

Årsredovisning för
Telge Bostäder AB

556411-0616

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

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

KM

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Telge Bostäder AB, 556411-0616 får härmed avge årsredovisning för 2023.

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 10 003 (9 975) lägenheter. Fastighetsbeståndets totala yta vid utgången av år 2023 uppgick till cirka 728 363 kvm (725 152kvm). Bolagets förvaltningsfastigheter inklusive byggnader, mark, markanläggningar, byggnadsinventarier och pågående nyanläggningar hade vid årsskiftet ett utgående redovisat värde på 5 848 mkr (5 698 mkr).

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

| | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 | Belopp i kkr 2019 |
|------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|----------------------|
| Nettoomsättning | 945 992 | 914 891 | 841 141 | 826 471 | 790 539 |
| Finansnetto | -91 684 | -70 123 | -44 821 | -37 512 | -40 854 |
| Resultat efter fin. poster | 19 138 | 115 008 | 129 037 | 108 684 | 62 853 |
| Balansomslutning, kkr | 5 941 084 | 5 827 168 | 5 148 125 | 4 960 237 | 4 832 071 |
| Avkastning på eget kapital % | 0,6 | 4,3 | 5,6 | 4,9 | 2,9 |
| Soliditet % | 51 | 51,9 | 45,9 | 45,6 | 44,8 |
| Investeringar | 364 886 | 435 614 | 308 385 | 267 542 | 415 569 |
| Medelantalet anställda | 156 | 155 | 152 | 172 | 181 |

Definitioner: se not

I posten Finansnetto ingår inte Resultat från andelar i koncernföretag.

KM

Viktiga förhållanden och väsentliga händelser

Ekonomiskt läge

2023 har varit ett år präglad av ekonomisk osäkerhet med stigande inflation och höjningar av ränteläget. Det har varit ett stort fokus på ekonomisk uppföljning och analys med kontinuerliga omprioriteringar med målsättning att leverera ett driftnetto så nära prognostiserat mål som möjligt. Ett aktuellt nyckeltal för fastighetsbranschen är överskottsgrad, ett procentuellt mått som visar ett bolags förmåga att leverera ett driftresultat, så kallat driftnetto, utifrån dess intäkter. De senaste åren har Telge Bostäder lyckats med att öka sin överskottsgrad. Under en femårsperiod har överskottsgraden gått från 29,4 procent under 2019 till 37,8 procent under 2023. En resa som innebär en förbättring av driftnettot med 86 miljoner kronor under tidsperioden.

Hyresförhandlingar

Bolaget har enligt ägardirektiv i uppgift att säkerställa en långsiktigt hållbar hyresnivå som möjliggör väl underhållna fastigheter. Under slutet av 2021 förhandlades ett tvåårigt avtal gällande 2022 och 2023. Hyran för 2022 höjdes med 1,69 procent och 1 februari 2023 höjdes hyran med 1,83 procent. Till följd av tvåårsavtalet blev hyreshöjningen för 2023 väldigt låg jämfört med andra allmännyttiga bolag i södra Stockholm. 2024 års hyresförhandling landade på 5,95 procent vilket gör att bolaget tar igen en del av tappet för 2023.

Oro i bolagets omvärld

Den svaga utvecklingen i svensk ekonomi har fortsatt under 2023, och väntas fortsätta under 2024. Konjunkturinstitutets prognos indikerar att lågkonjunkturen består till 2026/2027, även om BNP åter noterar en positiv utveckling under 2025. Den exceptionellt höga inflationen har under 2023 dämpats något, från 11,7 procent i januari 2023 till 4,4 procent i december 2023. Som en följd av detta lämnades styrräntan i november 2023 oförändrad på 4,0 procent. Hur ränteläget kommer att utvecklas framöver är fortfarande oklart. Riksbankens prognos är att räntan kommer att stabiliseras kring 3 procent först under 2026, vilket medför en risk för höjd styrränta i början av 2024. De svenska storbankerna och Konjunkturinstitutet har en mer positiv prognos med en styrränta på 2,5 procent till slutet av 2025.

Efter en historiskt stark utveckling på den svenska fastighetsmarknaden har det sedan slutet av 2022 noterats stigande direktavkastningskrav inom samtliga segment och delmarknader. Detta har medfört särrikta marknadsvärden i beståndet vilket i sin tur har inneburit ett nedskrivningsbehov på vissa fastigheter. Årets nedskrivning uppgår till 51,8 mkr, varav Turkosen 13 i Fornhöjden står för 22,2 mkr och Castor 5 i centrum för 13,2 mkr. Resterande 16,4 mkr fördelas på fyra andra fastigheter.

Förutom en ekonomisk påverkan har kriget i Ukraina, ett krig som är så geografiskt nära, även medfört ett behov av beredskap. Utifrån en eskalerad situation har bolaget i egenskap av fastighetsägare ett ansvar att inom 48 timmar kunna iordningställa de skyddsrum som finns i våra fastigheter. Under året har en omfattande inventering genomförts med pågående åtgärder via förvaltningsorganisationen.

