

Styrelsen och verkställande direktören för

Telge Fastigheter AB

Org nr 556054-0345

får härmed avge

Årsredovisning och koncernredovisning

för räkenskapsåret 2008-01-01 - 2008-12-31

Innehållsförteckning:

	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning - koncern	4
Balansräkning - koncern	5-6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser - koncern	6
Kassaflödesanalys - koncern	7
Resultaträkning - moderföretag	8
Balansräkning - moderföretag	9-10
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelse - moderföretag	10
Kassaflödesanalys - moderföretag	11
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	12-13
Noter	14-22
Underskrifter	23

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Koncern

Telge Fastigheter-koncernen består av Telge Fastigheter AB och dotterföretagen KB Maren, org nr 916633-6827, KB Luna 8 & 9, org nr 916640-3544 samt Telge Forum AB, org nr 556646-7238, samtliga bolag med säte i Södertälje kommun.

Verksamheten består i att direkt eller genom dotterföretag äga och förvalta fastigheter.

Moderföretag

Telge Fastigheter AB, org.nr 556054-0345, säte i Södertälje kommun, ägs till 100 % av Telge (i Södertälje) AB, org nr 556307-6867, säte i Södertälje kommun. Moderföretag i hela koncernen är Södertälje Kommuns Förvaltnings Aktiebolag, org nr 556570-7139, säte i Södertälje kommun.

Ekonomisk översikt

Koncern

	2008-12-31	2007-12-31	2006-12-31	2005-12-31	2004-12-31
Nettoomsättning	512 179	459 196	445 149	444 528	285 446
Finansnetto	-129 418	-106 418	-91 502	-95 880	-71 993
Resultat efter finansiella poster	56 602	68 865	72 388	61 964	50 083
Avkastning på eget kapital, %	29,8	38,8	44,2	45,1	42,3
Balansomslutning	4 089 307	3 446 685	3 074 211	2 533 282	2 088 699
Soliditet, %	4,9	5,2	5,8	5,9	6,0
Investeringar	627 198	599 759	500 178	451 538	1 238 841
Medelantalet anställda	14	11	12	10	12

Moderföretag

	2008-12-31	2007-12-31	2006-12-31	2005-12-31	2004-12-31
Nettoomsättning	440 739	399 019	384 450	363 499	208 422
Finansnetto	-96 743	-81 689	-61 877	-64 401	-42 043
Resultat efter finansiella poster	59 802	68 086	73 301	61 096	49 473
Avkastning på eget kapital, %	37,8	38,4	44,8	44,5	41,8
Balansomslutning	2 574 611	2 219 065	2 225 765	1 903 967	2 067 748
Soliditet, %	7,8	8,0	8,0	7,9	6,0
Investeringar	346 828	237 868	269 577	413 918	1 180 281
Medelantalet anställda	14	11	12	10	12

2

Händelser av väsentlig betydelse

Under året 2008 har Telge Fastigheter med dotterbolag tagit fram en strategisk plan för samtliga fastigheter. Vi har identifierat vilka fastigheter som inte är kärnfastigheter och som vi kan sälja, vi har även identifierat lämpliga objekt att förvärva. Vi har under året besiktigt alla våra fastigheter och gjort underhållsplaner, vilket vi inte har haft tidigare. Telge Fastigheter har under året 2008 investerat kraftigt i fastighetsbeståndet avseende ny-, om- och tillbyggnader. Totalt uppgick investeringarna till ca 627 mkr. Under året pågick totalt 195 stycken olika byggprojekt allt ifrån stadshusbygget till mindre hyresgästpassningar.

Telge Fastigheter har utfört ett par olika fastighetsaffärer under året. I början av 2008 förvärvade vi Lillängens äldreboende som nu byggs ut med ytterligare 20 platser. I slutet av året skrev vi även avtal med Kungsleden gällande en bytesaffär med tillträde i början av 2009. Vi sålde gamla stadshuset, Enen 10, för 58 mkr och förvärvade kv Sågverket i Östertälje för 105 mkr. Förvärvet av kv Sågverket är ett strategiskt förvärv då vi hyr ut fastigheten till kommunen som gymnasieskola. Tidigare har vi hyrt in fastigheten av Kungsleden och därmed gjort ett negativt resultat på fastigheten med ca 3 mkr. Nu när vi äger fastigheten kommer den att gå runt med ett positivt resultat.

