

Årsredovisning för  
**Telge Bostäder AB**

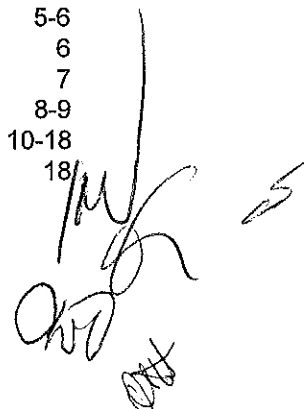
556411-0616

Räkenskapsåret  
**2012-01-01 - 2012-12-31**

**Innehållsförteckning:**

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Kassaflödesanalys	7
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	8-9
Noter	10-18
Underskrifter	18

**Sida**



## Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Telge Bostäder AB, 556411-0616 får härmed avge årsredovisning för 2012.

### 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 är ett allmännyttigt bostadsbolag som under 2012 ägt och förvaltat c:a 10 100 bostäder i Södertälje kommun. Fastighetsbeståndets totala yta vid utgången av 2012 uppgår till c:a 727 000 kvm varav bostadsytan utgjorde c:a 685 600 kvm.

### Ekonomisk översikt

	2012	2011	2010	2009	2008
Nettoomsättning	745 855	729 482	724 017	705 344	679 675
Finansnetto	-104 343	-108 341	-110 508	-110 973	-106 957
Resultat efter finansiella poster	283 906	109 512	61 624	74 488	56 683
Avkastning på eget kapital, %	25,6	11,6	7,0	9,2	7,6
Balansomslutning	3 902 415	3 622 439	3 529 825	3 457 123	3 352 401
Soliditet, %	31,5	27,2	25,6	24,5	23,2
Investeringar	162 414	198 462	190 596	180 645	177 799
Medelantalet anställda	137	129	124	124	116

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

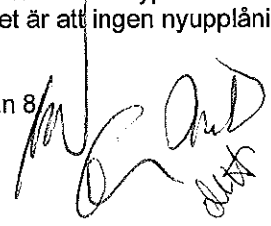
Telge Bostäder AB har haft ett gynnsamt affärsläge när det gäller uthyrningen av bostadslägenheter där inga marknadsmässiga vakanser förekommit. Endast lägenheter med behov av renovering före uthyrning samt ett fåtal studentbostäder har medfört ett hyresbortfall under begränsad tid. Hyresbortfallet för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

Hyrona för bostäder och lokaler höjdes 2012 med 2,5 %.

Under året har arbetet med renovering och modernisering av det bestånd som är byggt fram till och med miljonprogrammet, fortsatt. C:a 90 % av beståndet är byggt före 1976. Ungefär hälften av bolagets bestånd byggdes inom ramen för miljonprogrammet, dvs under åren 1965-1975. Moderniseringsprogrammet som har antagits avser åren 2007-2016, dvs en tioårsperiod, och beräknades kosta totalt drygt 2 Mdr kronor. Med hänsyn till ägarens krav på prioritering och begränsningar av investeringar har tidplanen förskjutits och tempot i investeringarna dragits ned de senaste två åren.

Under 2012 har bolaget bedrivit nyproduktion i fyra projekt varav tre också har färdigställts under året, Bo Klok i Hölö samt studentbostäder i Gullpudran och Kamphagen. Arbetet med produktionen i kv Lampan som är ett relativt stort projekt med 105 lägenheter har fortlöpt under året. Nyproduktionen har också inneburit att takten i moderniseringsprojekten fått dämpas då kravet är att ingen nyupplåning får ske i bolaget.

Bolaget har avyttrat en kommersiell fastighet under året, fastigheten Ekan 8



Vid analys av fastigheternas värde visar det sig att den ökning av marknadsvärdet för bolagets fastigheter som skett de senaste åren medger att vi nu kan reversera de nedskrivningar av fastighetsvärdena som gjordes 2002. Samtidigt har vi kunnat konstatera att några av våra fastigheter har ett bedömt marknadsvärde som understiger anskaffningsvärdet. Detta innebär att vi måste göra nedskrivningar på dessa. Reversering av tidigare nedskrivningar har gjorts med 283,3 mkr samtidigt som nedskrivningar gjorts med 43,3 mkr.

