällande detaljplaner har i ett antal av ansökningarna även delar av angränsande grönområden och annan mark medtagits för att tillskapa mer hållbara bostadskvarter ur såväl ekonomisk, miljömässig som social synvinkel.

Telge Bostäder har på två fastigheter kunnat påbörja planeringen av nyproduktion i mindre omfattning, enligt gällande detaljplaner. Vidare har bolaget i några fall analyserat förutsättningarna för förvärv av såväl bebyggda som obebyggda fastigheter för att kunna öka takt och volym i arbetet med nyproduktion. Som en mindre del i det löpande arbetet har också ett flertal omvandlingar av lokaler till bostäder påbörjats under året.

Resultatet av detta arbete förväntas skapa förutsättningar för produktion av nya lägenheter, under kommande år. Trenden är fortsatt ökad efterfrågan på bostäder med liten risk för vakanser de kommande åren.

Hållbarhetsupplysningar

Affärsområdet arbetar efter en hållbarhetsstrategi som beslutades 2017. Den innebär att bolaget tar ett miljö-, ekonomiskt och socialt ansvar. Hållbarhetsstrategin innebär ett affärsmässigt hållbarhetstänk som ska integreras i vår affärsplan och dagliga verksamhet. Det innebär att vi tillsammans arbetar långsiktigt för Södertälje och våra hyresgästers bästa.

Miljöbyggnad

I november 2017 tilldelades en av bolagets fastigheter, Lampan 28, miljöcertifikatet Miljöbyggnad silver. Detta är kommunens första flerbostadshus som klarat en sådan certifiering. Fastigheten färdigställdes 2014 och består av 105 lägenheter. För att klara de hårda energikraven har byggnaden en solcellsanläggning på taket. Solcellsanläggningen producerar c:a 85 kW och vilket täcker ungefär en tredjedel av fastighetens årliga elförbrukning. Framgent eftersträvar bolaget i all nyproduktion en certifiering Miljöbyggnad, nivå silver.

Social hållbarhet

Våra miljonprogramsområden i Södertälje brottas med flera problem; en arbetslöshet över genomsnittet, låga skolresultat, språkbarriärer och en hel del ungdomar som tappat hoppet inför framtiden. Detta i kombination med låg utbildningsnivå och stor tillströmning av nyanlända gör att många riskerar att hamna i utanförskap.

Telge Bostäders sociala ansvar innebär att den utvecklingen inte är ett alternativ. Vi vet att människor i området kan mer och vill mer. Därför jobbar vi med en rad olika projekt tillsammans med de boende i våra områden för att vända utvecklingen.

Ett exempel är prioriteringen av områdesutveckling i Lina Hage under 2017. Utvecklingen av Lina Hage bygger på ett nära samarbete med Södertälje kommun. Ambitionen är att genom partnerskap bilda mötesplatser för både unga och äldre genom att stödja föreningar och ideellt engagemang. Både här och i andra områden satsar affärsområdet på aktiviteter såsom nattvandring, portvakter och läxhjälp. Bolaget stödjer hyresgäster som vill odla eller på andra sätt utveckla sitt område och vi hjälper hyresgästföreningar att skapa aktiviteter.

Ett annat exempel är arbetet med projektet Huskurage som startade under hösten 2017 med syfte att öka tryggheten i våra bostadsområden och förebygga/förhindra våld i nära relationer.

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, kronor 1 676 438 206, disponeras enligt följande:

| | <i>Belopp i kr</i> |
|---|----------------------|
| Utdelning, 9 550 aktier x 102,41 kr per aktie | 978 000 |
| Balanseras i ny räkning | 1 675 460 206 |
| Summa | 1 676 438 206 |

Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstutdelningen

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

Resultaträkning

| <i>Belopp i kkr</i> | <i>Not</i> | <i>2017-01-01- 2017-12-31</i> | <i>2016-01-01- 2016-12-31</i> |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelsens intäkter | | | |
| Nettoomsättning | 3,4,5,12 | 762 275 | 752 311 |
| Aktiverat arbete för egen räkning | | 6 203 | 2 927 |
| Övriga rörelseintäkter | 6,12 | 893 | 1 324 |
| | | <u>769 371</u> | <u>756 562</u> |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Drifts- och underhållskostnader | 3 7,8 | -338 530 | -337 796 |
| Övriga externa kostnader | 7,9,10 | -70 106 | -60 203 |
| Personalkostnader | 7,11,12 | -113 620 | -92 915 |
| Av/nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | 13,14 | -144 832 | -135 959 |
| Övriga rörelsekostnader | 15 | -1 835 | -28 730 |
| | | <u>100 448</u> | <u>100 959</u> |
| Rörelseresultat | | | |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Resultat från andelar i koncernföretag | 14 | - | 193 549 |
| Resultat från andelar i intresseföretag | | 10 000 | 7 500 |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 1 380 | 1 231 |
| Räntekostnader och liknande kostnader | 16 | -41 652 | -55 248 |
| | | <u>70 176</u> | <u>247 991</u> |
| Resultat efter finansiella poster | | | |
| Bokslutsdispositioner | 17 | -11 998 | -907 |
| | | <u>58 178</u> | <u>247 084</u> |
| Resultat före skatt | | | |
| Skatt på årets resultat | 18 | 10 364 | 4 842 |
| | | <u>68 542</u> | <u>251 926</u> |
| Årets resultat | | | |

Balansräkning

| <i>Belopp i kkr</i> | <i>Not</i> | <i>2017-12-31</i> | <i>2016-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | 20 | 3 991 915 | 3 972 614 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 21 | 2 071 | 1 866 |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | 22 | 189 004 | 86 959 |
| | | <u>4 182 990</u> | <u>4 061 439</u> |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Andelar i intresseföretag | 24 | 101 | 101 |
| Fordringar hos intresseföretag | 25 | 3 013 | 3 013 |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | 26 | 783 | 783 |
| Andra långfristiga fordringar | 27 | 930 | 825 |
| | | <u>4 827</u> | <u>4 722</u> |
| Summa anläggningstillgångar | | <u>4 187 817</u> | <u>4 066 161</u> |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Varulager mm | | | |
| Färdiga varor och handelsvaror | | 1 397 | 1 548 |
| | | <u>1 397</u> | <u>1 548</u> |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kundfordringar | 28 | 581 | 1 055 |
| Fordringar hos Södertälje kommun | | 371 | 34 |
| Fordringar hos koncernföretag | | 9 161 | 9 051 |
| Övriga fordringar | | 18 360 | 23 842 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 29 | 3 283 | 3 063 |
| | | <u>31 756</u> | <u>37 045</u> |
| Summa omsättningstillgångar | | <u>33 153</u> | <u>38 593</u> |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | <u>4 220 970</u> | <u>4 104 754</u> |

Balansräkning

| <i>Belopp i kkr</i> | <i>Not</i> | <i>2017-12-31</i> | <i>2016-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| <i>Eget kapital</i> | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Aktiekapital | 30 | 95 500 | 95 500 |
| Uppskrivningsfond | | 203 020 | 203 020 |
| Reservfond | | 29 062 | 29 062 |
| | | <u>327 582</u> | <u>327 582</u> |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserad vinst eller förlust | 31 | 1 607 896 | 1 356 851 |
| Årets resultat | | 68 542 | 251 926 |
| | | <u>1 676 438</u> | <u>1 608 777</u> |
| Summa eget kapital | | <u>2 004 020</u> | <u>1 936 359</u> |
| <i>Obeskattade reserver</i> | | | |
| Ackumulerade överavskrivningar | 32 | 1 934 | 1 736 |
| Periodiseringsfonder | 33 | 11 800 | - |
| | | <u>13 734</u> | <u>1 736</u> |
| <i>Avsättningar</i> | | | |
| Avsättningar till pensioner och liknande förpliktelser | 34 | 3 804 | 4 712 |
| Uppskjuten skatteskuld | 35 | 149 839 | 168 134 |
| | | <u>153 643</u> | <u>172 846</u> |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Skulder till Södertälje kommun | 36,37 | 1 830 415 | 1 823 364 |
| Övriga långfristiga skulder | | 1 211 | 1 123 |
| | | <u>1 831 626</u> | <u>1 824 487</u> |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Leverantörsskulder | | 55 947 | 25 293 |
| Skulder till Södertälje kommun | | 3 431 | 2 725 |
| Skulder till koncernföretag | | 39 877 | 37 508 |
| Skatteskulder | | 19 255 | 18 838 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 17 292 | 12 272 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 38 | 82 145 | 72 690 |
| | | <u>217 947</u> | <u>169 326</u> |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | <u>4 220 970</u> | <u>4 104 754</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 2017-01-01 | 95 500 | 232 082 | 1 608 775 |
| Utdelning | | | -879 |
| Årets resultat | | | 68 542 |
| Utgående balans 2017-12-31 | 95 500 | 232 082 | 1 676 438 |
| Ingående balans 2016-01-01 | 95 500 | 232 082 | 1 357 887 |
| Utdelning | | | -1 036 |
| Årets resultat | | | 251 926 |
| Utgående balans 2016-12-31 | 95 500 | 232 082 | 1 608 777 |