Byggandet av Södertäljes nya stadshus är Telge Fastigheters största investering under året. Stadshuset stod klart för inflyttning under slutet av oktober. Renoveringen av varuhuset Kringlan har avslutats i början av året, nu återstår ombyggnaden av garaget som kommer att färdigställas under 2009. Kringlan är nu Södertäljes mest attraktiva och moderna galleria i absolut bästa läge. Arbetet med att utveckla Lunagallerian har fortsatt under året och förväntas vara helt klar i början av 2010. Anslutningen till stadsnätet fortgick under 2008 och kommer att fullföljas 2009.

Under året har stora investeringar lagts på Södertäljes skolor och förskolor. Vi har under året startat en partneringsavtalet med NCC gällande nybyggnad av ett flertal förskolor enligt Södertälje skolmodell, projektering har påbörjats av tre nya förskolor, Kaxberg i Lina, Ljungbacken i Järna och en förskola i Hölö. Vi har under året även färdigställt två nya förskolor, Valla förskola i Enhörna och Karlhofs förskola. Slutligen har vi byggt om och till några förskolor för att skapa flera platser, bland annat Skogsbynets förskola i Hölö, Brolundaskolan, Telge förskola i centrum, Algårdens förskola och Sommarängs förskola i Brunnsäng. Ombyggnad av samtliga förskolegårdar fortsatte under året och kommer att färdigställas under 2009. Ombyggnaden av Wasaskolan blev färdigställd till höstterminens start. Vi har fortsättningsvis dragits med fuktproblem i nybyggda Soldalaskolan där bland annat delar av golvet lades om under sommarlovet. Vi kommer att fortsätta arbetet med Soldalaskolan under 2009 och även sommaren 2010. Vi har även startat en rättsprocess mot konsulter och byggföretag avseende felaktigheter.

Vakansgraden i fastighetsbeståndet har även detta år varit mycket låg, den har understigit 1 %. Denna låga vakansgrad kommer sannolikt inte att bestå under året 2009 på grund av att ca 15 000 kvm kontorsyta tomställdes då kommunens förvaltningar flyttade till nya Stadshuset i oktober. Stora delar av dessa lokaler är dock redan uthyrda.

KB Marens totala omsättning uppgick till 31 (21) mkr medan driftkostnader uppgick till 18 (13) mkr. Resultatet uppgick till -9 (-7) mkr.

KB Lunas totala omsättning uppgick till 49 (51) mkr medan driftkostnader uppgick till 21 (20) mkr. Resultatet uppgick till -2 (3) mkr.

Telge Forum AB:s totala omsättning uppgick till 6 (3) mkr medan driftkostnader uppgick till 1 (1) mkr. Resultatet uppgick till -3 (0) mkr.

Miljöinformation

Vi har energideklarerat drygt hälften av våra fastigheter och kommer att vara klara under året 2009. I samband med denna energideklaration gör vi även en ordentlig energianalys och identifierar prioriterade energibesparingsåtgärder vilka vi även utför.

Vi har utfört ett antal större energibesparingsprojekt på Fornbackaskolan, Morabergs utbildningscenter och Västergårdsgymnasiet. Dessa byggnader har bland annat fått nya ventilationsaggregat med återvinning, energifönster, närvarostyrd belysning m.fl. energibesparingsåtgärder.

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Vakansgraden i bolagets fastigheter kommer att öka något under 2009 på grund av att 15 000 kvm lokaler tomställdes i samband med kommunens flytt till det nya stadshuset. Investeringarna kommer att öka under 2009 jämfört med 2008. Resultatet för 2009 förväntas bli högre än resultatet 2008.

Risker som vi står inför är en eventuell nedgång i den allmänna konjunkturen eftersom den påverkar våra hyresnivåer och även vakansgraden. En annan risk är kostnaden för våra räntor. Telge Fastigheter har idag över 3 miljarder kronor i lån vilket gör att en liten uppgång i räntenivå påverkar resultatet markant.

Förslag till disposition av bolagets vinst eller förlust

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att till förfogande stående vinstmedel, kronor 116 309 918, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp i SEK</i>
Balanseras i ny räkning	116 309 918
Summa	116 309 918

Ingen överföring till bundna reserver från koncernens fria egna kapital föreslås.

Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstutdelningen

Koncernbidrag har - under förutsättning av årsstämman godkännande - lämnats till Södertälje Kommuns Förvaltnings AB med 27 137 kkr. Den föreslagna vinstdispositionen i form av koncernbidrag reducerar bolagets soliditet. Soliditeten är mot bakgrund av att bolagets verksamhet fortsatt bedrivs med lönsamhet betryggande. Likviditeten i bolaget bedöms kunna upprätthållas på likaledes betryggande nivå. Styrelsens uppfattning är att det föreslagna koncernbidraget inte hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, inte heller att fullgöra erforderliga investeringar. Det föreslagna koncernbidraget kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap 3 § 2-3 st.

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



Resultaträkning - koncernen

<i>Belopp i KSEK</i>	<i>Not</i>	<i>2008-01-01- 2008-12-31</i>	<i>2007-01-01- 2007-12-31</i>
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	1	512 179	459 196
Aktiverat arbete för egen räkning		4 000	2 680
Övriga rörelseintäkter		541	6 622
		516 720	468 498
Rörelsens kostnader			
Drifts- och underhållskostnader		-257 793	-225 079
Övriga externa kostnader	2,3	-12 148	-15 288
Personalkostnader	4	-11 197	-9 222
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-48 983	-43 626
Övriga rörelsekostnader		-579	-
Rörelseresultat		186 020	175 283
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		1 752	879
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-131 170	-107 297
Resultat efter finansiella poster		56 602	68 865
Resultat före skatt		56 602	68 865
Skatt på årets resultat	9	-13 298	-19 341
Årets resultat		43 304	49 524

2c

Balansräkning - koncernen

Belopp i KSEK	Not	2008-12-31	2007-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	2 390 772	2 185 857
Inventarier, verktyg och installationer	11	109 338	94 293
Pågående nyanläggning och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	12	1 255 881	898 204
		3 755 991	3 178 354
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	14	100 000	100 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav	15	3 175	3 175
Uppskjuten skattefordran	16	27 300	33 000
		130 475	136 175
Summa anläggningstillgångar		3 886 466	3 314 529
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		7 958	29 884
Fordringar hos Södertälje kommun		6 415	257
Fordringar hos koncernföretag		761	44
Övriga fordringar		65 067	25 709
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	16 280	25 801
		96 481	81 695
<i>Kassa och bank</i>		106 360	50 461
Summa omsättningstillgångar		202 841	132 156
SUMMA TILLGÅNGAR		4 089 307	3 446 685



Balansräkning - koncernen

<i>Belopp i KSEK</i>	<i>Not</i>	<i>2008-12-31</i>	<i>2007-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	18		
Aktiekapital		50 000	50 000
Bundna reserver		35 224	35 637
Fria reserver		73 006	42 607
Årets resultat		43 304	49 524
Summa eget kapital		201 534	177 768
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skuld till Södertälje kommun	19	3 620 000	3 020 000
		3 620 000	3 020 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Checkräkningskredit	20	28 524	1 380
Leverantörsskulder		95 529	96 252
Skulder till Södertälje kommun		41 589	1 032
Skulder till koncernföretag		55 836	108 537
Övriga kortfristiga skulder		5 767	16 427
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	40 528	25 289
		267 773	248 917
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 089 307	3 446 685

Ställda panter

Fastighetsinteckningar	189 814	189 814
------------------------	---------	---------

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

zc

Kassaflödesanalys - koncern

<i>Belopp i KSEK</i>	<i>2008-12-31</i>	<i>2007-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	56 602	68 865
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	49 562	37 641
	106 164	106 506
Betald skatt	-	-279
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	106 164	106 227
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	175 214	-82 085
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-225 425	-55 693
Kassaflöde från den löpande verksamheten	55 953	-31 551
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-627 198	-599 759
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	-	100 093
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-627 198	-499 666
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	627 144	607 462
Amortering av låneskulder	-	-47 882
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	627 144	559 580
Årets kassaflöde	55 899	28 363
Likvida medel vid årets början	50 461	22 098
Likvida medel vid årets slut	106 360	50 461

Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys - koncern

Betalda räntor och erhållen utdelning		
Erhållen ränta	1 752	879
Erlagd ränta	-131 170	-107 297
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m m		
Av- och nedskrivningar av tillgångar	48 983	43 626
Rearesultat avyttring av anläggningstillgångar	579	-5 985
	49 562	37 641