Social oro i Södertälje

Södertälje har de senaste åren 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 bolagets bostadsområden. För att stävja den sociala oron fortsätter bolaget att samverka i kommunkoncernen, med andra myndigheter och aktörer. Inom ramen för PAX (samverkansforum mot organiserad brottslighet) arbetar bolaget för att stävja oriktiga hyresförhållanden och problematiken som detta medför och därmed säkra den upplevda tryggheten i närområde och trappuppgångar. Tyvärr har oroligheterna kopplat till gängkriminalitet ökat i Södertälje och för bolaget innebär det att Saltskog har klassats som utsatt område vilket påverkar bolagets PAX-insatser och på lång sikt även våra fastighetsvärden.

Förvärv

Under året har bolaget genomfört två fastighetsförvärv. Tordyveln 11, ett flerfamiljshus som köptes från systerbolaget Telge Fastigheter till bokfört värde, samt delar av garaget i befintliga fastigheten Flötet 1 där Telge Bostäder redan var majoritetsägare. Bolaget är nu ensam ägare av garaget.

Interim verkställande direktör

Sedan i juni 2023 året har Krister Mellström arbetat som tillförordnad vd för Telge Bostäder parallellt med sitt ordinarie uppdrag som vd för Telge Fastigheter. Han har i början av 2024 accepterat ett erbjudande från Telge Bostäders styrelse om att ta över som bolagets ordinarie vd.

KM

Hållbarhetsupplysningar

Kemikalier

För att minimera produkter som innehåller skadliga ämnen för miljön och människan används SundaHus i varje projekt vid val av material och produkter. Detta genom att endast acceptera produkter av klass A och B när det är möjligt. Produkter av de sämre klasserna C och D används ibland och accepteras då alternativ saknas, detta noteras som en avvikelse. SundaHus används även för kemikalier och material som används.

Projekt

För att möta de omfattande miljökrav som ställs på Telge Bostäder är miljöaspekten en viktig parameter i bolagets upphandlingar. Genom att följa upp projekten säkerställs att miljökraven följs. Telge Bostäder har även infört återbruk i projekt, detta för att minska inköp av nya varor och material och på så sätt minska bolagets miljöpåverkan. Genom att inventera lägenheterna kan man tidigt bestämma vilka varor som ska sparas och återbrukas i projektet eller i förvaltning. Telge Bostäder köper endast material och produkter som går att reparera och där det finns tillgängliga reservdelar, detta för att minimera inköp av ersättningsprodukter och på så vis minska klimatpåverkan.

Miljöcertifieringar

Telge Bostäder har beslutat att inte certifiera nyproduktion utan att bygga enligt Miljöbyggnad silver, ett svenskt system för miljöcertifiering av byggnader.

Skyfallskartering

Vid nyproduktion genomför Telge Bostäder en dagvattenutredning i kvartersområdet för att inte försämra dagvattenavrinning och orsaka översvämningar i andra områden. Därefter investerar Telge Bostäder i tekniska lösningar såsom växtbäddar och höjdsättning som minskar översvämningens risk och reducerar förorenningar i vattret.

Telge Bostäder har även utfört en skyfallsinventering för alla fastigheter och har tagit fram de fastigheter med högre risk för översvämning vid 100-årsregn. Inventeringen kommer att vara till stöd i framtida utemiljöprojekt för att minimera risken för översvämning.

Avfall och FNI

Alla nyproducerade fastigheter har möjlighet till avfallssortering i området. Telge Bostäder fortsätter även arbetet med att höja andelen kunder som har tillgång till fastighetsnära irsamlings. Andelen uppgår vid årets utgång till 87 procent, vilket är en höjning i jämförelse med föregående år. Brist på ytor är den främsta anledningen till att kunder saknar tillgång till FNI. En dialog förs tillsammans med Telge Återvinning, kommunen samt andra bostadsbolag.

Energiförbrukning

Telge Bostäder köper endast grön el från Telge Energi. När det gäller fjärrvärme är Telge Bostäder beroende av den bränslemix som energibolagen använder. Utfallet av energiförbrukning har ökat under 2023. Detta beror främst på att värmepumparna i bolagets fastigheter stängdes av vintern 2022/2023 för att minska trycket på elnätet då elpriserna var som högst. Vi har även moderniserat våra dataundercentraler (DUC). På grund av byten har bolaget inte hunnit effektivisera nya DUC:ars värmekurvor.

Fordon

Telge Bostäders mål är 100 procent HVO för fordonsbränsle. Bolaget har en bränslemix på 87 procent. Bolaget avser att byta ut skåpbilar från diesel till el för att minska klimatpåverkan och utsläpp i luften. Inköp av bränsle minskade med 7,2 procent i jämförelse med föregående år och främsta orsaken är effektivare arbetsprocess som en följd av decentraliseringen till distrikten. Telge Bostäder ställer miljökrav på entreprenörer och leverantörer där minst 40 procent av den samlade energianvändning avseende fordon ska bestå av förnybara energikällor. Bolaget minskar klimatpåverkan genom att premiera fordon som kan köras på förnybara drivmedel och har låg drivmedelsförbrukning.

Solceller

Telge Bostäder har installerade solceller till en sammanlagd effekt om 450 kW. Under 2023 tillkom en ny anläggning i samband med nyproduktionen av Lekspaden 1. Telge Bostäder har kartlagt potentiella fastigheter där bolaget vill installera solceller.

km

Laddplatser

Telge Bostäder erbjuder 82 laddplatser för elbilar till kunder och till medborgare i bolagets områden. Utöver de finns det 18 laddplatser som används internt.

IMD

Alla nyproducerade lägenheter ska debiteras med kall- och varmvatten. Detta gäller även lokalkonverteringar. I samband med stamreoveringsprojekt förbereds för IMD.

