

Styrelsen och verkställande direktören för

# Telge Fastigheter AB

Org nr 556054-0345

får härmed avge

## Årsredovisning och koncernredovisning

för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning - koncern	4
Balansräkning - koncern	5-6
Eget kapital - koncern	7
Kassaflödesanalys - koncern	8
Resultaträkning - moderföretag	9
Balansräkning - moderföretag	10-11
Eget kapital - moderföretag	12
Kassaflödesanalys - moderföretag	13
Noter	14-34
Underskrifter	34

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

#### Koncern

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.

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 Brandalsund AB org nr 556780-1088, samtliga bolag med säte i Södertälje kommun.

#### Moderföretag

Verksamheten består i att direkt eller genom dotterföretag äga och förvalta fastigheter för kommersiell verksamhet samt fastigheter för den kommunala förvaltningen.

### Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

#### Koncern

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	767 058	769 344	802 330	775 258	726 182
Finansnetto	-106 090	-128 704	-139 539	-147 644	-178 032
Resultat efter fin. poster	63 907	101 544	111 533	85 618	-16 095
Balansomslutning	5 704 617	5 425 415	5 464 646	5 385 904	5 437 677
Avkastning på eget kapital %	13,6	24,5	29,4	23,4	neg
Soliditet %	8,9	7,9	7,3	6,7	6,8
Investeringar	487 740	199 520	276 948	212 935	203 492
Medelantalet anställda	37	33	30	29	28

#### Moderföretag

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	654 831	654 246	692 970	667 433	617 814
Finansnetto	-68 660	-89 993	-92 921	-109 103	-129 344
Resultat efter fin. poster	64 039	62 561	126 305	90 397	-11 311
Balansomslutning	4 772 630	4 521 961	4 448 692	4 356 176	4 408 786
Avkastning på eget kapital %	13,6	11,4	33,2	22,8	neg
Soliditet %	10,7	9,5	9,0	8,3	8,4
Investeringar	464 130	163 004	255 960	182 659	193 167
Medelantalet anställda	37	33	30	29	27

AK

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

2016 påbörjades den andra treårsperioden av den helt nya pris- och avtalsmodellen för hyressättning av de kommunala verksamhetslokalerna, där hyran baseras på självkostnad per fastighet. Den nya modellen har varit mycket framgångsrik och den har gett ett helt nytt synsätt samt en ny utgångspunkt samarbetet med kommunen.

Fokus under året har precis som tidigare varit att minska miljöpåverkan och fortsätta sänka energianvändningen med två procent per år under en 15-års period fram till 2020. Energi-effektiviserande åtgärder bolaget har gjort under året är som exempel en stor ombyggnad i fastigheten Tellus 5, Kringlan. Ny ventilation, fjärrkyla och tilläggsisolering vilket prognostiseras ge en energibesparing på ca 50 % på fastigheten. Bolaget har under året även startat ett arbete med att identifiera större energibesparingar i elförbrukningen. Dessutom har upphandlingar skett för ytterligare fyra solcellsanläggningar vilka kommer att utföras under 2018.

Investeringsnivån under 2017 har varit något högre än föregående år, men når inte upp till budget. Flera byggprojekt har skjutits framåt bland annat på grund av överklagade detaljplaner. Stora projekt som har pågått under året är; Björkmossens äldreboende med 54 lägenheter varav tre med parrum, ett stall i Järna, ny grundskola med idrottshall i Viksberg, ny förskola i Viksberg och utbyggnad av Soldalaskolan.

Några försäljningar av fastigheter har gjorts under året; Stenbocken 24 i Järna, del av Noshörningen 14 (Brunnsängsskolan) samt fyra fastigheter som sålts till systerbolaget Telge Bostäder - Geväret, Koltrasten, Tegelmästaren samt Myran.

### Dotterbolagen

#### KB Luna 8 & 9

Lunagaraget är i dåligt skick och behöver renoveras vilket kommer kräva stora investeringar. En stor ombyggnad planerades starta under 2016, men på grund av parkeringssituationen i centrum så beslutades att se över åtgärder för att skjuta på denna. Nu finns ett åtgärdsprogram framtaget som bolaget jobbar efter vilket gör att den stora renoveringen kan väntas med till 2019. Under 2017 har bolaget säkrat upp konstruktionen och gjort akuta reparationer. Besiktning sker var sjätte månad och därefter uppdateras åtgärdsprogrammet.

#### KB Maren

Ett stort energibesparingsprojekt har under några år pågått i fastigheten Tellus 5 och detta kommer att avslutas under 2018. Tyvärr har vi under arbetes gång påträffat mycket asbest och andra besvärligheter vilket har lett till både fördyringar och förseningar. Energibesparingsprojektet kommer trots detta att tekniskt bli mycket lyckat och enligt prognosen så ser det ut som att vi kommer nå våra energibesparingsmål med projektet.

#### Telge Brandalsund AB

Det har inte bedrivits någon verksamhet i bolaget under 2017. Bolaget såldes i början av 2018 till Telge (i Södertälje) AB.

## Icke-finansiella upplysningar

### Fastighetsbestånd

Koncernens fastighetsbestånd består av 520 000 kvm lokaler vilka nyttjas till över 90 % som kommunala verksamhetslokaler. Resterande del är kommersiella lokaler och lite bostäder. Telge Fastigheter hyr från andra fastighetsägare i Södertälje ca 80 000 kvm som bolaget hyr ut vidare till kommunen.

### Centrumutveckling

I Södertälje centrum fortsätter Telge Fastigheter med arbetet att utveckla centrum i samverkan med kommunen och övriga fastighetsägare, detta genom centrumföreningen Södertälje city - i samverkan. Målet som föreningen jobbar efter är att bli så bra att staden vinner Årets stadskärna inom några år.

## Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Investeringar i fastighetsbeståndet kommer att öka igen. Många nya kommunala verksamhetslokaler skall byggas. I Mål & Budget för 2018-2020 har vi ca 1 300 mkr i investeringar framför oss.