Bolagets långsiktiga miljöinriktning är att reducera energianvändningen. Till och med december 2012 har Telge Bostäder minskat sin energiförbrukning på helårsbasis med 11,8 % jämfört med 2007. Miljörevisionen har givit bolagets miljöarbete högt betyg. Utöver fempunktsprogrammet för energibesparing vid modernisering och nyproduktion provar vi installation av individuell mätning på varmvatten i samband med renovering och modernisering av Västra Blombacka.

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

Under hösten 2012 gjordes en extern revision av bolagets arbete med arbetsmiljö och miljö avseende AFS 2001:1 (arbetsmiljö) och ISO 14001 (miljö). Sammanfattningsvis fick Telge Bostäder AB även denna gång mycket väl godkänt för företagets miljö- och arbetsmiljöarbete.

### Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Enligt uppdrag från ägaren skall bolaget tillsammans med andra företag inom Telgekonglomeratet bidra till att genom nyproduktion skall färdigställa 400 lägenheter per år. Finansiering av nyproduktion har försvårats då det statliga investeringsstödet och räntebidragen tidigare tagits bort. Detta ställer höga krav på att nyproduktion sker i lägen där det är möjligt att sätta inflyttningshyran på den nivå som krävs för att göra projekten ekonomiskt möjliga att genomföra, t.ex. centrala lägen som i Södra Stadskärnan och kv Lampan.

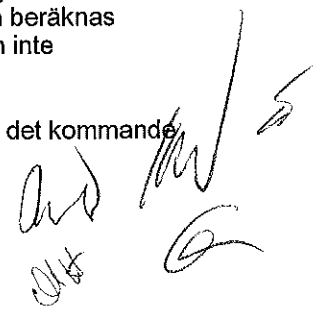
För närvarande ger inte regelverket för ROT rätt för ägare av hyresrätter att utnyttja denna subvention vid förbättringsarbeten. Frågan diskuteras bla på departementsnivå och förhoppningen är att även hyresrätten kommer att få del av denna subventionering av arbete.

Bolaget har för närvarande en projektportfölj omfattande möjligt byggande av c:a 1 000 bostadslägenheter inom 7-10 år. För att dessa skall komma till stånd måste planer upprättas, de ekonomiska förutsättningarna noga analyseras och efterfrågan bevakas. För den pågående produktionen av 105 lägenheter i kvarteret Lampan bedrivs detta inom ramen för ett Samverkansavtal vilket vi har förhoppning om att det kan komma att bidra till både hög kvalitet, lägre priser som utvecklandet av nya sätt att arbeta.

Enlig ägardirektiven till konglomeratet skall man amortera under 2013. Detta innebär att företaget under 2013 och framöver kommer att behöva öka försäljningsvolymen. Trots detta innebär kravet på egenfinansiering av nyproduktion och modernisering under de närmaste åren att tempot för modernisering av befintligt bestånd dras ned.

Arbetet med att ta fram en plan för nyproduktion av bostäder i det vi kallar Södertäljeporten påbörjades efter sommaren 2009. Arbetet bedrivs i nära samarbete med kommunen. Plansamråd genomfördes under sommaren 2010. Planarbete pågår och skall vara klart under våren 2013. Planen beräknas vinna laga kraft under första halvåret 2013. Möjlig byggstart sommaren 2014 om planen inte överklagas.

Bolaget ser för närvarande en stabil efterfrågan på bostäder med liten risk för vakanser det kommande året.