Plantering, pollinering och ekosystemtjänster

Telge Bostäder utför ekosystemtjänstanalyser i tidigt skede i områden där det ska byggas nya fastigheter. Telge Bostäder ska kunna ersätta de borttagna ekosystemtjänsterna. Bolaget har bytt verktygen och ska börja kartlägga ekosystemtjänsterna med verktyget GYF.

Vid nya planteringar främjar Telge Bostäder växter som gynnar pollineringar och använder Södertälje kommuns växtlista.

Bolaget genomför åtgärder som ökar möjligheten till ökade boplatser för insekter och arealer för ökad biologisk mångfald enligt tidigare inventering.

Bolaget tar hänsyn till pollineringsplanen och grönytestrategin vid nyproduktions- och ombyggnadsprojekt. Arbetet med omvandling av gräsytor till blomsteräng och höggräsytor fortgår.

Telge Bostäder skapar där så är möjligt, nya ytor och miljöer för pollinering, vilket ger en ökad biologisk mångfald.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Affärsplan 2025-2029 är under framtagande där stort fokus ligger på fastighetsutveckling samt hur bolaget ska lyckas med nybyggnation i framtiden. I detta arbete kommer även plan för fastigheter som inte passar in i bolagets framtida utveckling utvärderas under 2024.

Bolaget har ett stort behov att underhålla befintligt fastighetsbestånd och här krävs det medvetna prioriteringar så att renoveringsordningen blir rätt.

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, kronor 2 693 478 752, disponeras enligt följande:

| | <i>Belopp i kr</i> |
|-----------------------------------------------|----------------------|
| Utdelning, 9 550 aktier x 312,53 kr per aktie | 2 984 664 |
| Balanseras i ny räkning | <u>2 690 494 088</u> |
| Summa | 2 693 478 752 |

Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstutdelningen

Koncernbidrag har - under förutsättning av årsstämman godkännande - lämnats till Telge (i Södertälje) AB med 20 481 kkr, till Södertälje Hamn AB med 14 124 kkr, till Telge Nät AB med 52 353 kkr samt till Södertälje Kommuns Förvaltnings AB med 7 929 kkr. Samtidigt har bolaget erhållit ett aktieägartillskott från Telge (i Södertälje) AB med 75 340 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 aktieutdelningen följer reglerna i Lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag.

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 §.

KM

Resultaträkning

| <i>Belopp i kkr</i> | <i>Not</i> | <i>2023-01-01- 2023-12-31</i> | <i>2022-01-01- 2022-12-31</i> |
|------------------------------------------------------------------------|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelsens intäkter | | | |
| Nettoomsättning | 3,4,5 | 945 992 | 914 891 |
| Aktiverat arbete för egen räkning | | 8 867 | 16 564 |
| Övriga rörelseintäkter | 6 | 11 443 | 11 476 |
| | | <u>966 302</u> | <u>942 931</u> |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Drifts- och underhållskostnader | 3 7,8 | -422 649 | -397 767 |
| Övriga externa kostnader | 7,9,10 | -84 668 | -90 800 |
| Personalkostnader | 7,11,12 | -126 783 | -120 215 |
| Av/nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | 13,14 | -207 938 | -150 836 |
| Övriga rörelsekostnader | 15 | -13 442 | -1 182 |
| | | <u>110 822</u> | <u>182 131</u> |
| Rörelseresultat | | | |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Resultat från andelar i gemensamt styrda företag | | - | 3 000 |
| Ränteutgifter och liknande resultatposter | 16 | 6 016 | 3 641 |
| Räntekostnader och liknande kostnader | 17 | -97 700 | -73 764 |
| | | <u>19 138</u> | <u>115 008</u> |
| Resultat efter finansiella poster | | | |
| Bokslutsdispositioner | 18 | -94 886 | -106 831 |
| | | <u>-75 748</u> | <u>8 177</u> |
| Resultat före skatt | | | |
| Skatt på årets resultat | 19 | 8 074 | -3 270 |
| | | <u>-67 674</u> | <u>4 907</u> |
| Årets resultat | | | |

Balansräkning

| Belopp i kkr | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--------------------------------------------------------------------------------|-----|------------------|------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | 21 | 5 191 899 | 5 026 397 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 22 | 2 936 | 3 575 |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | 23 | 653 238 | 668 117 |
| | | <u>5 848 073</u> | <u>5 698 089</u> |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| 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 | 1 900 | 1 857 |
| | | <u>5 054</u> | <u>5 011</u> |
| Summa anläggningstillgångar | | <u>5 853 127</u> | <u>5 703 100</u> |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Varulager mm | | | |
| Färdiga varor och handelsvaror | | 962 | 555 |
| | | <u>962</u> | <u>555</u> |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kundfordringar | 28 | 1 361 | 673 |
| Fordringar hos Södertälje kommun | | 1 148 | 1 728 |
| Fordringar hos koncernföretag | | 75 852 | 86 110 |
| Övriga fordringar | | 5 046 | 26 811 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 29 | 3 588 | 8 191 |
| | | <u>86 995</u> | <u>123 513</u> |
| Summa omsättningstillgångar | | <u>87 957</u> | <u>124 068</u> |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | <u>5 941 084</u> | <u>5 827 168</u> |