Arbetet med hållbarhet och minskad miljöpåverkan kommer fortsätta även framöver med bland annat energieffektiviseringsarbeten som minskar både kostnader och miljöpåverkan. Extra fokus kommer läggas på effektivisering av elförbrukningen i fastighetsbeståndet. Även uppförande av solcellsanläggningar kommer fortsätta under åren framöver. Telge Fastigheter har även beslutat att byta certifiering av nyproduktion från Green Building till Miljöbyggnad. Ett första pilotprojekt är startat - Rosenborgs grundskola.

Telge Fastigheter ska under 2018 sälja Tellus 5 (Kringlan) samt Löjan 20.

## Disposition av vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, kronor 191 319 349, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp</i>
Utdelning, 50 000 aktier x 1 273,16 kr per aktie	63 658 000
Balanseras i ny räkning	<u>127 661 349</u>
<b>Summa</b>	<b>191 319 349</b>

Koncernbidrag har - under förutsättning av årsstämmans godkännande - lämnats till Telge Brandalsund AB med 132 kkr.

### Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstutdelningen

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

## Resultaträkning - koncernen

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	3,4	767 058	769 344
Aktiverat arbete för egen räkning		3 448	2 625
Övriga rörelseintäkter	5	<u>2 728</u>	<u>46 925</u>
		773 234	818 894
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Drifts- och underhållskostnader	6	-387 167	-382 745
Övriga externa kostnader	7,8	-22 487	-21 876
Personalkostnader	9,10	-30 986	-27 040
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	11	-147 193	-145 494
Övriga rörelsekostnader	12	<u>-15 404</u>	<u>-11 491</u>
<b>Rörelseresultat</b>		169 997	230 248
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	14	130	92
Räntekostnader och liknande resultatposter	15	<u>-106 220</u>	<u>-128 796</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		63 907	101 544
Koncernbidrag		39 964	-59 731
<b>Resultat före skatt</b>		103 871	41 813
Skatt på årets resultat	17	<u>-24 334</u>	<u>-11 393</u>
<b>Årets resultat</b>		79 537	30 420
Hänförligt till			
Moderföretagets aktieägare		79 537	30 420

*n*

*AK*

## Balansräkning - koncernen

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	19	4 445 660	4 541 141
Inventarier, verktyg och installationer	20	422 401	440 955
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	21	556 257	195 702
		<u>5 424 318</u>	<u>5 177 798</u>
<b><i>Finansiella anläggningstillgångar</i></b>			
Fordringar hos koncernföretag	23	100 000	100 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav	24	3 175	3 175
Uppskjuten skattefordran	25	21 035	40 890
		<u>124 210</u>	<u>144 065</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>5 548 528</u>	<u>5 321 863</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		1 239	2 516
Fordringar hos Södertälje kommun		17 257	14 197
Fordringar hos koncernföretag		43 401	10 634
Övriga fordringar		69 373	48 145
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26	24 819	28 060
		<u>156 089</u>	<u>103 552</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>156 089</u>	<u>103 552</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>5 704 617</u>	<u>5 425 415</u>

## Balansräkning - koncernen

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
Aktiekapital	27	50 000	50 000
Reserver		268 104	252 225
Balanserat resultat inkl årets resultat		191 319	127 661
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		509 423	429 886
Summa eget kapital		509 423	429 886
<b><i>Avsättningar</i></b>			
Uppskjuten skatteskuld	30	65 765	61 286
		65 765	61 286
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Skulder till Södertälje kommun	31,32	4 831 863	4 652 904
Övriga långfristiga skulder		964	685
		4 832 827	4 653 589
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Leverantörsskulder		139 731	52 880
Skulder till Södertälje kommun		57 237	52 595
Skulder till koncernföretag		26 091	92 286
Skatteskulder		15 791	18 088
Övriga kortfristiga skulder		5 377	4 264
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	33	52 375	60 541
		296 602	280 654
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>5 704 617</b>	<b>5 425 415</b>

11

AKK  
h

## Rapport över förändringar i eget kapital - koncernen

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Övrigt tillskjutet kapital</i>	<i>Reserver</i>	<i>Summa</i>
<b>Koncernen</b>				
Ingående balans 2017-01-01	50 000	182 805	197 081	429 886
Årets resultat			79 537	79 537
<b>Utgående balans 2017-12-31</b>	<b>50 000</b>	<b>182 805</b>	<b>276 618</b>	<b>509 423</b>
Ingående balans 2016-01-01	50 000	182 805	166 661	399 466
Årets resultat			30 420	30 420
<b>Utgående balans 2016-12-31</b>	<b>50 000</b>	<b>182 805</b>	<b>197 081</b>	<b>429 886</b>







## Kassaflödesanalys - koncern

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		63 907	101 544
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	34	164 157	109 259
		228 064	210 803
Betald skatt		83	80
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>228 147</b>	<b>210 883</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-14 953	-29 093
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		18 524	-17 844
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>231 718</b>	<b>163 946</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-487 740	-199 520
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	34	77 063	150 380
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-410 677</b>	<b>-49 140</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		178 959	-114 806
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>178 959</b>	<b>-114 806</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>-</b>	<b>-</b>

*W*

*W*

## Resultaträkning - moderföretag

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	3,4	654 831	654 246
Aktiverat arbete för egen räkning		3 231	2 082
Övriga rörelseintäkter	5	2 728	9 815
		<u>660 790</u>	<u>666 143</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Råvaror och förnödenheter	6	-343 741	-337 125
Övriga externa kostnader	7,8	-15 136	-15 215
Personalkostnader	9,10	-30 986	-27 040
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	11	-123 576	-122 718
Övriga rörelsekostnader	12	-14 652	-11 491
<b>Rörelseresultat</b>		<u>132 699</u>	<u>152 554</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	13	16 052	15 243
Ränteintäkter och liknande resultatposter	14	98	70
Räntekostnader och liknande resultatposter	15	-84 810	-105 306
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>64 039</u>	<u>62 561</u>
Bokslutsdispositioner	16	-20 358	-39 000
Koncernbidrag	16	39 832	-20 756
<b>Resultat före skatt</b>		<u>83 513</u>	<u>2 805</u>
Skatt på årets resultat	17	-19 855	-2 805
<b>Årets resultat</b>		<u>63 658</u>	<u>-</u>