26

Resultaträkning - moderföretag

<i>Belopp i KSEK</i>	<i>Not</i>	<i>2008-01-01- 2008-12-31</i>	<i>2007-01-01- 2007-12-31</i>
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	1	440 739	399 019
Aktiverat arbete för egen räkning		4 000	2 680
Övriga rörelseintäkter		541	6 622
		445 280	408 321
Rörelsens kostnader			
Drifts- och underhållskostnader	6	-231 784	-206 731
Övriga externa kostnader	2,3	-6 996	-9 778
Personalkostnader	4	-11 197	-9 222
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5	-38 179	-32 815
Övriga rörelsekostnader		-579	-
		156 545	149 775
Rörelseresultat			
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	7	-11 746	-3 870
Ränteintäkter		544	851
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-85 541	-78 670
		59 802	68 086
Resultat efter finansiella poster			
Resultat före skatt			
		59 802	68 086
Skatt på årets resultat	9	-14 078	-19 113
Årets resultat		45 724	48 973

De

Balansräkning - moderföretag

<i>Belopp i KSEK</i>	<i>Not</i>	<i>2008-12-31</i>	<i>2007-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	1 848 643	1 633 495
Inventarier, verktyg och installationer	11	107 837	93 248
Pågående nyanläggning och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	12	362 277	283 943
		<u>2 318 757</u>	<u>2 010 686</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	13	102	102
Fordringar hos koncernföretag	14	100 000	100 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav	15	3 175	3 175
Uppskjuten skattefordran	16	27 300	33 000
		<u>130 577</u>	<u>136 277</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>2 449 334</u>	<u>2 146 963</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		5 120	28 314
Fordringar hos Södertälje kommun		-	257
Fordringar hos koncernföretag		3 177	5 422
Övriga fordringar		28 016	1 455
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	15 250	18 893
		<u>51 563</u>	<u>54 341</u>
<i>Kassa och bank</i>		73 714	17 761
Summa omsättningstillgångar		<u>125 277</u>	<u>72 102</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>2 574 611</u>	<u>2 219 065</u>

Balansräkning - moderföretag

Belopp i KSEK	Not	2008-12-31	2007-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	18		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (50 000 aktier)		50 000	50 000
Reservfond		34 937	34 937
		<u>84 937</u>	<u>84 937</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		70 586	43 156
Årets resultat		45 724	48 973
		<u>116 310</u>	<u>92 129</u>
Summa eget kapital		<u>201 247</u>	<u>177 066</u>
Långfristiga skulder			
Skuld till Södertälje kommun	19	2 175 000	1 865 000
		<u>2 175 000</u>	<u>1 865 000</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		69 782	37 108
Skulder till Södertälje kommun		41 589	-
Skulder till koncernföretag		57 025	107 228
Övriga kortfristiga skulder		5 671	16 279
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	24 297	16 384
		<u>198 364</u>	<u>176 999</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>2 574 611</u>	<u>2 219 065</u>

Ställda panter

Fastighetsinteckningar		4 200	4 200
------------------------	--	-------	-------

Ansvarsförbindelser

Andelsägaransvar i kommanditbolag		1 008 659	878 581
-----------------------------------	--	-----------	---------

2e

Kassaflödesanalys - moderföretag

<i>Belopp i KSEK</i>	<i>2008-12-31</i>	<i>2007-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	59 802	68 086
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	50 503	30 700
	<u>110 305</u>	<u>98 786</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	110 305	98 786
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	181 032	-68 468
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-198 556	-64 310
Kassaflöde från den löpande verksamheten	92 781	-33 992
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-346 828	-237 868
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	-	100 093
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-346 828	-137 775
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	310 000	238 787
Amortering av låneskulder	-	-49 263
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	310 000	189 524
Årets kassaflöde	55 953	17 757
Likvida medel vid årets början	17 761	4
Likvida medel vid årets slut	73 714	17 761

Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys - moderföretag

<i>Belopp i KSEK</i>	<i>2008-12-31</i>	<i>2007-12-31</i>
Betalda räntor och erhållen utdelning		
Erhållen ränta	544	851
Erlagd ränta	-85 541	-78 670
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m m		
Resultatandelar från dotterföretag	11 746	3 870
Avskrivningar av tillgångar	38 179	32 815
Rearesultat avyttring av anläggningstillgångar	578	-5 985
	<u>50 503</u>	<u>30 700</u>

Ze

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i KSEK 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, redovisning av kassaflöden där Redovisningsrådets rekommendation RR7 tillämpats samt koncernredovisningen där Redovisningsrådets rekommendation RR1:00 tillämpats.