Balansräkning

| <i>Belopp i kkr</i> | <i>Not</i> | <i>2023-12-31</i> | <i>2022-12-31</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 | 2 761 152 | 2 683 013 |
| Årets resultat | | -67 674 | 4 907 |
| | | <u>2 693 478</u> | <u>2 687 920</u> |
| Summa eget kapital | | <u>3 021 060</u> | <u>3 015 502</u> |
| <i>Obeskattade reserver</i> | | | |
| Periodiseringsfonder | 32 | 8 363 | 8 363 |
| | | <u>8 363</u> | <u>8 363</u> |
| <i>Avsättningar</i> | | | |
| <i>Avsättningar till pensioner och liknande förpliktelser</i> | | | |
| | 33 | 2 570 | 2 957 |
| Uppskjuten skatteskuld | 34 | 257 751 | 265 539 |
| | | <u>260 321</u> | <u>268 496</u> |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Skulder till Södertälje kommun | 35,36 | 2 335 339 | 2 163 957 |
| Övriga långfristiga skulder | | 2 616 | 2 561 |
| | | <u>2 337 955</u> | <u>2 166 518</u> |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Leverantörsskulder | | 50 008 | 52 161 |
| Skulder till Södertälje kommun | | 7 563 | 4 942 |
| Skulder till koncernföretag | | 142 837 | 155 921 |
| Aktuella skatteskulder | | - | 27 321 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 22 550 | 33 339 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 37 | 90 427 | 94 605 |
| | | <u>313 385</u> | <u>368 289</u> |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | <u>5 941 084</u> | <u>5 827 168</u> |

KM

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 2023-01-01 | 95 500 | 232 082 | 2 687 920 |
| Aktieägartillskott, erhållna | | | 75 340 |
| Utdelning | | | -2 108 |
| Årets resultat | | | -67 674 |
| Utgående balans 2023-12-31 | 95 500 | 232 082 | 2 693 478 |
| 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 |
| Utgående balans 2022-12-31 | 95 500 | 232 082 | 2 687 920 |

KM

Kassaflödesanalys

| <i>Belopp i kkr</i> | <i>Not</i> | <i>2023-01-01- 2023-12-31</i> | <i>2022-01-01- 2022-12-31</i> |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Den löpande verksamheten | | | |
| Resultat efter finansiella poster | | 19 138 | 115 008 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m | 38 | 214 515 | 150 249 |
| | | <u>233 653</u> | <u>265 257</u> |
| Betald inkomstskatt | | 286 | -203 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | | 233 939 | 265 054 |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i> | | | |
| Ökning(-)/Minskning (+) av varulager | | -407 | 24 |
| Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar | | 111 815 | 280 382 |
| Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder | | -149 735 | 24 362 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | 195 612 | 569 822 |
| Investeringsverksamheten | | | |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar | | -364 886 | -435 614 |
| Avyttring av materiella anläggningstillgångar | | - | 3 167 |
| Avyttring av finansiella tillgångar | | - | 173 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | -364 886 | -432 274 |
| Finansieringsverksamheten | | | |
| Upptagna lån | | 171 382 | - |
| Amortering av lån | | - | -136 555 |
| Utbetald utdelning | | -2 108 | -993 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | 169 274 | -137 548 |
| Årets kassaflöde | | - | - |
| Likvida medel vid årets början | | - | - |
| Likvida medel vid årets slut | | - | - |

KM

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.

KCM

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 utangeras. 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.

KM

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 2022

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.

KM

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 50 % (48) av inköpen och 6 % (5) av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som företaget tillhör.

Not 4 Nettoomsättning

| | 2023-01-01- 2023-12-31 | 2022-01-01- 2022-12-31 |
|------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <i>Debiterade hyror</i> | | |
| Bostäder | 833 554 | 811 602 |
| Lokaler | 76 410 | 69 860 |
| Bilplatser mm | 37 655 | 34 170 |
| Tillval | 13 854 | 12 736 |
| Övrigt | 4 608 | 1 758 |
| Avgår: | | |
| Förluster på grund av outhyrt | | |
| - Bostäder | -11 209 | -10 010 |
| - Lokaler | -9 996 | -11 235 |
| - Bilplatser mm | -2 365 | -1 802 |
| Kampanjrabatter | -15 | -15 |
| Kvarboenderabatter | -1 763 | -1 867 |
| Övriga hyresreduceringar | -10 664 | -5 093 |
| Summa hyresintäkter netto | 930 069 | 900 104 |
| <i>Övriga förvaltningsintäkter</i> | | |
| Externt sålda tjänster | 11 349 | 9 655 |
| Ersättningar från hyresgäster | 4 004 | 2 612 |
| Övriga förvaltningsintäkter | 570 | 2 520 |
| Summa övriga förvaltningsintäkter | 15 923 | 14 787 |
| Summa nettoomsättning | 945 992 | 914 891 |

Not 5 Operationell leasing - leasegivare

| | 2023-01-01- 2023-12-31 | 2022-01-01- 2022-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal:</i> | | |
| Inom ett år | 55 982 | 45 596 |
| Mellan ett och fem år | 73 620 | 45 417 |
| Senare än fem år | 43 236 | 12 657 |
| Summa | 172 838 | 103 670 |
| Under räkenskapsåret erhållna leasingavgifter (lokalhyror) | 63 513 | 56 725 |