*WEK*

## Balansräkning - moderföretag

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	19	3 611 707	3 715 025
Inventarier, verktyg och installationer	20	344 280	354 645
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	21	495 862	134 901
		<u>4 451 849</u>	<u>4 204 571</u>
<b><i>Finansiella anläggningstillgångar</i></b>			
Andelar i koncernföretag	22	35 002	35 002
Fordringar hos koncernföretag	23	100 000	100 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav	24	3 175	3 175
Uppskjuten skattefordran	25	21 035	40 890
		<u>159 212</u>	<u>179 067</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>4 611 061</u>	<u>4 383 638</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		218	1 583
Fordringar hos koncernföretag		80 352	82 464
Övriga fordringar		56 559	32 402
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26	24 440	21 874
		<u>161 569</u>	<u>138 323</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>161 569</u>	<u>138 323</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>4 772 630</u>	<u>4 521 961</u>

*MEH*

## Balansräkning - moderföretag

Belopp i kkr	Not	2017-12-31	2016-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	27	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	28	127 661	127 661
Årets resultat		63 658	-
		<u>191 319</u>	<u>127 661</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>276 256</u>	<u>212 598</u>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Ackumulerade överavskrivningar	29	298 932	278 574
		<u>298 932</u>	<u>278 574</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till Södertälje kommun	31,32	3 940 521	3 793 727
Övriga långfristiga skulder		148	197
		<u>3 940 669</u>	<u>3 793 924</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		133 610	44 190
Skulder till Södertälje kommun		55 140	50 164
Skulder till koncernföretag		24 029	90 675
Aktuell skatteskuld		5 289	5 314
Övriga kortfristiga skulder		4 070	1 309
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	33	34 635	45 213
		<u>256 773</u>	<u>236 865</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>4 772 630</u>	<u>4 521 961</u>

Y

ueh

## Rapport över förändringar i eget kapital - moderföretag

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Reserv- fond</i>	<i>Fritt eget kapital</i>	<i>Summa</i>
<b>Moderföretag</b>				
Ingående balans 2017-01-01	50 000	34 937	127 661	212 598
Årets resultat			63 658	63 658
<b>Utgående balans 2017-12-31</b>	<b>50 000</b>	<b>34 937</b>	<b>191 319</b>	<b>276 256</b>
Ingående balans 2016-01-01	50 000	34 937	127 661	212 598
Årets resultat			-	-
<b>Utgående balans 2016-12-31</b>	<b>50 000</b>	<b>34 937</b>	<b>127 661</b>	<b>212 598</b>

W

ME L

## Kassaflödesanalys - moderföretag

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		64 039	62 561
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	34	139 789	123 593
		203 828	186 154
Betald skatt		-25	416
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>203 803</b>	<b>186 570</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		16 586	-21 507
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		19 884	-41 494
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>240 273</b>	<b>123 569</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-464 130	-163 004
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	34	77 063	18 380
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-387 067</b>	<b>-144 624</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		146 794	21 055
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>146 794</b>	<b>21 055</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		-	-
<b>Likvida medel vid årets början</b>		-	-
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		-	-

Y

UK

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

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 både moderföretaget och koncernen som större företag.

Moderföretaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen.

#### **Värderingsprinciper mm**

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

#### **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. 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, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

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

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

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

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

#### **Avskrivningar**

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

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

	Koncern	Moder- företag
	år	år
<i>Materiella anläggningstillgångar:</i>		
Byggnader	10-100	10-100
Markanläggningar	15-33	15-33
Mark	skrivs ej av	skrivs ej av
Nedlagda kostnader på annans fastighet	2-50	2-50
Inventarier, verktyg och installationer	3-50	3-50

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

Stomme	100	100
Stomkomplettering, inneväggar mm	50	50
Installationer; värme, el, VVS, ventilation mm	20-40	20-40
Inre ytskikt, maskinell utrustning mm	10-40	10-40
Yttre ytskikt; fasader, yttertak mm	20-50	20-50
Hyresgästpassning	hyreskontraktets längd	-

### **Nedskrivningar - materiella anläggningstillgångar**

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

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

### **Leasing - leasegivare**

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

Alla leasingavtal är redovisade som operationella leasingavtal.

### **Leasing - 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.

### **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.

I koncernbalansräkningen delas obeskattade reserver upp på uppskjuten skatt och eget kapital.

## **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.



### **Kassaflödesanalys**

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

### **Koncernredovisning**

#### **Dotterföretag**

Dotterföretag är företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt innehar mer än 50 % av röstetalet eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande. Bestämmande inflytande innebär en rätt att utforma ett företags finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Redovisningen av rörelseförvärv bygger på enhetssynen. Det innebär att förvärvsanalysen upprättas per den tidpunkt då förvärvaren får bestämmande inflytande. Från och med denna tidpunkt ses förvärvaren och den förvärvade enheten som en redovisningsenhet. Tillämpningen av enhetssynen innebär vidare att alla tillgångar (inklusive goodwill) och skulder samt intäkter och kostnader medräknas i sin helhet även för delägda dotterföretag.

Anskaffningsvärdet för dotterföretag beräknas till summan av verkligt värde vid förvärvstidpunkten för erlagda tillgångar med tillägg av uppkomna och övertagna skulder samt emitterade eget kapitalinstrument, utgifter som är direkt hänförliga till rörelseförvärvet samt eventuell tilläggsköpeskilling. I förvärvsanalysen fastställs det verkliga värdet, med några undantag, vid förvärvstidpunkten av förvärvade identifierbara tillgångar och övertagna skulder samt minoritetsintresse. Minoritetsintresse värderas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten. 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, intresseföretag och gemensamt styrda företag**

Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter och kostnader och realiserade vinster eller förluster som uppkommer vid transaktioner mellan koncernföretag, elimineras i sin helhet. Realiserade förluster elimineras på samma sätt som realiserade vinster, men endast i den utsträckning det inte finns någon indikation på något nedskrivningsbehov.