Kassaflödesanalys

| <i>Belopp i kkr</i> | <i>Not</i> | <i>2017-01-01- 2017-12-31</i> | <i>2016-01-01- 2016-12-31</i> |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Den löpande verksamheten | | | |
| Resultat efter finansiella poster | | 70 176 | 247 991 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m | 39 | 145 732 | -29 543 |
| | | 215 908 | 218 448 |
| Betald inkomstskatt | | 274 | 212 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | | 216 182 | 218 660 |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i> | | | |
| Ökning(-)/Minskning (+) av varulager | | 151 | 1 936 |
| Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar | | -2 604 | -9 152 |
| Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder | | 48 292 | -6 019 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | 262 021 | 205 425 |
| Investeringsverksamheten | | | |
| Försäljning av dotterföretag | | - | 193 599 |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar | | -268 211 | -164 311 |
| Avyttring av materiella anläggningstillgångar | | 20 | 77 530 |
| Avyttring av finansiella tillgångar | 23 | - | 50 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | -268 191 | 106 868 |
| Finansieringsverksamheten | | | |
| Upptagna lån | | 7 051 | - |
| Amortering av lån | | - | -311 257 |
| Utbetald utdelning | | -881 | -1 036 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | 6 170 | -312 293 |
| Årets kassaflöde | | - | - |
| Likvida medel vid årets slut | | - | - |

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kkr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

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

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

Värderingsprinciper m m

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

Immateriella anläggningstillgångar

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

Avskrivningar

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

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

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

Materiella anläggningstillgångar

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

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträngöras 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 | 15-100 |
| Mark | Skrivs ej av |
| Inventarier, verktyg och installationer | 3-15 |

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

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

Låneutgifter

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

Nedskrivningar - materiella anläggningstillgångar

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

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

Leasingavtal där företaget är leasegivare

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

Alla leasingavtal är redovisade som operationella leasingavtal.

Leasingavtal där företaget är leasetagare

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

Alla leasingavtal är redovisade som operationella leasingavtal.

Varulager

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

Finansiella tillgångar och skulder

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

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

Ersättningar till anställda*Ersättningar till anställda efter avslutad anställning**Klassificering*

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

Avgiftsbestämda planer

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

Förmånsbestämda planer

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

Ersättningar vid uppsägning

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

Skatt

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

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

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

Avsättningar

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

Intäkter

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

Offentliga bidrag

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

Redovisning av bidrag relaterat till anläggningstillgångar

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

Koncernbidrag

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

Kassaflödesanalys

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

Koncernförhållanden

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

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 44 % (42) av inköpen och 6 % (5) av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som företaget tillhör.