W

## Disposition av bolagets vinst eller förlust

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att till förfogande stående vinstmedel, kronor 900 664 255, disponeras enligt följande:

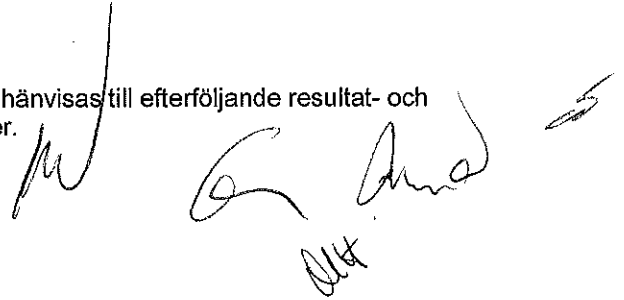
	<i>Belopp i kr</i>
Utdelning	1 730 736
Balanseras i ny räkning	898 933 519
<b>Summa</b>	<b>900 664 255</b>

### Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstutdelningen

Koncernbidrag har - under förutsättning av årsstämmans godkännande - lämnats till bolagets tre helägda dotterföretag med sammanlagt 5 kkr samt till Telge Hovsjö AB med 3 000 kkr.

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 § 2-3 st.


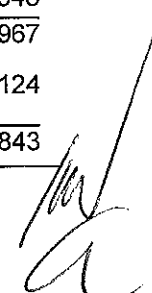

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.



Handwritten signatures and initials, including a large signature on the left and several smaller ones on the right, including the word 'Allt' written vertically.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-01-01- 2012-12-31</i>	<i>2011-01-01- 2011-12-31</i>
<b>Rörelsens intäkter</b>	<b>1</b>		
Nettoomsättning	2	745 855	729 482
Aktiverat arbete för egen räkning		2 496	2 282
Övriga rörelseintäkter	3	15 884	61 241
		<u>764 235</u>	<u>793 005</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>	<b>1</b>		
Drifts- och underhållskostnader	4,5	-363 560	-374 738
Övriga externa kostnader	4,6,7	-59 214	-58 213
Personalkostnader	4,8	-84 594	-81 811
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	9	141 448	-53 984
Övriga rörelsekostnader		-10 066	-6 406
<b>Rörelseresultat</b>		<u>388 249</u>	<u>217 853</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i intresseföretag		1 664	1 448
Ränteintäkter		1 792	1 667
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-107 799	-111 455
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>283 906</u>	<u>109 513</u>
Bokslutsdispositioner		423	-546
<b>Resultat före skatt</b>		<u>284 329</u>	<u>108 967</u>
Skatt på årets resultat	11	-6 583	-27 124
<b>Årets resultat</b>		<u>277 746</u>	<u>81 843</u>

WY

## Balansräkning

Belopp i kkr	Not	2012-12-31	2011-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten	12	2 890	3 612
		<u>2 890</u>	<u>3 612</u>
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	13	3 770 402	3 410 976
Inventarier, verktyg och installationer	14	4 926	6 045
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	15	107 039	180 946
		<u>3 882 367</u>	<u>3 597 967</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	16	150	150
Andelar i intresseföretag	17	101	101
Fordringar hos intresseföretag	18	5 598	5 598
Andra långfristiga värdepappersinnehav	19	170	174
Andra långfristiga fordringar	20	1 316	1 165
		<u>7 335</u>	<u>7 188</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>3 892 592</u>	<u>3 608 767</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Varulager mm</i>			
Färdiga varor och handelsvaror		383	357
		<u>383</u>	<u>357</u>
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och kundfordringar	21	793	649
Fordringar hos koncernföretag		115	1 088
Övriga fordringar		4 427	4 085
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	2 993	5 878
		<u>8 328</u>	<u>11 700</u>
<i>Kassa och bank</i>		1 112	1 613
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>9 823</u>	<u>13 670</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>3 902 415</u>	<u>3 622 437</u>