### **Koncernbidrag**

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

### **Koncernförhållanden**

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

### **Eventualförpliktelser**

En eventualförpliktelse är:

- \* En möjlig förpliktelse som till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom företagets kontroll, inträffar eller uteblir, eller
- \* En befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

Eventualförpliktelser är en sammanfattande beteckning för sådana garantier, ekonomiska åtaganden och eventuella förpliktelser som inte tas upp i balansräkningen.

## 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 Nettoomsättning

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
<b>Koncern</b>		
<i>Debiterade hyror</i>		
Lokaler	743 852	751 150
Bostäder	14 066	14 007
Bilplatser mm	3 530	3 474
Tillval	7 766	7 740
Övrigt	612	6 533
Avgår:		
Förluster på grund av outhyrt		
- Lokaler	-11 544	-11 738
- Bostäder	-138	-269
- Bilplatser mm	-198	-290
Rabatter	-1 849	-3 034
Övriga hyresreduceringar	-20	-55
Summa hyresintäkter netto	<u>756 077</u>	<u>767 518</u>
<i>Övriga förvaltningsintäkter</i>		
Externt sålda tjänster	440	443
Ersättningar från hyresgäster	8 701	1 594
Övriga förvaltningsintäkter	1 840	-211
Summa övriga förvaltningsintäkter	<u>10 981</u>	<u>1 826</u>
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>767 058</b>	<b>769 344</b>
<b>Moderföretag</b>		
<i>Debiterade hyror</i>		
Lokaler	636 421	645 844
Bostäder	8 198	7 783
Bilplatser mm	1 248	1 219
Tillval	7 766	7 740
Övrigt	612	608
Avgår:		
Förluster på grund av outhyrt		
- Lokaler	-6 900	-6 778
- Bostäder	-49	-168
- Bilplatser mm	-197	-290
Rabatter	-624	-1 502
Övriga hyresreduceringar	-21	-8
Summa hyresintäkter netto	<u>646 454</u>	<u>654 448</u>
<i>Övriga förvaltningsintäkter</i>		
Ersättningar från hyresgäster	6 609	40
Övriga förvaltningsintäkter	1 768	-242
Summa övriga förvaltningsintäkter	<u>8 377</u>	<u>-202</u>
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>654 831</b>	<b>654 246</b>

UK

## Not 4 Operationell leasing - leasegivare

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
<b>Koncern</b>		
<i>Framtida minimileaseavgifter som kommer att erhållas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:</i>		
Förfaller till betalning inom ett år	650 989	722 585
Förfaller till betalning senare än ett år men inom fem år	2 324 989	2 011 363
Förfaller till betalning senare än fem år	8 129 553	7 287 048
	<b>11 105 531</b>	<b>10 020 996</b>
Under perioden erhållna leasingavgifter (hyror)	750 293	756 373
<b>Moderföretag</b>		
<i>Framtida minimileaseavgifter som kommer att erhållas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:</i>		
Förfaller till betalning inom ett år	545 579	619 012
Förfaller till betalning senare än ett år men inom fem år	2 060 577	1 878 265
Förfaller till betalning senare än fem år	8 088 961	7 271 365
	<b>10 695 117</b>	<b>9 768 642</b>
Under perioden erhållna leasingavgifter (hyror)	644 116	652 661

Hyresavtalen är ur ett redovisningsperspektiv att betrakta som operationella leasingavtal där Telge Fastigheter är leasegivare. Tabellen visar framtida hyresintäkter beräknade på aktuella hyreskontrakt per 31 december.

Icke uppsägningsbara kontrakt avser lokaler men inte bostäder då uppsägningstiden på bostäder är tre månader.

Minimileaseavgifterna är nominellt beräknade.

Hyresavtal avseende lokaler är oftast på kontraktslängder på 2-5 år. Längre avtal eftersträvas i vissa situationer och förekommer exempelvis i samband med nybyggnationer och i specifika fastigheter eller verksamheter. I Telge Fastigheters fall återfinns per 2017-12-31 drygt 30 hyreskontrakt som löper med en kontraktslängd upp till 30 år där Södertälje Kommun står som motpart. Fastigheter inom denna kategori avser bland annat nyproducerade förskolor, skolor och idrottshallar samt äldreboenden.

Vissa avgifter kännetecknas av att de varierar. Faktorer som påverkar avgiften kan vara försäljningsrelaterade, utnyttjandenivå eller prisindex. Hyran för kommunala hyresgäster indexregleras ej utan prissätts enligt självkostnadsmodell. Hyran för kommersiella hyresgäster indexregleras oftast. Som tillägg till bashyran för kommunala hyresgäster utgår i aktuella fall tillägg för fastighetsskatt och för kommersiella hyresgäster utgår i de flesta fall tillägg för sopor och fastighetsskatt. Tillägg grundar sig på de faktiska kostnader som hyresvärden haft.