Not 4 Nettoomsättning

| | 2017-01-01- 2017-12-31 | 2016-01-01- 2016-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| <i>Debiterade hyror</i> | | |
| Bostäder | 664 327 | 663 538 |
| Lokaler | 43 503 | 40 327 |
| Bilplatser mm | 23 099 | 22 629 |
| Tillval | 10 014 | 9 601 |
| Övrigt | 1 557 | 1 486 |
| Avgår: | | |
| Förluster på grund av outhyrt | | |
| - Bostäder | -3 212 | -2 615 |
| - Lokaler | -3 520 | -3 468 |
| - Bilplatser mm | -1 365 | -1 602 |
| Kampanjrabatter | -11 | -9 |
| Kvarboenderabatter | -2 486 | -2 653 |
| Övriga hyresreduceringar | -4 217 | -4 795 |
| Summa hyresintäkter netto | 727 689 | 722 439 |
| <i>Övriga förvaltningsintäkter</i> | | |
| Externt sålda tjänster | 15 802 | 15 251 |
| Ersättningar från hyresgäster | 2 344 | 2 197 |
| Övriga förvaltningsintäkter | 16 440 | 12 424 |
| Summa övriga förvaltningsintäkter | 34 586 | 29 872 |
| Summa nettoomsättning | 762 275 | 752 311 |

Not 5 Operationell leasing - leasegivare

| | 2017-01-01- 2017-12-31 | 2016-01-01- 2016-12-31 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| <i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal:</i> | | |
| Inom ett år | 39 412 | 30 225 |
| Mellan ett och fem år | 44 906 | 38 783 |
| Senare än fem år | 1 470 | 1 445 |
| Summa | 85 788 | 70 453 |
| Under räkenskapsåret erhållna leasingavgifter (lokalhyror) | 37 424 | 33 749 |

Not 6 Övriga rörelseintäkter

| | 2017-01-01- 2017-12-31 | 2016-01-01- 2016-12-31 |
|-------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Återvunna kundförluster | 680 | 871 |
| Realisationsvinster | 20 | 30 |
| Försäkringsersättningar | 193 | 423 |
| Summa | 893 | 1 324 |

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

| | 2017-01-01- 2017-12-31 | 2016-01-01- 2016-12-31 |
|------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Periodiskt underhåll | 60 496 | 31 716 |
| Löpande underhåll | 84 980 | 107 543 |
| Försäkringskostnader | 5 020 | 5 461 |
| Fastighetsskötsel | 62 017 | 43 850 |
| Uppvärmning | 99 295 | 104 527 |
| Elektricitet | 21 884 | 22 006 |
| Vatten | 36 293 | 37 829 |
| Sophantering | 22 231 | 22 612 |
| Avskrivning fordringar | 3 710 | 3 386 |
| Hyresgästmedel | 1 438 | 1 461 |
| Fastighetsskatt | 17 753 | 17 489 |
| Central administration | 87 792 | 72 965 |
| Övrigt | 19 347 | 20 069 |
| Summa | 522 256 | 490 914 |

Not 8 Drifts- och underhållskostnader

| | 2017-01-01- 2017-12-31 | 2016-01-01- 2016-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Direktinköpt material | 17 444 | 14 163 |
| Tjänster (inkl material i förekommande fall) | 123 630 | 119 170 |
| Taxebundna kostnader | 80 408 | 82 447 |
| Uppvärmning | 99 295 | 104 527 |
| Arrendeavgifter | 66 | 33 |
| Fastighetsskatt | 17 687 | 17 456 |
| Summa | 338 530 | 337 796 |

Not 9 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

| | 2017-01-01- 2017-12-31 | 2016-01-01- 2016-12-31 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| <i>KPMG AB</i> | | |
| Revisionsuppdrag | 141 | 96 |
| Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget | - | 40 |
| Andra uppdrag | - | 16 |
| Summa | 141 | 152 |

Not 10 Operationell leasing - leasetagare

| | 2017-01-01- 2017-12-31 | 2016-01-01- 2016-12-31 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| <i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal:</i> | | |
| Inom ett år | 3 999 | 2 651 |
| Mellan ett och fem år | 12 745 | 7 007 |
| Senare än fem år | 2 239 | 1 523 |
| Summa | 18 983 | 11 181 |
| Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter | 6 959 | 6 601 |