AS  
M  
CMT  
25

KW

## Balansräkning

Belopp i kkr	Not	2012-12-31	2011-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	23		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (9 550 aktier)		95 500	95 500
Uppskrivningsfond		203 020	203 020
Reservfond		29 062	29 062
		<u>327 582</u>	<u>327 582</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		622 918	573 419
Årets resultat		277 746	81 843
		<u>900 664</u>	<u>655 262</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>1 228 246</u>	<u>982 844</u>
<b>Obeskattade reserver</b>	24		
Ackumulerade avskrivningar utöver plan		3 910	4 334
		<u>3 910</u>	<u>4 334</u>
<b>Avsättningar</b>			
Avsättningar till pensioner och liknande förpliktelser	25	9 471	9 940
Avsättning för uppskjuten skatt	26	88 733	82 869
		<u>98 204</u>	<u>92 809</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till Södertälje kommun	27	2 433 629	2 375 000
Övriga långfristiga skulder		449	179
		<u>2 434 078</u>	<u>2 375 179</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		33 478	45 385
Skulder till Södertälje kommun		915	2 250
Skulder till koncernföretag		38 505	33 603
Övriga skulder		14 552	14 051
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	50 527	71 982
		<u>137 977</u>	<u>167 271</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>3 902 415</u>	<u>3 622 437</u>

### POSTER INOM LINJEN

**Ställda säkerheter** Inga Inga

**Ansvarsförbindelser**  
Garantiåtagande mot FASTIGO

Handwritten signatures and initials are present in the bottom right corner of the page, including a large signature and the number 917.

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kkr</i>	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	283 905	109 513
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	-148 239	979
	135 666	110 492
Betald skatt	-5 206	-5 148
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>130 460</b>	<b>105 344</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av varulager	-26	172
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	3 221	4 969
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-23 876	12 177
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>109 779</b>	<b>122 662</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	-	-3 612
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-162 414	-194 850
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	23 505	70 605
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-138 909</b>	<b>-127 857</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	58 629	-
Amortering av låneskulder	-	-25 000
Utbetald utdelning	-30 000	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>28 629</b>	<b>-25 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-501</b>	<b>-30 195</b>
Likvida medel vid årets början	1 613	31 808
Likvida medel vid årets slut	1 112	1 613

### Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys

<b>Betalda räntor och erhållen utdelning</b>		
Erhållen utdelning	1 664	1 448
Erhållen ränta	1 792	1 667
Erlagd ränta	-107 799	-111 455
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m m</b>		
Lämnat koncernbidrag	-3 005	-
Av- och nedskrivningar av tillgångar	-141 448	53 984
Rearesultat avyttring av anläggningstillgångar	-3 317	-54 075
Avsättningar till pensioner	-469	1 070
	<b>-148 239</b>	<b>979</b>

*[Handwritten signatures and initials]*

*[Handwritten mark]*



## Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kkr om inget annat anges.

### Allmänna redovisningsprinciper

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

### Värderingsprinciper m m

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

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

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

### Redovisning av intäkter

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

### Leasing

Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2000:4 om redovisning av leasingavtal tillämpas. Samtliga leasingavtal redovisas som operationella i enlighet med dessa regler.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

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

Anläggningstillgångar	År
Immateriella anläggningstillgångar:	
-Balanserade utgifter	5
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	5-53
-Inventarier, verktyg och installationer	3-15

### Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning.

### **Avsättningar**

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

### **Kassaflödesanalys**

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

### **Definition av nyckeltal**

*Avkastning på eget kapital*

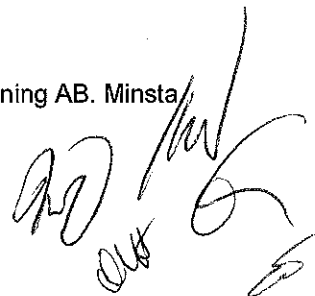
Resultat efter finansiella poster i procent av genomsnittligt justerat eget kapital

*Soliditet*

Justerat eget kapital i procent av balansomslutningen

### **Koncernuppgifter**

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

Handwritten signatures and initials in black ink, including a large signature and several smaller initials.A small handwritten mark or signature in the bottom right corner of the page.