## Not 5 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
<b>Koncern</b>		
Realisationsvinster	2 728	46 925
<b>Summa</b>	<b>2 728</b>	<b>46 925</b>
<b>Moderföretag</b>		
Realisationsvinster	2 728	9 815
<b>Summa</b>	<b>2 728</b>	<b>9 815</b>

## Not 6 Drifts- och underhållskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
<b>Koncern</b>		
Uppvärmning, vatten, elektricitet mm	103 391	106 915
Skötsel mark och fastigheter	97 928	95 856
Bevakning, skadegörelse, vatten- och brandskador	17 326	15 672
Underhåll	40 393	39 719
Försäkringar	9 297	10 516
Hysesförluster, inkasso mm	22	1 122
Hyra externa lokaler	93 033	89 640
Tomträttsavgäld	1 389	2 085
Fastighetsskatt	11 719	11 098
Övriga drifts- och underhållskostnader	12 669	10 122
<b>Summa</b>	<b>387 167</b>	<b>382 745</b>
<b>Moderföretag</b>		
Uppvärmning, vatten, elektricitet mm	89 897	91 256
Skötsel mark och fastigheter	86 535	84 341
Bevakning, skadegörelse, vatten- och brandskador	14 192	13 921
Underhåll	36 117	34 817
Försäkringar	7 851	8 879
Hysesförluster, inkasso mm	-943	969
Hyra externa lokaler	93 033	89 640
Tomträttsavgäld	1 389	2 085
Fastighetsskatt	5 294	4 971
Övriga drifts- och underhållskostnader	10 376	6 246
<b>Summa</b>	<b>343 741</b>	<b>337 125</b>

## Not 7 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
<b>Koncern</b>		
<i>KPMG</i>		
Revisionsarvode	175	142
Skatterådgivning	51	75
Andra uppdrag	-	4
<b>Summa</b>	<b>226</b>	<b>221</b>
<b>Moderföretag</b>		
<i>KPMG</i>		
Revisionsarvode	146	107
Skatterådgivning	51	63
Andra uppdrag	-	4
<b>Summa</b>	<b>197</b>	<b>174</b>

## Not 8 Operationell leasing - leasetagare

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
<b>Koncern</b>		
<i>Framtida minimileaseavgifter som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:</i>		
Förfaller till betalning inom ett år	89 329	87 216
Förfaller till betalning senare än ett år men inom fem år	458 556	192 504
Förfaller till betalning senare än fem år	-	252 824
	<b>547 885</b>	<b>532 544</b>
Under perioden kostnadsförda leasingavgifter inklusive lokalhyror	93 038	89 640
<b>Moderföretag</b>		
<i>Framtida minimileaseavgifter som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:</i>		
Förfaller till betalning inom ett år	89 329	87 216
Förfaller till betalning senare än ett år men inom fem år	458 556	192 504
Förfaller till betalning senare än fem år	-	252 824
	<b>547 885</b>	<b>532 544</b>
Under perioden kostnadsförda leasingavgifter inklusive lokalhyror	93 038	89 640

## Not 9 Anställda och personalkostnader

### Medelantalet anställda

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
<b>Moderföretag</b>		
Män	25	21
Kvinnor	12	12
Totalt i moderföretaget	37	33
<b>Dotterföretag</b>		
Män	-	-
Kvinnor	-	-
Totalt i dotterföretag	-	-
<b>Koncernen totalt</b>	<b>37</b>	<b>33</b>

### Könsfördelning i företagsledningen

	2017-12-31 Andel kvinnor i %	2016-12-31 Andel kvinnor i %
<b>Moderföretag</b>		
Styrelsen	33	33
Övriga ledande befattningshavare	50	50
<b>Koncern</b>		
Styrelsen	33	33
Övriga ledande befattningshavare	50	50

*Handwritten signature*

**Löner, andra ersättningar och sociala kostnader**

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
<b>Moderföretag</b>		
Styrelse och VD	1 496	1 627
Övriga anställda	19 347	16 125
Summa	20 843	17 752
Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	9 490 2 950	8 148 2 615
<b>Dotterföretag</b>		
Styrelse och VD	-	-
Övriga anställda	-	-
Summa	-	-
Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	-	-
<b>Koncern</b>		
Styrelse och VD	1 496	1 627
Övriga anställda	19 347	16 125
Summa	20 843	17 752
Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	9 490 2 950	8 148 2 615

Av moderföretagets och koncernens pensionskostnader avser 362 (fg år 408) gruppen styrelse och VD.

**Avgångsvederlag**

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

**Not 10 Offentliga bidrag**

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
<b>Koncern</b>		
<i>Bidrag redovisade bland Personalkostnader</i>		
Statliga bidrag	-	9
	-	9
<i>Bidrag redovisade som minskad investeringsutgift</i>		
Statliga bidrag	402	-
	402	-
<b>Summa offentliga bidrag</b>	<b>402</b>	<b>9</b>
<b>Moderföretag</b>		
<i>Bidrag redovisade bland Personalkostnader</i>		
Statliga bidrag	-	9
	-	9
<i>Bidrag redovisade som minskad investeringsutgift</i>		
Statliga bidrag	402	-
	402	-
<b>Summa offentliga bidrag</b>	<b>402</b>	<b>9</b>

### Not 11 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
<b>Koncern</b>		
<i>Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång</i>		
Byggnader och mark	124 685	122 554
Inventarier, verktyg och installationer	29 883	30 316
<i>Återförda nedskrivningar fördelade per tillgång:</i>		
Byggnader och mark	-7 375	-7 376
<b>Summa</b>	<b>147 193</b>	<b>145 494</b>
<b>Moderföretag</b>		
<i>Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång</i>		
Byggnader och mark	102 577	100 985
Inventarier, verktyg och installationer	20 999	21 733
<b>Summa</b>	<b>123 576</b>	<b>122 718</b>

### Not 12 Övriga rörelsekostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
<b>Koncern</b>		
Realisationsförluster	19 541	10 691
Övrigt	-4 137	800
<b>Summa</b>	<b>15 404</b>	<b>11 491</b>
<b>Moderföretag</b>		
Realisationsförluster	18 789	10 691
Övrigt	-4 137	800
<b>Summa</b>	<b>14 652</b>	<b>11 491</b>

### Not 13 Resultat från andelar i koncernföretag

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Resultatandel i KB Luna 8 & 9	16 219	15 870
Resultatandel i KB Maren	-167	-627
<b>Summa</b>	<b>16 052</b>	<b>15 243</b>

### Not 14 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
<b>Koncern</b>		
Dröjsmålsräntor	130	88
Ränteintäkter, övriga	-	4
<b>Summa</b>	<b>130</b>	<b>92</b>
<b>Moderföretag</b>		
Dröjsmålsräntor	98	67
Ränteintäkter, övriga	-	3
<b>Summa</b>	<b>98</b>	<b>70</b>