KM

Not 6 Övriga rörelseintäkter

| | 2023-01-01- 2023-12-31 | 2022-01-01- 2022-12-31 |
|---------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Återvunna kundförluster | 412 | 811 |
| Realisationsvinster | - | 1 423 |
| Försäkringsersättningar | 1 833 | 2 706 |
| Skadestånd från hyresgäst | 167 | 54 |
| Från Skatteverket återbetalda skattetillegg | - | 1 515 |
| Erhållna kostnadsersättningar för personal | 4 027 | 4 367 |
| Återbetalning av överskott hos Fora | - | 587 |
| Elstöd | 4 775 | - |
| Övrigt | 229 | 13 |
| Summa | 11 443 | 11 476 |

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

| | 2023-01-01- 2023-12-31 | 2022-01-01- 2022-12-31 |
|-----------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Planerat underhåll | 69 402 | 62 508 |
| Löpande underhåll | 84 446 | 83 846 |
| Försäkringskostnader | 6 048 | 5 919 |
| Fastighetsskötsel | 88 299 | 82 376 |
| Uppvärmning | 113 333 | 105 577 |
| Elektricitet | 30 529 | 33 924 |
| Vatten | 40 447 | 35 266 |
| Sophantering | 28 144 | 26 463 |
| Avskrivning fordringar | 4 084 | 3 072 |
| Hyresgästmedel | 200 | 176 |
| Fastighetsskatt | 25 386 | 24 064 |
| Fastighetsanknuten administration | 107 595 | 107 686 |
| Central administration | 30 814 | 31 329 |
| Övrigt | 5 373 | 6 576 |
| Summa | 634 100 | 608 782 |

Not 8 Drifts- och underhållskostnader

| | 2023-01-01- 2023-12-31 | 2022-01-01- 2022-12-31 |
|----------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Direktinköpt material | 10 871 | 10 054 |
| Tjänster (inkl material i förekommande fall) | 170 732 | 161 340 |
| Taxebundna kostnader | 99 120 | 95 653 |
| Uppvärmning | 113 333 | 105 577 |
| Arrendeavgifter | 35 | 14 |
| Fastighetsskatt | 25 386 | 24 064 |
| Kostnadsförda projekt | 2 913 | 843 |
| Övrigt | 259 | 222 |
| Summa | 422 649 | 397 767 |

KM

Not 9 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

| | 2023-01-01- 2023-12-31 | 2022-01-01- 2022-12-31 |
|------------------|---------------------------|---------------------------|
| <i>KPMG AB</i> | | |
| Revisionsuppdrag | 302 | 176 |
| Skatterådgivning | 86 | 104 |
| Andra uppdrag | - | 98 |
| Summa | 388 | 378 |

Not 10 Operationell leasing - leasetagare

| | 2023-01-01- 2023-12-31 | 2022-01-01- 2022-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal:</i> | | |
| Inom ett år | 3 217 | 3 760 |
| Mellan ett och fem år | 4 746 | 4 118 |
| Senare än fem år | 37 | - |
| Summa | 8 000 | 7 878 |
| Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter | 15 715 | 14 381 |

Not 11 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda

| | 2023-01-01- 2023-12-31 | 2022-01-01- 2022-12-31 |
|---------------|---------------------------|---------------------------|
| Män | 97 | 93 |
| Kvinnor | 59 | 62 |
| Totalt | 156 | 155 |

Redovisning av könsfördelning i företagsledning

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------------------|------------|------------|
| <i>Andel kvinnor, %</i> | | |
| Styrelsen | 11 | 11 |
| Övriga ledande befattningshavare | 83 | 71 |

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

| | 2023-01-01- 2023-12-31 | 2022-01-01- 2022-12-31 |
|-----------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Styrelse och VD | 1 046 | 1 929 |
| Övriga anställda | 73 672 | 70 356 |
| Summa | 74 718 | 72 285 |
| Sociala kostnader | 49 795 | 44 709 |
| (varav pensionskostnader 1) | 12 895 | 10 704 |

1) Av företagets pensionskostnader avser 597 (f å 2 259) gruppen styrelse och VD.

KM

Avgångsvederlag

Verkställande direktören är tillförordnad från 1 juni 2023 till och med 1 april 2024 och har sin ordinarie anställning i Telge Fastigheter AB. Inget avtal om avgångsvederlag för verkställande direktören är upprättat i Telge Bostäder AB.

Not 12 Offentliga bidrag

| | 2023-01-01- 2023-12-31 | 2022-01-01- 2022-12-31 |
|-----------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <i>Bidrag redovisade som Övriga rörelseintäkter</i> | | |
| Boverket | 180 | - |
| Arbetsförmedlingen | 4 027 | 4 367 |
| Elstöd | 4 775 | - |
| Summa offentliga bidrag | 8 982 | 4 367 |

Not 13 Av- och nedskrivningar

| | 2023-01-01- 2023-12-31 | 2022-01-01- 2022-12-31 |
|-----------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <i>Avskrivningar</i> | | |
| Byggnader och mark | 155 535 | 148 624 |
| Byggnad, nedskrivning | 51 763 | - |
| Inventarier, verktyg och installationer | 640 | 2 212 |
| | 207 938 | 150 836 |

Not 14 Exceptionella poster

| | 2023-01-01- 2023-12-31 | 2022-01-01- 2022-12-31 |
|-----------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <i>Exceptionella kostnader</i> | | |
| Nedskrivning materiella anläggningstillgångar | -51 763 | - |
| Nettosumma | -51 763 | - |