## Noter

### Not 1 Inköp och försäljning mellan koncernbolag

Av företagets totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 41 % (41) av inköpen och 3 % (3) av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som företaget tillhör.

### Not 2 Intäkternas fördelning

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
<i>Nettoomsättning per väsentligt intäktslag</i>		
Hyresintäkter, bostäder	672 023	653 017
Hyresintäkter, lokaler	41 564	40 107
Hyresintäkter, bilplatser mm	21 438	20 650
Hyresintäkter, tillval	9 263	9 193
Hyresintäkter, övrigt	1 283	1 262
Hyresbortfall, bostäder	-2 925	-1 663
Hyresbortfall, lokaler	-1 375	-1 185
Hyresbortfall, bilplatser mm	-1 938	-1 988
Hyresbortfall, övrigt	-817	-469
Rabatter, bostäder	-7 119	-7 154
Rabatter, lokaler	-188	-280
Övriga förvaltningsintäkter	14 646	17 992
<b>Summa</b>	<b>745 855</b>	<b>729 482</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Realisationsvinster vid avyttring av materiella anläggningstillgångar	13 387	60 456
Återvunna fordringar	631	785
Övrigt	1 866	-
<b>Summa</b>	<b>15 884</b>	<b>61 241</b>

### Not 4 Kostnader för material, tjänster, externa kostnader samt personal-kostnader fördelat på underhålls- och driftskostnader

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Periodiskt underhåll	36 212	55 364
Löpande underhåll	111 261	110 390
Försäkringskostnader	4 012	3 654
Fastighetsskötsel	66 081	72 280
Uppvärmning	111 605	104 744
Elekticitet	27 597	29 219
Vatten	32 734	25 133
Sophantering	21 912	20 701
Avskrivning fordringar	3 382	5 149
Hyresgästmedel	3 203	3 322
Fastighetsskatt	19 174	17 581
Central administration	62 366	55 853
Övrigt	7 829	11 373
<b>Summa</b>	<b>507 368</b>	<b>514 763</b>

På grund av omorganisation under året har för jämförbarhetens skull jämförelseårets siffror omfördelats något mellan raderna Fastighetsskötsel, Central administration och Övrigt jämfört med avlämnad årsredovisning för 2011.

*Handwritten signatures and initials:*  
 [Signature]  
 [Signature]  
 [Signature]  
 [Signature]

### Not 5 Drifts- och underhållskostnader

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Material	21 793	23 888
Tjänster	128 745	153 471
Taxebundna kostnader	82 243	75 054
Uppvärmning	111 605	104 744
Arrendeavgifter	114	-
Fastighetsskatt	19 060	17 581
<b>Summa</b>	<b>363 560</b>	<b>374 738</b>

### Not 6 Leasingavgifter

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Räkenskapsårets leasingkostnader exklusive lokalhyror	2 670	2 173
<b>Summa</b>	<b>2 670</b>	<b>2 173</b>

### Not 7 Ersättning till revisorer

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
<i>Öhrlings PricewaterhouseCoopers</i>		
Revisionsarvode	-	-13
	-	-13
<i>KPMG AB</i>		
Revisionsarvode	213	218
Övriga uppdrag	15	-
	228	218
<b>Summa</b>	<b>228</b>	<b>205</b>

### Not 8 Anställda och personalkostnader

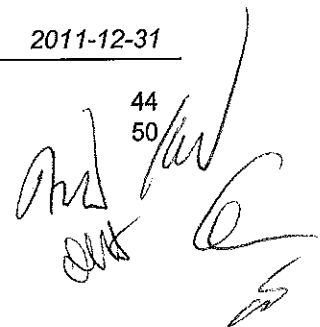
#### Medelantalet anställda

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Män	81	86
Kvinnor	56	43
<b>Totalt</b>	<b>137</b>	<b>129</b>

#### Könsfördelning i företagsledningen

	2012-12-31	2011-12-31
<i>Andel kvinnor i %</i>		
Styrelsen	44	44
Övriga ledande befattningshavare	50	50

*Andel kvinnor i %*  
44  
50



**Löner, andra ersättningar och sociala kostnader**

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Styrelse och VD	1 540	1 359
Övriga anställda	50 494	46 904
<b>Summa</b>	<b>52 034</b>	<b>48 263</b>
Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	21 775 6 135	21 096 6 187

Av företagets pensionskostnader avser 340 (fg år 322) gruppen styrelse och VD.