Not 11 Anställda och personalkostnader**Medelantalet anställda**

| | 2017-01-01- 2017-12-31 | 2016-01-01- 2016-12-31 |
|---------------|---------------------------|---------------------------|
| Män | 96 | 92 |
| Kvinnor | 70 | 64 |
| Totalt | 166 | 156 |

Redovisning av könsfördelning i företagsledning

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|----------------------------------|------------|------------|
| <i>Andel kvinnor, %</i> | | |
| Styrelsen | 22 | 22 |
| Övriga ledande befattningshavare | 50 | 57 |

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

| | 2017-01-01- 2017-12-31 | 2016-01-01- 2016-12-31 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Styrelse och VD | 1 729 | 1 644 |
| Övriga anställda | 69 991 | 57 887 |
| Summa | 71 720 | 59 531 |
| Sociala kostnader (varav pensionskostnader) 1) | 40 223 7 761 | 31 244 4 169 |

1) Av företagets pensionskostnader avser 411 (fg år 405) gruppen styrelse och VD.

Avgångsvederlag

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

Not 12 Offentliga bidrag

| | 2017-01-01- 2017-12-31 | 2016-01-01- 2016-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| <i>Bidrag redovisade bland Personalkostnader</i> | | |
| Arbetsförmedlingen | 3 711 | 1 878 |
| Summa offentliga bidrag | 3 711 | 1 878 |

Not 13 Av- och nedskrivningar

| | 2017-01-01- 2017-12-31 | 2016-01-01- 2016-12-31 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| <i>Avskrivningar</i> | | |
| Immateriella anläggningstillgångar | - | 722 |
| Byggnader och mark | 106 392 | 102 720 |
| Byggnad, nedskrivning | 51 517 | 57 102 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 325 | 290 |
| | <u>158 234</u> | <u>160 834</u> |
| <i>Återföring av nedskrivningar</i> | | |
| Byggnad, återföring av nedskrivning | -13 402 | -24 875 |
| | <u>-13 402</u> | <u>-24 875</u> |
| Summa | 144 832 | 135 959 |

Not 14 Exceptionella poster

| | 2017-01-01- 2017-12-31 | 2016-01-01- 2016-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| <i>Exceptionella intäkter</i> | | |
| Realisationsvinst aktier i Telge Kv Försäljaren AB | - | 193 549 |
| | - | <u>193 549</u> |
| <i>Exceptionella kostnader</i> | | |
| Nedskrivning materiella anläggningstillgångar | -51 517 | -57 102 |
| | <u>-51 517</u> | <u>-57 102</u> |
| Nettosumma | -51 517 | 136 447 |

Not 15 Övriga rörelsekostnader

| | 2017-01-01- 2017-12-31 | 2016-01-01- 2016-12-31 |
|-----------------------|---------------------------|---------------------------|
| Realisationsförluster | 1 835 | 28 730 |
| Summa | 1 835 | 28 730 |

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

Not 16 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2017-01-01- 2017-12-31 | 2016-01-01- 2016-12-31 |
|-----------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Räntekostnader, Södertälje kommun | 34 587 | 39 085 |
| Räntekostnader, koncernföretag | - | 6 399 |
| Aktiverade räntekostnader | -1 794 | -862 |
| Räntekostnader, övriga | 2 | 7 |
| Låneramsavgift | 8 857 | 10 619 |
| Summa | 41 652 | 55 248 |

För bolagets lån från Södertälje kommun har ränta betalats motsvarande 1,85 % (2,01). Därutöver betalar bolaget en låneramsavgift på 0,48 % (0,55).