Not 15 Övriga rörelsekostnader

| | 2023-01-01- 2023-12-31 | 2022-01-01- 2022-12-31 |
|---------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Realisationsförluster | 6 964 | 1 182 |
| Förgäveskostnader investeringsprojekt | 6 478 | - |
| Summa | 13 442 | 1 182 |

KM

Not 16 Ränteintäkter och liknande resultatposter

| | 2023-01-01- 2023-12-31 | 2022-01-01- 2022-12-31 |
|----------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Ränteintäkter, Södertälje kommun | 1 706 | 1 825 |
| Ränteintäkter, dröjsmålsränta | 498 | 635 |
| Ränteintäkter, övriga | 52 | 18 |
| Medel från Överskotts-fonden | 2 791 | - |
| Återbäring Husbyggnadsvaror HBV | 969 | 1 163 |
| Summa | 6 016 | 3 641 |

Not 17 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2023-01-01- 2023-12-31 | 2022-01-01- 2022-12-31 |
|-----------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Räntekostnader, Södertälje kommun | 87 280 | 63 129 |
| Räntekostnader, övriga | 0 | 44 |
| Låneramsavgift | 10 420 | 10 591 |
| Summa | 97 700 | 73 764 |

För bolagets lån från Södertälje kommun har ränta betalats motsvarande 3,57 % (2,55). Därutöver betalar bolaget en låneramsavgift på 0,50 % (0,50).

Not 18 Bokslutsdispositioner

| | 2023-01-01- 2023-12-31 | 2022-01-01- 2022-12-31 |
|---------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Skillnad mellan skattemässig och redovisad avskrivning: | | |
| -Inventarier, verktyg och installationer | - | 5 117 |
| Periodiseringsfond, årets avsättning | - | -7 090 |
| Koncernbidrag | -94 886 | -104 858 |
| Summa | -94 886 | -106 831 |

KM

Not 19 Skatt på årets resultat

| | 2023-01-01- 2023-12-31 | 2022-01-01- 2022-12-31 |
|--------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Aktuell skattekostnad (-) eller skatteintäkt (+) | 286 | -4 098 |
| Uppskjuten skatt | 7 788 | 828 |
| Summa | 8 074 | -3 270 |

Avstämning av effektiv skatt

| | 2023-01-01- 2023-12-31 | | 2022-01-01- 2022-12-31 | |
|------------------------------------------------------------------------|---------------------------|--------------|---------------------------|---------------|
| | Procent | Belopp | Procent | Belopp |
| Resultat före skatt | | -75 748 | | 8 176 |
| Skatt enligt gällande skattesats | 20,6 | 15 604 | 20,6 | -1 684 |
| Ej avdragsgilla bokföringsmässiga utrangeringar | -2,6 | -1 934 | - | - |
| Ej avdragsgill ränta | -9,4 | -7 099 | 4,2 | -345 |
| Andra ej avdragsgilla kostnader | -0,1 | -102 | 1,0 | -83 |
| Korrigerings av skattemässigt resultat vid försäljning av fastighet | - | - | -3,6 | 293 |
| Andra ej skattepliktiga intäkter | 0,0 | 11 | -3,9 | 316 |
| Skattemässigt kostnadsförda reparationer fast egendom | 9,4 | 7 023 | - | - |
| Skatt hänförlig till tidigare år | 0,4 | 286 | -3,5 | 284 |
| Ej skattepliktig utdelning från dotter- och intresseföretag | - | - | -7,6 | 618 |
| Andel i handelsbolags resultat | -0,2 | -119 | 0,1 | -12 |
| Skillnad mellan planenlig och skattemässig avskrivning på fast egendom | -7,4 | -5 596 | 27,1 | -2 223 |
| Övrigt | - | - | 5,5 | -434 |
| Redovisad effektiv skatt | 10,7 | 8 074 | 39,9 | -3 270 |

Not 20 Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------------------------|------------|------------|
| <i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i> | | |
| -Vid årets början | 3 612 | 3 612 |
| Vid årets slut | 3 612 | 3 612 |
| <i>Akkumulerade avskrivningar</i> | | |
| -Vid årets början | -3 612 | -3 612 |
| Vid årets slut | -3 612 | -3 612 |
| Redovisat värde vid årets slut | - | - |

KM

Not 21 Byggnader och mark

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i> | | |
| Vid årets början | 7 558 862 | 6 938 438 |
| -Anskaffningsvärde genom fusion | - | 483 300 |
| -Avyttringar och utrangeringar | -9 389 | -11 708 |
| -Omklassificeringar | 379 765 | 148 832 |
| Vid årets slut | 7 929 238 | 7 558 862 |
| <i>Ackumulerade avskrivningar</i> | | |
| Vid årets början | -2 510 008 | -2 211 135 |
| -Ackumulerade avskrivningar genom fusion | - | -156 166 |
| -Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar | 2 425 | 9 292 |
| -Årets avskrivning | -158 719 | -151 999 |
| Vid årets slut | -2 666 302 | -2 510 008 |
| <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 | -138 343 | -117 959 |
| -Ackumulerade nedskrivningar genom fusion | - | -24 070 |
| -Återförda nedskrivningar på avyttringar och utrangeringar | - | 311 |
| -Under året återförda nedskrivningar | 3 183 | 3 375 |
| -Årets nedskrivningar | -51 763 | - |
| Vid årets slut | -186 923 | -138 343 |
| Redovisat värde vid årets slut | 5 191 899 | 5 026 397 |
| Varav mark | | |
| Ackumulerade anskaffningsvärden | 207 561 | 207 089 |
| Ackumulerade uppskrivningar | 115 886 | 115 886 |
| Redovisat värde vid årets slut | 323 447 | 322 975 |

KM

Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

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 51 av Telge Bostäders fastigheter vilket motsvarar ca 34% av beståndet beräknat på värdet. Marknadsvärderingen är utförd av Nai Svefa, med värdetidpunkt december 2023.