Värderingsprinciper m m

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

Redovisning av intäkter

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

Leasing - leasetagare

Samtliga leasingavtal redovisas som operationella.

Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod och redovisas som kostnad i resultaträkningen.

	Koncern år	Moder- företag år
Materiella anläggningstillgångar:		
-Byggnader	20-50	20-50
-Inventarier, verktyg och installationer	5-50	5-50

Skatt

Företaget och koncernen tillämpar Bokföringsnämndens allmänna råd om redovisning av inkomstskatter, BFNAR 2001:1. Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att medföra lägre skatteutbetalningar i framtiden.

Pågående arbeten

Pågående arbeten till fastpris har värderats till det lägsta av nedlagda direkta kostnader med tillägg för skäligen andel av indirekta kostnader. Pågående arbeten på löpande räkning intäktsförs i takt med att fakturering sker och nedlagda utgifter kostnadsförs i samma period som de uppstår.

Finansiella instrument och värdepappersinnehav

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.

Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning.

Koncernredovisning

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med Redovisningsrådets rekommendation RR1:00.

Dotterföretag

Dotterföretag är företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt innehar mer än 50 % av röstetalet eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande över den driftmässiga och finansiella styrningen. Dotterföretag redovisas enligt förvärvsmetoden. Förvärvsmetoden innebär att ett förvärv av dotterföretag betraktas som en transaktion varigenom moderföretaget indirekt förvärvar dotterföretagets tillgångar och övertar dess skulder. Från och med förvärvstidpunkten inkluderas i koncernredovisningen det förvärvade företagets intäkter och kostnader, identifierbara tillgångar och skulder liksom eventuell uppkommen goodwill eller negativ goodwill.

Eliminering av transaktioner mellan koncernföretag

Koncerninterna fordringar och skulder samt transaktioner mellan företag i koncernen liksom därmed sammanhängande orealiserade vinster elimineras i sin helhet.

Kassaflödesanalys

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

Koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas, tillsammans med tillhörande aktuell skatt, i eget kapital bland balanserade vinstmedel.

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 i Södertälje Kommuns Förvaltnings AB. Koncernredovisning upprättas även i Telge (i Södertälje) AB.



Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2008-01-01- 2008-12-31	2007-01-01- 2007-12-31
Koncern		
<i>Nettoomsättning per typ</i>		
Hysesintäkt, bostäder	12 484	12 358
Hysesintäkt, lokaler	486 232	427 900
Hysesintäkt, garage och p-platser	486	511
Vakanser, hyresnedsättningar	-4 315	-2 312
Diverse avgifter	17 292	20 739
	512 179	459 196

Not 2 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2008-01-01- 2008-12-31	2007-01-01- 2007-12-31
Koncern		
<i>Öhrlings PriceWaterhouseCoopers</i>		
Revisionsarvode	154	118
Summa	154	118
Moderföretag		
<i>Öhrlings PriceWaterhouseCoopers</i>		
Revisionsarvode	154	95
Summa	154	95

Not 3 Leasingavgifter avseende operationell leasing

	2008-01-01- 2008-12-31	2007-01-01- 2007-12-31
Koncern		
Räkenskapsårets leasingkostnader exklusive lokalhyror	113	159
Moderföretag		
Räkenskapsårets leasingkostnader exklusive lokalhyror	113	159

Not 4 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda

	2008-01-01- 2008-12-31	2007-01-01- 2007-12-31
Moderföretag		
Män	9	7
Kvinnor	5	4
Totalt i moderföretaget	14	11
Dotterföretag		
Män	-	-
Kvinnor	-	-
Totalt i dotterföretag	-	-
Koncernen totalt	14	11

Könsfördelning i företagsledningen

	2008-12-31 Andel kvinnor i %	2007-12-31 Andel kvinnor i %
Moderföretag		
Styrelsen	9	9
Övriga ledande befattningshavare	50	50
Koncern		
Styrelsen	7	14
Övriga ledande befattningshavare	50	50