**Avgångsvederlag**

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

**Sjukfrånvaro**

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Total sjukfrånvaro som en andel av ordinarie arbetstid	6,1 %	5,6 %
Andel av den totala sjukfrånvaron som avser sammanhängande sjukfrånvaro på 60 dagar eller mer	41,4 %	38,0 %
Sjukfrånvaron fördelad efter kön:		
Män	5,4 %	6,1 %
Kvinnor	7,4 %	4,5 %
Sjukfrånvaron fördelad efter ålderskategori:		
29 år eller yngre	5,6 %	2,8 %
30-49 år	4,4 %	4,6 %
50 år eller äldre	7,4 %	6,7 %

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

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

**Not 9 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar**

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Byggnader och mark, nedskrivning	43 317	-
Byggnader och mark, återförd tidigare gjord nedskrivning	-283 384	-40 433
Immateriella anläggningstillgångar	722	-
Byggnader och mark	96 530	92 473
Inventarier, verktyg och installationer	1 367	1 944
<b>Summa</b>	<b>-141 448</b>	<b>53 984</b>

dt

### Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Räntekostnader, Södertälje kommun	97 633	101 137
Aktiverade räntekostnader	-2 908	-1 927
Räntekostnader, övriga	634	49
Låneramsavgift	12 440	12 196
<b>Summa</b>	<b>107 799</b>	<b>111 455</b>

För bolagets lån från Södertälje kommun har ränta betalats motsvarande 3,97 % (4,16). Därutöver betalar bolaget en låneramsavgift motsvarande 0,5 % (0,5).

### Not 11 Skatt på årets resultat

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Periodens skattekostnad (/skatteintäkt)	-57	-5 148
	-57	-5 148
<i>Uppskjuten skattekostnad(-) [/skatteintäkt(+)]</i>		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-19 154	-21 976
Uppskjuten skatteintäkt i under året aktiverat skattevärde i underskottsavdrag	13 289	-
Skatt hänförlig till koncernbidrag	-661	-
	-6 526	-21 976
<b>Total redovisad skattekostnad</b>	<b>-6 583</b>	<b>-27 124</b>

### Not 12 Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten

	2012-12-31	2011-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	3 612	-
-Omklassificering	-	3 612
-Årets avskrivning enligt plan	-722	-
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>2 890</b>	<b>3 612</b>

*Handwritten signatures and initials:*  
AW  
ellk  
AW

### Not 13 Byggnader och mark

	2012-12-31	2011-12-31
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden:</b>		
-Vid årets början	4 441 125	4 366 169
-Nyanskaffningar	5 500	-
-Avyttringar och utrangeringar	-27 255	-26 855
-Omklassificeringar	230 560	101 812
	<u>4 649 930</u>	<u>4 441 126</u>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</b>		
-Vid årets början	-1 189 079	-1 114 473
-Avyttringar och utrangeringar	7 084	10 327
-Årets avskrivning enligt plan	-88 989	-84 933
	<u>-1 270 984</u>	<u>-1 189 079</u>
<b>Ackumulerade uppskrivningar:</b>		
-Vid årets början	459 986	467 527
-Årets avskrivning enligt plan på uppskrivet belopp	-7 541	-7 541
	<u>452 445</u>	<u>459 986</u>
<b>Ackumulerade nedskrivningar:</b>		
-Vid årets början	-301 057	-341 489
-Under året återförda nedskrivningar	283 384	40 432
-Årets nedskrivningar	-43 316	-
	<u>-60 989</u>	<u>-301 057</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>3 770 402</b>	<b>3 410 976</b>