Värderingsunderlag

Underlag till värderingarna kommer från Telge Bostäder AB, i form av sammanställning av hyreskontraktsinformation, 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 2022-2023. 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 2,0 % i kalkylerna.
- Intäkterna är baserade på faktiska hyreskontrakt samt i vissa fall antaganden om marknadsmässiga hyresnivåer.
- Indexering av hyror har gjorts utifrån faktisk indexreglering och avtalad hyresförhandling första året, därefter räknas hyrorna upp med inflationen.
- Marknadsmässig vakans används utifrån läge och lokalslag.
- 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.

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| <i>Uppskattat verkligt värde</i> | | |
| Externt värderade fastigheter | 3 805 190 | 4 120 123 |
| Internt värderade fastigheter | 7 345 826 | 7 435 147 |
| Uppskattat verkligt värde | 11 151 016 | 11 555 270 |

KM

Not 22 Inventarier, verktyg och installationer

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i> | | |
| -Vid årets början | 37 912 | 26 521 |
| -Anskaffningsvärde genom fusion | - | 12 194 |
| -Avyttringar och utrangeringar | -356 | -1 971 |
| -Omklassificeringar | -1 167 | 1 168 |
| | <u>36 389</u> | <u>37 912</u> |
| <i>Ackumulerade avskrivningar</i> | | |
| -Vid årets början | -34 337 | -25 084 |
| -Ackumulerade avskrivningar genom fusion | - | -8 192 |
| -Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar | 356 | 1 151 |
| -Omklassificeringar | 1 167 | - |
| -Årets avskrivning | -639 | -2 212 |
| | <u>-33 453</u> | <u>-34 337</u> |
| Redovisat värde vid årets slut | 2 936 | 3 575 |

Not 23 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| Vid årets början | 668 117 | 370 660 |
| -Anskaffningsvärde genom fusion | - | 11 843 |
| Investeringar | 364 886 | 435 614 |
| Omklassificeringar | -379 765 | -150 000 |
| Redovisat värde vid årets slut | 653 238 | 668 117 |

Not 24 Andelar i gemensamt styrda företag

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-----------------------------------------|---------------|---------------|
| <i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i> | | |
| -Vid årets början | <u>5 457</u> | <u>5 457</u> |
| Vid årets slut | 5 457 | 5 457 |
| <i>Ackumulerade nedskrivningar:</i> | | |
| -Vid årets början | <u>-5 356</u> | <u>-5 356</u> |
| Vid årets slut | <u>-5 356</u> | <u>-5 356</u> |
| Redovisat värde vid årets slut | 101 | 101 |

Under året har företaget inte erhållit någon utdelning från Fastighetsbolaget Glasberga KB. Föregående år erhöles en utdelning på 3 000 kkr.

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> |
| Summa | | | 101 |

Not 25 Fordringar på gemensamt styrda företag

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---------------------------------------|--------------|--------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden: | | |
| -Vid årets början | 3 013 | 3 013 |
| Redovisat värde vid årets slut | 3 013 | 3 013 |

Specifikation av bolagets fordringar på gemensamt styrda företag

| Företag / organisation | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|------------------------|--------------|--------------|
| Glasberga KB | 3 013 | 3 013 |
| Summa | 3 013 | 3 013 |

Not 26 Andra långfristiga värdepappersinnehav

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---------------------------------------|------------|------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden: | | |
| -Vid årets början | 40 | 40 |
| Redovisat värde vid årets slut | 40 | 40 |

Specifikation av bolagets långfristiga värdepappersinnehav

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

Not 27 Andra långfristiga fordringar

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---------------------------------------|--------------|--------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden: | | |
| -Vid årets början | 1 857 | 1 617 |
| -Tillkommande fordringar | 932 | 1 296 |
| -Reglerade fordringar | -889 | -1 056 |
| Redovisat värde vid årets slut | 1 900 | 1 857 |

Not 28 Hyres- och kundfordringar

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------------------|--------------|------------|
| Hyres- och kundfordringar | 9 226 | 6 689 |
| Osäkra hyres- och kundfordringar | -7 865 | -6 016 |
| Summa | 1 361 | 673 |

Not 29 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---------------------------------------------|--------------|--------------|
| Upplupna intäkter, bidrag | 300 | 595 |
| Upplupen försäkringsersättning | - | 88 |
| Upplupen intäkt, övrigt | 169 | 14 |
| Förutbetalda kostnader, el | 226 | 1 893 |
| Förutbetalda kostnader, bevakningskostnader | 255 | - |
| Förutbetalda kostnader, vatten | 232 | 636 |
| Förutbetalda kostnader, hyror | 564 | 3 644 |
| Förutbetald kostnad, licenser | 919 | 1 158 |
| Förutbetald kostnad, pensionspremier | 296 | - |
| Förutbetald kostnad, aconto entreprenad | 475 | - |
| Förutbetald kostnad, övrigt | 152 | 163 |
| Summa | 3 588 | 8 191 |