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2008-01-01- 2008-12-31	2007-01-01- 2007-12-31
Moderföretag		
Styrelse och VD	1 063	1 195
Övriga anställda	6 041	4 641
Summa	7 104	5 836
Sociala kostnader (varav pensionskostnader) 1)	3 584 856	3 180 1 300
Dotterföretag		
Styrelse och VD	-	-
Övriga anställda	-	-
Summa	-	-
(varav pensionskostnader)	-	-
Koncern		
Styrelse och VD	1 063	1 195
Övriga anställda	6 041	4 641
Summa	7 104	5 836
Sociala kostnader (varav pensionskostnader) 1)	3 584 856	3 180 1 300

1) Av moderföretagets och koncernens pensionskostnader avser 284 (fg år 409) gruppen styrelse och VD.

Avgångsvederlag

Vid uppsägning av VD från företagets sida gäller ett avgångsvederlag motsvarande 6 månadslöner utöver uppsägningstiden 6 månader i det löneläge som gäller vid tidpunkten vid uppsägningen. Vid ny anställning eller inkomst från annan förvärvsverksamhet ska avgångsersättningen reduceras med belopp motsvarande ny inkomst under 12-månadersperioden.

J

Sjukfrånvaro

	2008-12-31	2007-12-31
Total sjukfrånvaro som en andel av ordinarie arbetstid	2,2 %	9,4 %
Andel av den totala sjukfrånvaron som avser sammanhängande sjukfrånvaro på 60 dagar eller mer	redovisas ej	redovisas ej
<i>Sjukfrånvaron fördelad efter kön:</i>		
Män	2,8 %	redovisas ej
Kvinnor	redovisas ej	redovisas ej
<i>Sjukfrånvaron fördelad efter ålderskategori:</i>		
29 år eller yngre	redovisas ej	redovisas ej
30-49 år	1,9 %	redovisas ej
50 år eller äldre	redovisas ej	redovisas ej

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 5 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2008-01-01- 2008-12-31	2007-01-01- 2007-12-31
Koncern		
Byggnader och mark	43 567	39 530
Inventarier, verktyg och installationer	5 416	4 096
	<u>48 983</u>	<u>43 626</u>
Moderföretag		
Byggnader och mark	33 286	29 241
Inventarier, verktyg och installationer	4 893	3 574
	<u>38 179</u>	<u>32 815</u>

Not 6 Inköp och försäljning mellan koncernbolag

Av årets inköp avser 119 708 (142 603) inköp från andra koncernbolag. Av årets försäljning avser 3 385 (3 420) försäljning till andra koncernbolag.

Not 7 Resultat från andelar i koncernföretag

	2008-01-01- 2008-12-31	2007-01-01- 2007-12-31
Resultatandel i KB Luna 8 & 9	-2 305	2 777
Resultatandel i KB Maren	-9 441	-6 647
	<u>-11 746</u>	<u>-3 870</u>

2

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2008-01-01- 2008-12-31	2007-01-01- 2007-12-31
Koncern		
Räntekostnader, Södertälje kommun	143 351	113 315
Aktiverade räntekostnader	-22 266	-14 847
Räntekostnader, övriga	1 237	1 078
Låneramsavgift	8 848	7 751
	<u>131 170</u>	<u>107 297</u>
Moderföretag		
Räntekostnader, Södertälje kommun	85 216	73 933
Aktiverade räntekostnader	-6 113	-2 092
Räntekostnader, övriga	1 160	1 404
Låneramsavgift	5 278	5 425
	<u>85 541</u>	<u>78 670</u>

Not 9 Skatt på årets resultat

	2008-01-01- 2008-12-31	2007-01-01- 2007-12-31
Koncern		
<i>Aktuellt skattekostnad(-) [/skatteintäkt(+)]</i>		
Aktuell skatt	-	-278
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-5 700	-
Skatt hänförlig till koncernbidrag	-7 598	-19 063
	<u>-13 298</u>	<u>-19 341</u>
Moderföretag		
<i>Aktuellt skattekostnad(-) [/skatteintäkt(+)]</i>		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-5 700	-
Skatt hänförlig till koncernbidrag	-8 378	-19 113
	<u>-14 078</u>	<u>-19 113</u>