## Not 15 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
<b>Koncern</b>		
Räntekostnader, Södertälje kommun	89 524	96 849
Räntekostnader, koncernföretag	-	15 779
Aktiverade räntekostnader	-6 429	-1 950
Räntekostnader, övriga	237	29
Låneramsavgift	22 888	18 089
	<b>106 220</b>	<b>128 796</b>
<b>Moderföretag</b>		
Räntekostnader, Södertälje kommun	72 485	77 058
Räntekostnader, koncernföretag	-	15 779
Aktiverade räntekostnader	-6 429	-1 950
Räntekostnader, övriga	221	26
Låneramsavgift	18 533	14 393
	<b>84 810</b>	<b>105 306</b>

För bolagets lån från Södertälje kommun har ränta betalats motsvarande 1,85 % (2,01). Därutöver betalar bolaget en låneramsavgift motsvarande 0,48 % (0,38).

## Not 16 Bokslutsdispositioner

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
<b>Moderföretaget</b>		
Skillnad mellan skattemässig och redovisad avskrivning:		
Inventarier, verktyg och installationer	-20 358	-39 000
Koncernbidrag	39 832	-20 756
<b>Summa</b>	<b>19 474</b>	<b>-59 756</b>



## Not 17 Skatt på årets resultat

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
<b>Koncern</b>		
Aktuell skatt	-	8
Uppskjuten skatt	24 334	11 385
	<u>24 334</u>	<u>11 393</u>
<b>Moderföretag</b>		
Uppskjuten skatt	19 855	2 805
	<u>19 855</u>	<u>2 805</u>

## Avstämning effektiv skatt

	2017		2016	
		Procent	Procent	Belopp
<b>Koncernen</b>				
Resultat före skatt	103 871			41 813
Skatt enligt gällande skattesats	22,0	-22 852	22,0	-9 199
Andra icke avdragsgilla kostnader	0,0	-31	0,7	-282
Ej skattepliktiga intäkter	-	-	0,0	1
Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	-	-	0,1	-60
Skatt hänförlig till tidigare år	-	-	0,0	-1
Övrigt	1,4	-1 451	4,4	-1 852
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>23,4</b>	<b>-24 334</b>	<b>27,2</b>	<b>-11 393</b>
<b>Moderföretaget</b>				
Resultat före skatt		83 513		2 805
Skatt enligt gällande skattesats	22,0	-18 373	22,0	-617
Andra icke avdragsgilla kostnader	0,0	-31	9,9	-277
Ej skattepliktiga intäkter	-	-	0,0	1
Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	-	-	2,1	-60
Övrigt	1,8	-1 451	66,0	-1 852
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>23,8</b>	<b>-19 855</b>	<b>100,0</b>	<b>-2 805</b>

## Not 18 Exceptionella poster

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
<b>Koncern</b>		
<i>Exceptionella intäkter</i>		
Realisationsvinst mark i Telge Brandalsund AB	-	37 110
Omförhandlade hyreskontrakt kommunala verksamhetslokaler	-	-52 831
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>-15 721</b>
<b>Moderföretag</b>		
<i>Exceptionella intäkter</i>		
Omförhandlade hyreskontrakt kommunala verksamhetslokaler	-	-52 831
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>-52 831</b>

## Not 19 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
<b>Koncern</b>		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	5 766 144	5 784 344
-Nyanskaffningar	250	11 687
-Avyttringar och utrangeringar	-131 180	-121 782
-Omklassificeringar	109 777	91 895
Vid årets slut	<u>5 744 991</u>	<u>5 766 144</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-924 374	-810 340
-Avyttringar och utrangeringar	42 981	8 520
-Årets avskrivning enligt plan	-124 685	-122 554
Vid årets slut	<u>-1 006 078</u>	<u>-924 374</u>
<i>Ackumulerade nedskrivningar:</i>		
-Vid årets början	-300 629	-308 005
-Under året återförda nedskrivningar	7 376	7 376
Vid årets slut	<u>-293 253</u>	<u>-300 629</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>4 445 660</b>	<b>4 541 141</b>
<b>Moderföretag</b>		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	4 400 041	4 324 679
-Nyanskaffningar	250	11 687
-Avyttringar och utrangeringar	-130 328	-26 891
-Omklassificeringar	86 456	90 566
Vid årets slut	<u>4 356 419</u>	<u>4 400 041</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-676 400	-583 935
-Avyttringar och utrangeringar	42 881	8 520
-Årets avskrivning enligt plan	-102 577	-100 985
Vid årets slut	<u>-736 096</u>	<u>-676 400</u>
<i>Ackumulerade nedskrivningar:</i>		
-Vid årets början	-8 616	-8 616
Vid årets slut	<u>-8 616</u>	<u>-8 616</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>3 611 707</b>	<b>3 715 025</b>
<b>Varav mark</b>		
Koncernen		
Ackumulerade anskaffningsvärden	<u>389 294</u>	<u>396 313</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>389 294</b>	<b>396 313</b>
Moderföretaget		
Ackumulerade anskaffningsvärden	<u>260 771</u>	<u>267 790</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>260 771</b>	<b>267 790</b>

### 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.

Telge Fastigheter värderar sina fastigheter i tre kategorier:

- Extern värdering av oberoende värderingsman har skett för dotterföretagen KB Luna och KB Maren. Marknadsvärderingen har skett i anslutning till årsbokslutsarbetet 2016. Värderingen har bedömts vara relevant även för bokslutet 2017.
- Övriga kommersiella fastigheter har värderats internt
- Telge Fastigheter värderar inte fastigheter med enbart kommunala hyresgäster, då dessa debiteras hyra enligt en självkostnadsmodell där varje fastighet redovisas separat.