### Not 14 Inventarier, verktyg och installationer

	2012-12-31	2011-12-31
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden:</b>		
-Vid årets början	48 656	50 656
-Nyanskaffningar	262	973
-Avyttringar och utrangeringar	-12 096	-2 973
	<u>36 822</u>	<u>48 656</u>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</b>		
-Vid årets början	-42 611	-43 638
-Avyttringar och utrangeringar	12 083	2 971
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-1 368	-1 944
	<u>-31 896</u>	<u>-42 611</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>4 926</b>	<b>6 045</b>

### Not 15 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2012-12-31	2011-12-31
Vid årets början	180 946	88 879
Investeringar	156 653	197 490
Omklassificeringar	-230 560	-105 423
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>107 039</b>	<b>180 946</b>

*Handwritten signatures and initials:*  
 AW  
 OK  
 KN  
 G  
 S

*Handwritten initials:* KN

### Not 16 Andelar i koncernföretag

	2012-12-31	2011-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	150	150
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>150</b>	<b>150</b>

#### Specifikation av moderföretagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag

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

Dotterföretag / Org nr / Säte	Antal andelar	i %	Redovisat värde
Telge Kvarteret Försäljaren AB, 556839-9033, Södertälje	500	100	50
Telge Kvarteret Överlåtaren AB, 556839-9025, Södertälje	500	100	50
Telge Kvarteret Framtiden AB, 556839-9017, Södertälje	500	100	50
			<b>150</b>

### Not 17 Andelar i intresseföretag

	2012-12-31	2011-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	5 457	5 457
	5 457	5 457
Akkumulerade nedskrivningar:		
-Vid årets början	-5 356	-5 356
	-5 356	-5 356
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>101</b>	<b>101</b>

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

Intresseföretag / org.nr / säte	Antal andelar	i %	2012-12-31	2011-12-31
Glasberga Fastighets AB				
org nr 556361-0707, säte Södertälje	1 000	25	100	100
Fastighetsbolaget Glasberga KB				
org nr 916643-1842, säte Södertälje	1	25	1	1
			<b>101</b>	<b>101</b>

### Not 18 Fordringar hos intresseföretag

	2012-12-31	2011-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	5 598	8 098
-Reglerade fordringar	-	-2 500
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>5 598</b>	<b>5 598</b>

*Handwritten signatures and initials:*  
 One large signature, possibly "M", and several smaller initials and marks, including "aut" and "E".



**Not 19 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	2012-12-31	2011-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	174	174
-Avgående tillgångar	-4	-
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>170</b>	<b>174</b>

**Specifikation av bolagets långfristiga värdepappersinnehav**

	Antal	2012-12-31	2011-12-31
Aktier SABO Byggnadsförsäkring	130	130	130
Andel Husbyggnadsvaror HBV Förening	1	40	40
Övriga aktier	0	-	4
		<b>170</b>	<b>174</b>

**Not 20 Andra långfristiga fordringar**

	2012-12-31	2011-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 165	1 133
-Tillkommande fordringar	574	438
-Reglerade fordringar	-423	-406
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>1 316</b>	<b>1 165</b>

**Not 21 Hyres- och kundfordringar**

	2012-12-31	2011-12-31
Hyres- och kundfordringar	5 650	6 291
Osäkra hyres- och kundfordringar	-4 857	-5 642
<b>Summa</b>	<b>793</b>	<b>649</b>

**Not 22 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2012-12-31	2011-12-31
Upplupna intäkter, övrigt	543	-
Förutbetalda kostnader, arbetsmarknadsavgifter	591	-
Förutbetalda kostnader, hyror	217	217
Förutbetalda kostnader, bevakningskostnader	625	625
Förutbetalda kostnader, försäkringar	-	3 835
Förutbetalda kostnader, övrigt	1 017	1 201
<b>Summa</b>	<b>2 993</b>	<b>5 878</b>

Handwritten signatures and initials, including a large signature and the word "collt" written vertically.