Ze

Not 10 Byggnader och mark

	2008-12-31	2007-12-31
Koncern		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	2 586 049	2 436 865
-Nyanskaffningar	21 116	7 763
-Avyttringar och utrangeringar	-636	-1 497
-Omklassificeringar	227 944	142 918
	<u>2 834 473</u>	<u>2 586 049</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-252 941	-209 792
-Avyttringar och utrangeringar	58	-
-Omklassificeringar	-	-527
-Årets avskrivning enligt plan	-46 660	-42 622
	<u>-299 543</u>	<u>-252 941</u>
<i>Akkumulerade nedskrivningar:</i>		
-Vid årets början	-147 251	-164 685
-Omklassificeringar	-	14 343
-Under året återförda nedskrivningar	3 093	3 091
	<u>-144 158</u>	<u>-147 251</u>
Redovisat värde vid årets slut	2 390 772	2 185 857
Taxeringsvärde byggnader och mark	1 378 053	935 006
I anskaffningsvärdena ingår aktiverad ränta med	11 815	-
Moderföretag		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	1 789 129	1 634 720
-Nyanskaffningar	21 068	7 763
-Avyttringar och utrangeringar	-636	-1 497
-Omklassificeringar	227 944	148 143
	<u>2 037 505</u>	<u>1 789 129</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-145 567	-126 483
-Avyttringar och utrangeringar	58	-
-Omklassificeringar	-	10 157
-Årets avskrivning enligt plan	-33 286	-29 241
	<u>-178 795</u>	<u>-145 567</u>
<i>Akkumulerade nedskrivningar:</i>		
-Vid årets början	-10 067	-10 067
	<u>-10 067</u>	<u>-10 067</u>
Redovisat värde vid årets slut	1 848 643	1 633 495
Taxeringsvärde byggnader och mark	457 109	341 346
I anskaffningsvärdena ingår aktiverad ränta med	11 815	-

2

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	2008-12-31	2007-12-31
Koncern		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	111 771	-
-Nyanskaffningar	1 229	67 371
-Omklassificeringar	19 232	44 400
	<u>132 232</u>	<u>111 771</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-17 478	-
-Omklassificeringar	-	-13 383
-Årets avskrivning enligt plan	-5 416	-4 095
	<u>-22 894</u>	<u>-17 478</u>
Redovisat värde vid årets slut	109 338	94 293
Moderföretag		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	106 546	-
-Nyanskaffningar	250	67 371
-Omklassificeringar	19 232	39 175
	<u>126 028</u>	<u>106 546</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-13 298	-
-Omklassificeringar	-	-9 725
-Årets avskrivning enligt plan	-4 893	-3 573
	<u>-18 191</u>	<u>-13 298</u>
Redovisat värde vid årets slut	107 837	93 248

Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2008-12-31	2007-12-31
Koncern		
Vid årets början	898 204	653 941
Investeringar	604 853	524 625
Avyttring	-	-92 612
Omklassificeringar	-247 176	-187 750
Redovisat värde vid årets slut	<u>1 255 881</u>	<u>898 204</u>
	1)	
Moderföretag		
Vid årets början	283 943	401 571
Investeringar	325 510	162 734
Avyttring	-	-92 612
Omklassificeringar	-247 176	-187 750
Redovisat värde vid årets slut	<u>362 277</u>	<u>283 943</u>
	2)	
Lånekostnader		
1) I anskaffningsvärdena ingår aktiverad ränta med	31 603	21 152
2) I anskaffningsvärdena ingår aktiverad ränta med	-	5 702

76

Not 13 Andelar i koncernföretag

	2008-12-31	2007-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	102	102
Redovisat värde vid årets slut	102	102

Specifikation av moderföretagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag

Dotterföretag / Org nr / Säte	Antal andelar	i %	Redovisat värde
Telge Forum AB, 556646-7238, Södertälje	1 000	100,0	100
KB Luna 8 & 9, 916640-3544, Södertälje	999	99,9	1
KB Maren, 916633-6827, Södertälje	999	99,9	1
			102

Not 14 Fordringar hos koncernföretag

	2008-12-31	2007-12-31
Koncern		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	100 000	100 000
Redovisat värde vid årets slut	100 000	100 000
Moderföretag		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	100 000	100 000
Redovisat värde vid årets slut	100 000	100 000

Not 15 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2008-12-31	2007-12-31
Koncern		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	3 175	3 175
Redovisat värde vid årets slut	3 175	3 175
Moderföretag		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	3 175	3 175
Redovisat värde vid årets slut	3 175	3 175