KM

Not 30 Antal aktier och kvotvärde

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--------------|------------|------------|
| 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, 2 693 478 kkr, disponeras enligt följande:

| | 2023-12-31 |
|-----------------------------------------------|------------------|
| Utdelning, 9 550 aktier x 312,53 kr per aktie | 2 985 |
| Balanseras i ny räkning | 2 690 493 |
| | 2 693 478 |

Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstutdelningen

Koncernbidrag har - under förutsättning av årsstämman godkännande - lämnats till Telge (i Södertälje) AB med 20 481 kkr, till Södertälje Hamn AB med 14 124 kkr, till Telge Nät AB med 52 353 kkr samt till Södertälje Kommuns Förvaltnings AB med 7 929 kkr. Samtidigt har bolaget erhållit ett aktieägartillskott från Telge (i Södertälje) AB med 75 340 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 aktieutdelningen följer reglerna i Lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag.

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 Periodiseringsfonder

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2020 | 821 | 821 |
| Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2021 | 452 | 452 |
| Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2022 | 7 090 | 7 090 |
| | 8 363 | 8 363 |

Not 33 Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|------------------------|--------------|--------------|
| Bokförd skuld till KPA | 2 570 | 2 957 |
| Summa | 2 570 | 2 957 |

Not 34 Uppskjuten skatteskuld

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Skatteeffekt på skillnaden mellan skattemässigt värde och bokfört värde på maskinet och inventarier | 556 | 672 |
| Skatteeffekt på skillnaden mellan skattemässigt värde och bokfört värde på byggnader och mark | 257 195 | 264 867 |
| | 257 751 | 265 539 |

KM

Not 35 Långfristiga skulder

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen | | |
| Skulder till Södertälje kommun | 2 335 339 | 2 418 222 |
| Summa | 2 335 339 | 2 418 222 |

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 36 Kreditlimit

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Beviljad kreditlimit | 2 628 000 | 2 657 000 |

Not 37 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Förutbetalda intäkter, hyror | 78 125 | 77 263 |
| Återbetalning energistöd Boverket | - | 5 906 |
| Förutbetalda intäkter, övrigt | 473 | - |
| Upplupna kostnader, semesterlöneskuld | 6 405 | 6 951 |
| Upplupna kostnader, sociala avgifter | 561 | 1 842 |
| Upplupna kostnader, löner | 144 | 442 |
| Upplupna kostnader, yttre skötsel | 57 | - |
| Upplupna kostnader, entreprenader | 3 751 | 941 |
| Upplupna kostnader, inhyrd personal och konsulter | 394 | 635 |
| Upplupna kostnader, revision | 369 | 237 |
| Upplupna kostnader, övrigt | 148 | 388 |
| Summa | 90 427 | 94 605 |

Not 38 Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m m | | |
| Avskrivningar | 156 176 | 154 211 |
| Nedskrivningar/reversering av nedskrivningar | 51 763 | -3 375 |
| Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar | 6 964 | -242 |
| Avsättningar/fordringar avseende pensioner | -388 | -345 |
| Summa | 214 515 | 150 249 |

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--------------------------------------|------------|------------|
| Erhållna och betalda räntor | | |
| Erhållen utdelning | - | 3 000 |
| Erhållna räntor | 2 256 | 3 641 |
| Betalda räntor och liknande avgifter | -97 700 | -73 764 |

KM

Not 39 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 40 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|------------------------------------------|------------|------------|
| <i>För egna skulder och avsättningar</i> | | |
| Företagsinteckningar | 250 | 250 |
| Summa ställda säkerheter | 250 | 250 |

Eventalförpliktelser

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-----------------------------|-------------|-------------|
| <i>Eventalförpliktelser</i> | <i>Inga</i> | <i>Inga</i> |

Not 41 Fusion

Under föregående år genomfördes en fusion med 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 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.


KN

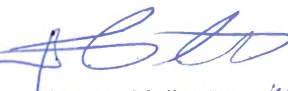
Not 43 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

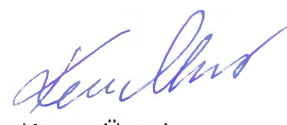
Utöver de omvärldsfaktorer som redan är kända vid utgången av 2023 har inga väsentliga händelser som på ett betydande sätt har påverkat företagets ekonomi eller verksamhet i övrigt inträffat efter räkenskapsårets slut.


Underskrifter


Södertälje 2024-03-26



Helena Forslund
Styrelseordförande

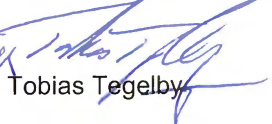

Krister Mellström *KM*
Verkställande direktör



Kenan Ünesi



Leo Seppänen

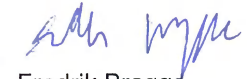

Lukas Hållkvist


Hasse Neideman



Tobias Tegelby


Ibrahim Alshamani


Lars-Göran Jonsson


Fredrik Bragge

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-04-15
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 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

— utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

— drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.

— utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Telge Bostäder AB för år 2023 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Telge Bostäder AB enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen 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 ersättnings skyldighet 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda

ersättnings skyldighet 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 revisions sed 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 15/4/24

KPMG AB

Tomas Mathiesen

Auktoriserad revisor