Not 17 Bokslutsdispositioner

| | 2017-01-01- 2017-12-31 | 2016-01-01- 2016-12-31 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Skillnad mellan skattemässig och redovisad avskrivning: | | |
| -Inventarier, verktyg och installationer | -198 | 940 |
| Periodiseringsfond, årets avsättning | -11 800 | - |
| Koncernbidrag | - | -1 847 |
| Summa | -11 998 | -907 |

Not 18 Skatt på årets resultat

| | 2017-01-01- 2017-12-31 | 2016-01-01- 2016-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Aktuell skattekostnad (-) eller skatteintäkt (+) | -7 932 | - |
| Uppskjuten skatt | 18 296 | 4 842 |
| Summa | 10 364 | 4 842 |

Avstämning av effektiv skatt

| | | 2017-01-01- 2017-12-31 | | 2016-01-01- 2016-12-31 |
|--|--------------|---------------------------|-------------|---------------------------|
| Resultat före skatt | | 58 178 | Procent | Belopp 247 084 |
| Skatt enligt gällande skattesats | 22,0 | -12 799 | 22,0 | -54 358 |
| Nedskrivning av fast egendom | 19,5 | -11 334 | 5,1 | -12 562 |
| Andra ej avdragsgilla kostnader | 0,5 | -298 | 0,1 | -291 |
| Återföring av tidigare gjord nedskrivning | -3,8 | 2 200 | -2,2 | 5 473 |
| Andra ej skattepliktiga intäkter | 0,0 | 0 | 0,0 | 6 |
| Skatt hänförlig till tidigare år | - | - | 0,0 | -102 |
| Ej skattepliktig försäljning av aktier i dotterbolag | - | - | -17,2 | 42 581 |
| Skattemässigt kostnadsfört planerat underhåll | -36,5 | 21 234 | -10,0 | 24 679 |
| Övrigt | -19,5 | 11 361 | 0,2 | -584 |
| Redovisad effektiv skatt | -17,8 | 10 364 | -2,0 | 4 842 |

Not 19 Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|--|------------|------------|
| <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 | -2 890 |
| -Årets avskrivning | - | -722 |
| Vid årets slut | -3 612 | -3 612 |
| Redovisat värde vid årets slut | - | - |

Not 20 Byggnader och mark

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|--|-------------------------|-------------------------|
| <i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i> | | |
| -Vid årets början | 5 579 109 | 5 548 264 |
| -Koncerninterna nyanskaffningar | 45 789 | - |
| -Avyttringar och utrangeringar | -4 094 | -145 404 |
| -Omklassificeringar | 137 289 | 176 249 |
| Vid årets slut | <u>5 758 093</u> | <u>5 579 109</u> |
| <i>Akkumulerade avskrivningar</i> | | |
| -Vid årets början | -1 639 976 | -1 582 406 |
| -Ackumulerad avskrivning på koncerninterna förvärv | -17 448 | - |
| -Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar | 2 272 | 45 150 |
| -Årets avskrivning | -106 392 | -102 720 |
| Vid årets slut | <u>-1 761 544</u> | <u>-1 639 976</u> |
| <i>Akkumulerade uppskrivningar</i> | | |
| -Vid årets början | 115 886 | 121 797 |
| -Återförda uppskrivningar på avyttringar och utrangeringar | - | -5 911 |
| Vid årets slut | <u>115 886</u> | <u>115 886</u> |
| <i>Akkumulerade nedskrivningar</i> | | |
| -Vid årets början | -82 405 | -50 178 |
| -Under året återförda nedskrivningar | 13 402 | 24 875 |
| -Årets nedskrivningar | -51 517 | -57 102 |
| Vid årets slut | <u>-120 520</u> | <u>-82 405</u> |
| Redovisat värde vid årets slut | <u>3 991 915</u> | <u>3 972 614</u> |
| Varav mark | | |
| Akkumulerade anskaffningsvärden | 169 256 | 167 693 |
| Akkumulerade uppskrivningar | <u>115 886</u> | <u>115 886</u> |
| Redovisat värde vid årets slut | <u>285 142</u> | <u>283 579</u> |

Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| <i>Uppskattat verkligt värde</i> | | |
| Externt värderade fastigheter | 2 779 409 | 2 931 564 |
| Internt värderade fastigheter | 5 915 174 | 5 320 665 |
| Uppskattat verkligt värde | 8 694 583 | 8 252 229 |

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 49 av Telge Bostäders fastigheter vilket ungefär motsvarar ca 32 % av beståndet beräknat på värdet. Marknadsvärderingen är utförd av Nai Svefa, med värdetidpunkt december 2017.