Not 16 Uppskjuten skattefordran

	2008-12-31	2007-12-31
Koncern:		
Uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag	5 600	5 600
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader hänförlig till byggnader	21 700	27 400
	27 300	33 000
Moderföretag:		
Uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag	5 600	5 600
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader hänförlig till byggnader	21 700	27 400
	27 300	33 000

2

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2008-12-31	2007-12-31
Koncern		
Upplupna intäkter, hyror	825	3 193
Förutbetalda kostnader, övrigt	15 455	22 608
	16 280	25 801
Moderföretag		
Upplupna intäkter, hyror		1 873
Förutbetalda kostnader, övrigt	15 250	17 020
	15 250	18 893

Not 18 Eget kapital

	Aktie- kapital	Bundna reserver	Fritt eget kapital
Koncern			
Vid årets början	50 000	35 637	92 131
Koncernbidrag			-27 137
Skatteeffekt på koncernbidrag			7 599
Förskjutning mellan bundet och fritt eget kapital		-413	413
Årets resultat			43 304
Vid årets slut	<u>50 000</u>	<u>35 224</u>	<u>116 310</u>
Moderföretag			
Vid årets början	50 000	34 937	92 129
Koncernbidrag			-29 922
Skatteeffekt på koncernbidrag			8 379
Årets resultat			45 724
Vid årets slut	<u>50 000</u>	<u>34 937</u>	<u>116 310</u>

Not 19 Skuld till Södertälje kommun

	2008-12-31	2007-12-31
Koncern		
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	3 620 000	3 020 000
	<u>3 620 000</u>	<u>3 020 000</u>
Moderföretag		
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	2 175 000	1 865 000
	<u>2 175 000</u>	<u>1 865 000</u>

För bolagets lån från Södertälje kommun har ränta betalats motsvarande 4,27 % (4,08). Därutöver betalar bolaget en låneramsavgift motsvarande 0,25 % (0,25).



Not 20 Checkräkningskredit

	2008-12-31	2007-12-31
Koncern		
Beviljad kreditlimit	55 000	80 000
Outnyttjad del	-26 476	-78 620
Utnyttjat kreditbelopp	28 524	1 380
Moderföretag		
Beviljad kreditlimit	20 000	60 000
Outnyttjad del	-20 000	-60 000
Utnyttjat kreditbelopp	-	-

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2008-12-31	2007-12-31
Koncern		
Förutbetalda intäkter, hyror	34 000	9 646
Upplupna kostnader, kraft	-	1 225
Upplupna kostnader, semesterlöneskuld	533	399
Upplupna kostnader, sociala avgifter	669	812
Upplupna kostnader, löner	103	-
Upplupna kostnader, byggarbeten	206	188
Upplupna kostnader, övrigt	5 017	13 019
	40 528	25 289
Moderföretag		
Förutbetalda intäkter, hyror	20 056	2 920
Upplupna kostnader, kraft	-	1 225
Upplupna kostnader, semesterlöneskuld	533	399
Upplupna kostnader, sociala avgifter	669	812
Upplupna kostnader, löner	103	-
Upplupna kostnader, byggarbeten	80	62
Upplupna kostnader, övrigt	2 856	10 966
	24 297	16 384

20

Södertälje 2009-04-20



Lars Godner
Styrelseordförande



LiseLott Nilsson
Verkställande direktör



Pontus Åström



Martin Ahlman




Lars-Olov Collin



Annika Eriksson



Nebil Aho



Rolf Eriksson



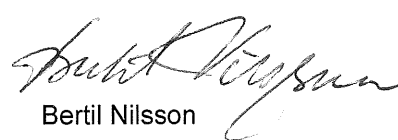
Jan Waks



Hans Neideman

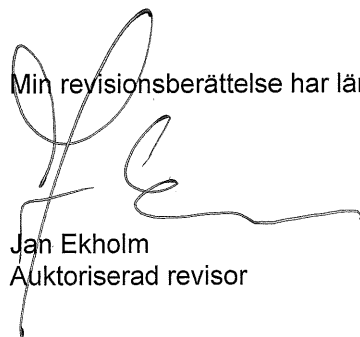


Birger Arthursson



Bertil Nilsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2009-04-20



Jan Ekholm
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman i

Telge Fastigheter AB

Org nr 556054-0345


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

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

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

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

Huddinge 2009-04-20



Jan Ekholm
Auktoriserad revisor