### Värderingsunderlag

Underlag till värderingarna kommer från Telge Fastigheter AB, i form av sammanställning av hyreskontraktinformation, areor, taxeringsvärden, värdeår och investeringar. Ingen extern värdering är gjord av fastigheterna i moderföretaget. I dotterföretagen har extern värdering utförts av Cushman & Wakefield och Forum Fastighetsekonomi. Antaganden varierar utifrån fastighetens skick och teknisk status. Utvalda fastigheter har även okulärbesiktigats av värderaren.

### Antaganden

Följande antaganden användes vid värderingen:

- Antagande om direktavkastning bedöms utifrån fastighetens läge, tekniskt skick, hyresintäkter samt drift och underhållskostnader samt jämförbara genomförda transaktioner.
- Kalkylräntan skall återspegla risken i fastigheten och motsvarar direktavkastningen plus inflationen.
- Inflationen har antagits till 2 % i kalkylerna.
- Intäkterna är baserade på faktiska hyreskontrakt samt i vissa fall antaganden om marknadsmässiga hyresnivåer.
- Indexeringen av kommersiella hyresintäkter har gjorts utifrån faktisk kontraktsstruktur. När det gäller intäkter från bostäder har schabloner använts för indexreglering.
- Vakanser är bedömda utifrån schablonmässiga vakanser taget från marknadsmässig vakansgrad för området. Avseende bostäder förväntas inga vakanser utöver omflyttningsvakanser. Vakanser är bedömda utifrån marknadsmässig vakansgrad för området. Fastigheter med kommunala intressen har getts en schablonmässig vakans för de kommunala kontrakten om 3 %, vilket är bolagets genomsnittliga vakansgrad. Avseende bostäder förväntas inga vakanser utöver omflyttningsvakanser.
- Drift och underhållskostnader är antagna utifrån statistik erfarenhet och i vissa fall utifrån faktiskt 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 värderats i Datschas värderingsmodell.

Uppskattat verkligt värde	2017-12-31	2016-12-31
<b>Koncern</b>		
Externt värderade fastigheter	1 389 500	1 389 500
Internt värderade fastigheter	175 567	251 346
Bokfört värde kommunala fastigheter	3 510 485	3 572 297
<b>Uppskattat verkligt värde</b>	<b>5 075 552</b>	<b>5 213 143</b>
<b>Moderföretag</b>		
Internt värderade fastigheter	175 567	251 346
Bokfört värde kommunala fastigheter	3 510 485	3 572 297
<b>Uppskattat verkligt värde</b>	<b>3 686 052</b>	<b>3 823 643</b>

## Not 20 Inventarier, verktyg och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
<b>Koncern</b>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	628 180	609 987
-Avyttringar och utrangeringar	-12 809	-1 410
-Omklassificeringar	17 158	19 603
-Vid årets slut	632 529	628 180
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-187 225	-157 435
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	6 980	526
-Årets avskrivning	-29 883	-30 316
-Vid årets slut	-210 128	-187 225
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>422 401</b>	<b>440 955</b>
<b>Moderföretag</b>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	488 573	477 649
-Avyttringar och utrangeringar	-12 809	-1 410
-Omklassificeringar	16 463	12 334
-Vid årets slut	492 227	488 573
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-133 928	-112 721
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	6 980	526
-Årets avskrivning	-20 999	-21 733
-Vid årets slut	-147 947	-133 928
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>344 280</b>	<b>354 645</b>

## Not 21 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2017-12-31	2016-12-31
<b>Koncern</b>		
Vid årets början	195 702	119 366
Investeringar	487 490	187 834
Omklassificeringar	-126 935	-111 498
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>556 257</b>	<b>195 702</b>
<b>Moderföretag</b>		
Vid årets början	134 901	86 484
Investeringar	463 880	151 317
Omklassificeringar	-102 919	-102 900
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>495 862</b>	<b>134 901</b>

UKL

## Not 22 Andelar i koncernföretag

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	35 002	35 002
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>35 002</b>	<b>35 002</b>

### *Spec av moderföretagets och koncernens innehav av andelar i koncernföretag*

<i>Dotterföretag / Org nr / Säte</i>	<i>Antal andelar</i>	<i>i %</i>	<i>Redovisat värde</i>
KB Luna 8 & 9, 916640-3544, Södertälje	999	99,90	1
KB Maren, 916633-6827, Södertälje	999	>99,99	30 001
Telge Brandalsund AB, 556780-1088, Södertälje	1 000	100,00	5 000
			<b>35 002</b>

## Not 23 Fordringar hos koncernföretag

	2017-12-31	2016-12-31
<b>Koncern</b>		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	100 000	100 000
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>Moderföretag</b>		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	100 000	100 000
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>100 000</b>	<b>100 000</b>

## Not 24 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2017-12-31	2016-12-31
<b>Koncern</b>		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	3 175	3 175
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>3 175</b>	<b>3 175</b>
<b>Moderföretag</b>		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	3 175	3 175
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>3 175</b>	<b>3 175</b>

## Not 25 Uppskjuten skattefordran

	2017-12-31	2016-12-31
<b>Koncern</b>		
Byggnader och mark	21 035	24 170
Underskottsavdrag	-	16 720
	<b>21 035</b>	<b>40 890</b>
<b>Moderföretag</b>		
Byggnader och mark	21 035	24 170
Underskottsavdrag	-	16 720
	<b>21 035</b>	<b>40 890</b>

## Not 26 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
<b>Koncern</b>		
Upplupna intäkter, övrigt	-	6 026
Förutbetalda kostnader, hyror	20 478	18 628
Förutbetalda kostnader, drift	2 885	3 108
Förutbetalda kostnader, bevakning	43	-
Förutbetalda kostnader, övrigt	1 413	298
	<b>24 819</b>	<b>28 060</b>
<b>Moderföretag</b>		
Upplupna intäkter, övrigt	-	140
Förutbetalda kostnader, hyror	20 478	18 628
Förutbetalda kostnader, drift	2 585	2 808
Förutbetalda kostnader, bevakning	43	-
Förutbetalda kostnader, övrigt	1 334	298
	<b>24 440</b>	<b>21 874</b>

## Not 27 Antal aktier och kvotvärde

	2017-12-31	2016-12-31
Antal aktier	50 000	50 000
Kvotvärde	1 000	1 000

## Not 28 Disposition av vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, 191 319 kkr disponeras enligt följande:

	Belopp i kkr
Utdelning, 50 000 aktier x 1 273,16 kr per aktie	63 658
Balanseras i ny räkning	127 661
<b>Summa</b>	<b>191 319</b>

Koncernbidrag har - under förutsättning av årsstämmans godkännande - lämnats till Telge Brandalsund AB med 132 kkr.

### Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstutdelningen

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

## Not 29 Ackumulerade överavskrivningar

	2017-12-31	2016-12-31
<b>Moderföretaget</b>		
Inventarier, verktyg och installationer	298 932	278 574
	<b>298 932</b>	<b>278 574</b>

### Not 30 Uppskjuten skatteskuld

	2017-12-31	2016-12-31
<b>Koncern</b>		
Skattedel i obeskattade reserver	65 765	61 286
	<u>65 765</u>	<u>61 286</u>

### Not 31 Skuld till Södertälje kommun

	2017-12-31	2016-12-31
<b>Koncern</b>		
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	4 831 863	4 652 904
	<u>4 831 863</u>	<u>4 652 904</u>
<b>Moderföretag</b>		
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	3 940 521	3 793 727
	<u>3 940 521</u>	<u>3 793 727</u>

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

### Not 32 Kreditlimit

	2017-12-31	2016-12-31
<b>Koncern</b>		
Beviljad kreditlimit	5 031 000	4 995 000
<b>Moderföretag</b>		
Beviljad kreditlimit	4 076 000	4 060 000

### Not 33 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
<b>Koncern</b>		
Förutbetalda intäkter, hyror	29 392	32 133
Upplupna kostnader, entreprenader	17 222	24 679
Upplupna kostnader, personal	3 427	2 971
Upplupna kostnader, övrigt	2 334	758
	<u>52 375</u>	<u>60 541</u>
<b>Moderföretag</b>		
Förutbetalda intäkter, hyror	14 312	18 366
Upplupna kostnader, entreprenader	15 063	23 497
Upplupna kostnader, personal	3 427	2 971
Upplupna kostnader, övrigt	1 833	379
	<u>34 635</u>	<u>45 213</u>





### Not 34 Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen

	2017-12-31	2016-12-31
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet mm</b>		
<i>Koncernen</i>		
Avskrivningar	147 193	145 494
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	16 964	-36 235
	<b>164 157</b>	<b>109 259</b>
<i>Moderföretaget</i>		
Avskrivningar	123 576	122 718
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	16 213	875
	<b>139 789</b>	<b>123 593</b>

### Not 35 Betalda räntor och erhållen utdelning

	2017-12-31	2016-12-31
<b>Koncern</b>		
Erhållen ränta	130	92
Erlagd ränta	-112 649	-130 746
<b>Moderföretag</b>		
Erhållen ränta	98	70
Erlagd ränta	-91 239	-107 256

### Not 36 Koncernuppgifter

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

#### Inköp och försäljning inom koncernen

Av moderföretagets totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 31 % (34) av inköpen och 94 % (90) av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som företaget tillhör.

Av koncernens totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 30 % (34) av inköpen och 83 % (80) av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som koncernen tillhör.

## Not 37 Nyckeltalsdefinitioner

*Balansomslutning:*

Totala tillgångar

*Avkastning på eget kapital:*

Resultat efter finansiella poster - Resultat från andelar i koncernföretag / 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 38 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

### Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
<b>Koncernen</b>		
<i>Ställda säkerheter för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	185 614	189 814
<b>Summa</b>	<b>185 614</b>	<b>189 814</b>
<b>Moderföretaget</b>		
<i>Ställda säkerheter för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	-	4 200
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>4 200</b>

### Eventualförpliktelser

<b>Koncernen</b>		
<i>Eventualförpliktelser</i>	Inga	Inga
<b>Moderföretaget</b>		
<i>Eventualförpliktelser</i>		
Andelsägaransvar i kommanditbolag	986 669	991 011
<b>Summa</b>	<b>986 669</b>	<b>991 011</b>

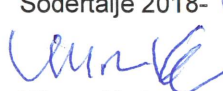






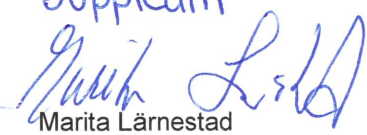


## Not 39 Hållbarhetsrapport

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

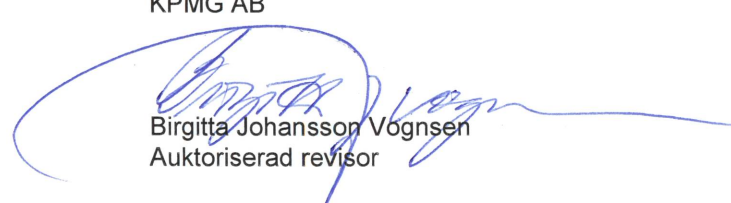
## Not 40 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

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

Södertälje 2018-04-23

 Yilmaz Kerimo Styrelseordförande	 Lise Lott Nilsson Verkställande direktör	 Gabriel Bozyel	 Beata Milewczyk <del>Tommy Blomqvist</del> Suppleant
 Lars Greger	 Rebecka Halef	 Endrovus Bashe	 Marita Lärnestad
 Pervin Ok	 Münir Rhawi		

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-05-15,  
KPMG AB

  
Birgitta Johansson Vognsen  
Auktoriserad revisor

TM

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Telge Fastigheter AB, org. nr 556054-0345

## Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Telge Fastigheter AB för år 2017.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen.

### 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 moderbolaget och koncernen enligt god revisionssed 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 och koncernredovisningen upprättas och att de 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 och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens 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 och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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 och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 fel, 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 och koncernredovisningen. 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 och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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 och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Telge Fastigheter AB för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 15 maj 2018

KPMG AB



Birgitta Johansson Vogensen

Auktoriserad revisor