Handwritten initials "AN" at the bottom right of the page.

### Not 23 Eget kapital

	Aktie- kapital	Bundna reserver	Fritt eget kapital
Vid årets början	95 500	232 082	655 262
Lämnat koncernbidrag			-3 005
Skatteeffekt på lämnat koncernbidrag			661
Utdelning			-30 000
Årets resultat			277 746
<b>Vid årets slut</b>	<b>95 500</b>	<b>232 082</b>	<b>900 664</b>

### Not 24 Obeskattade reserver

	2012-12-31	2011-12-31
Akkumulerade avskrivningar utöver plan:		
-Maskiner och inventarier	3 910	4 334
<b>Summa</b>	<b>3 910</b>	<b>4 334</b>

### Not 25 Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser

	2012-12-31	2011-12-31
Bokförd skuld till KPA	9 471	9 940
<b>Summa</b>	<b>9 471</b>	<b>9 940</b>

### Not 26 Avsättningar för uppskjuten skatt

	2012-12-31	2011-12-31
Ej utnyttjade underskottsavdrag	-13 289	-
Byggnader och mark	102 022	82 869
<b>Summa</b>	<b>88 733</b>	<b>82 869</b>

### Not 27 Skuld till Södertälje kommun

	2012-12-31	2011-12-31
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	2 433 629	2 375 000
	<b>2 433 629</b>	<b>2 375 000</b>

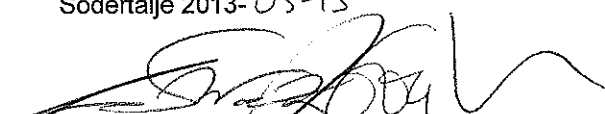
Innevarande år redovisas ett negativt saldo på Plusgirokontot som en långfristig skuld till Södertälje kommun. Plusgirokontot ingår i Södertälje kommuns kontostruktur. Södertälje kommun är juridisk ägare till kontot.


M.N.


### Not 28 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

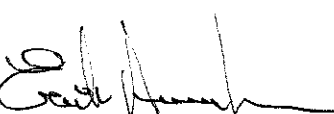
	2012-12-31	2011-12-31
Förutbetalda intäkter, hyror	37 452	55 018
Upplupna kostnader, sociala avgifter	3 142	2 729
Upplupna kostnader, semesterlöneskuld	4 379	5 007
Upplupna kostnader, löner	2 137	991
Upplupna kostnader, byggarbeten	3 673	5 886
Upplupna kostnader, fastighetsskatt	19 194	17 976
Preliminärt inbetald skatt	-22 422	-17 274
Upplupna kostnader, övrigt	2 972	1 649
<b>Summa</b>	<b>50 527</b>	<b>71 982</b>

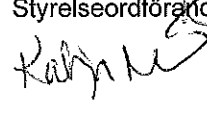
Södertälje 2013-05-13


  
Ingela Nylund Watz  
Styrelseordförande


  
Eva Nygren  
Verkställande direktör


  
Mats Dahl


  
Erik Andersson


  
Katja Nilsson

  
Sait Yildiz

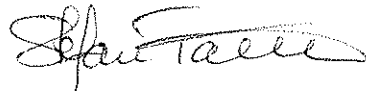
  
Karin Westerberg

  
Peder Bennich

  
Madeleine Halef

  
Mats Pertoff

Vår revisionsberättelse har lämnats 2013-05-24  
KPMG AB

  
Stefan Tärnell  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

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

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Telge Bostäder AB för år 2012.

#### *Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen*

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

#### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

#### *Uttalanden*

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 2012 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Telge Bostäder AB för år 2012.

#### *Styrelsens och verkställande direktörens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

#### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

#### *Uttalanden*

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

Eskilstuna 2013-05-24

KPMG AB

Stefan Tärnell  
Auktoriserad revisor