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 2015-2017. Utvalda fastigheter har även okulärbesiktigats av värderaren.

Antaganden

Följande antaganden användes vid värderingen:

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

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

Inflationen har antagits till 2 % i kalkylerna.

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

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

Verklig vakans används det första året (år 2018). Därefter sänks vakansen för varje år fram till år 5 då vakansen sätts till 0 %. Detta görs genomgående för alla fastigheter och lokalslag. Avseende bostäder förväntas inga vakanser utöver omflyttningsvakanser.

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

Värderingsmetod

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

Not 21 Inventarier, verktyg och installationer

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| <i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i> | | |
| -Vid årets början | 27 420 | 28 727 |
| -Nyanskaffningar | - | 113 |
| -Koncerninterna nyanskaffningar | 670 | |
| -Avyttringar och utrangeringar | -1 354 | -1 420 |
| -Omklassificeringar | 86 | - |
| | <u>26 822</u> | <u>27 420</u> |
| <i>Akkumulerade avskrivningar</i> | | |
| -Vid årets början | -25 554 | -26 619 |
| -Akkumulerad avskrivning på koncerninterna förvärv | -220 | - |
| -Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar | 1 348 | 1 355 |
| -Årets avskrivning | -325 | -290 |
| | <u>-24 751</u> | <u>-25 554</u> |
| Redovisat värde vid årets slut | 2 071 | 1 866 |

Not 22 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---------------------------------------|----------------|---------------|
| Vid årets början | 86 959 | 99 010 |
| Investeringar | 239 420 | 164 198 |
| Omklassificeringar | -137 375 | -176 249 |
| Redovisat värde vid årets slut | 189 004 | 86 959 |

Not 23 Andelar i koncernföretag

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---|------------|------------|
| <i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i> | | |
| -Vid årets början | - | 50 |
| -Avyttring | - | -50 |
| Redovisat värde vid årets slut | - | - |

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

Not 24 Andelar i intresseföretag

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---------------------------------------|------------|------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden: | | |
| -Vid årets början | 5 457 | 5 457 |
| Vid årets slut | 5 457 | 5 457 |
| Akkumulerade nedskrivningar: | | |
| -Vid årets början | -5 356 | -5 356 |
| Vid årets slut | -5 356 | -5 356 |
| Redovisat värde vid årets slut | 101 | 101 |

Under året har företaget erhållit en resultatandel på 10 000 kkr från Fastighetsbolaget Glasberga KB.

Specifikation av bolagets innehav av aktier och andelar i intresseföretag

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

| <i>Intresseföretag/ 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 | 1 |
| Summa | | | 101 |

Not 25 Fordringar på intresseföretag

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---------------------------------------|--------------|--------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden: | | |
| -Vid årets början | 3 013 | 3 013 |
| Redovisat värde vid årets slut | 3 013 | 3 013 |

Specifikation av bolagets fordringar på intresseföretag

| <i>Företag / organisation</i> | <i>2017-12-31</i> | <i>2016-12-31</i> |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| Glasberga KB | 3 013 | 3 013 |
| Summa | 3 013 | 3 013 |

Not 26 Andra långfristiga värdepappersinnehav

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---------------------------------------|------------|------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden: | | |
| -Vid årets början | 783 | 783 |
| Redovisat värde vid årets slut | 783 | 783 |

Specifikation av bolagets långfristiga värdepappersinnehav

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

Not 27 Andra långfristiga fordringar

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---------------------------------------|------------|------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden: | | |
| -Vid årets början | 825 | 982 |
| -Tillkommande fordringar | 601 | 329 |
| -Reglerade fordringar | -496 | -486 |
| Redovisat värde vid årets slut | 930 | 825 |

Not 28 Hyres- och kundfordringar

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|----------------------------------|------------|--------------|
| Hyres- och kundfordringar | 4 617 | 5 365 |
| Osäkra hyres- och kundfordringar | -4 036 | -4 310 |
| Summa | 581 | 1 055 |

Not 29 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---|--------------|--------------|
| Upplupna intäkter, hyror | - | 180 |
| Upplupen intäkt, övrigt | 110 | 138 |
| Förutbetalda kostnader, el | 1 372 | 1 476 |
| Förutbetalda kostnader, bevakningskostnader | - | 165 |
| Förutbetalda kostnader, vatten | 576 | 635 |
| Förutbetalda kostnader, hyror | 297 | 303 |
| Förutbetald kostnad, licenser | 867 | - |
| Förutbetald kostnad, övrigt | 61 | 166 |
| Summa | 3 283 | 3 063 |

Not 30 Antal aktier och kvotvärde

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|--------------|------------|------------|
| Antal aktier | 9 550 | 9 550 |
| Kvotvärde | 10 000 | 10 000 |

Not 31 Disposition av vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, 1 676 438 kkr, disponeras enligt följande:

| | 2017-12-31 |
|---|------------------|
| Utdelning, 9 550 aktier x 102,41 kr per aktie | 978 |
| Balanseras i ny räkning | 1 675 460 |
| | 1 676 438 |

Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstutdelningen

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

Not 32 Ackumulerade överavskrivningar

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---|--------------|--------------|
| Inventarier, verktyg och installationer | 1 934 | 1 736 |
| | 1 934 | 1 736 |

Not 33 Periodiseringsfonder

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|--|---------------|------------|
| Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2017 | 11 800 | - |
| | 11 800 | - |

Av periodiseringsfonder utgör 2 596 uppskjuten skatt.

Not 34 Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|------------------------|--------------|--------------|
| Bokförd skuld till KPA | 3 804 | 4 712 |
| Summa | 3 804 | 4 712 |

Not 35 Avsättningar för övriga skatter

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Skatteeffekt på skillnaden mellan skattemässigt värde och bokfört värde på byggnader och mark | 149 839 | 168 134 |
| | 149 839 | 168 134 |

Not 36 Långfristiga skulder

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---|------------------|------------------|
| Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen | | |
| Skulder till Södertälje kommun | 1 830 415 | 1 823 364 |
| Summa | 1 830 415 | 1 823 364 |

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

Not 37 Kreditlimit

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Beviljad kreditlimit | 2 240 000 | 2 225 000 |

Not 38 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---------------------------------------|---------------|---------------|
| Förutbetalda intäkter, hyror | 55 757 | 56 947 |
| Upplupna kostnader, semesterlöneskuld | 6 332 | 6 525 |
| Upplupna kostnader, sociala avgifter | 2 939 | 2 060 |
| Upplupna kostnader, löner | 146 | 549 |
| Upplupna kostnader, entreprenader | 13 119 | 4 858 |
| Upplupna kostnader, konsulter | 3 463 | - |
| Upplupna kostnader, övrigt | 389 | 1 751 |
| Summa | 82 145 | 72 690 |

Not 39 Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|--|----------------|----------------|
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m m | | |
| Avskrivningar | 106 717 | 103 733 |
| Nedskrivningar/reversering av nedskrivningar | 38 115 | 32 226 |
| Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar | 1 808 | 28 700 |
| Rearesultat försäljning av rörelse/dotterföretag | - | -193 549 |
| Avsättningar/fordringar avseende pensioner | -908 | -653 |
| Summa | 145 732 | -29 543 |

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|--------------------------------------|------------|------------|
| Erhållna och betalda räntor | | |
| Erhållna räntor | 1 380 | 1 231 |
| Betalda räntor och liknande avgifter | -43 446 | -56 110 |

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**

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|--------------------|------------|------------|
| Ställda säkerheter | Inga | Inga |

Eventalförpliktelser

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Eventalförpliktelser | Inga | Inga |

Not 42 Hållbarhetsrapport

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

Not 43 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

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

Underskrifter

Södertälje 2018-

Ingela Nylund Watz
Styrelseordförande

Juan Copovi-Mena
Verkställande direktör

Ackad Barsom

Tommy Blomqvist

Aydin Özkaya

Sait Yildiz

Harald Haapala

Peder Bennich

Lena Lindell

Mats Greger

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-
KPMG AB

Birgitta Johansson Vognsen
Auktoriserad revisor