

Styrelsen och verkställande direktören för

Telge Fastigheter AB

Org nr 556054-0345

får härmed avge

Årsredovisning och koncernredovisning

för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31

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	14-35
Underskrifter	35

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 dotterföretaget KB Luna 8 & 9 org nr 916640-3544, båda bolag med säte i Södertälje kommun.

Dotterföretagen KB Maren org nr 916633-6827 samt Telge Brandalsund AB org nr 556780-1088 har sålts under året.

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

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	795 974	767 058	769 344	802 330	775 258
Finansnetto	-92 399	-106 090	-128 704	-139 539	-147 644
Resultat efter fin. poster	132 206	63 907	101 544	111 533	85 618
Balansomslutning	5 545 475	5 704 617	5 425 415	5 464 646	5 385 904
Avkastning på eget kapital %	25,7	13,6	24,5	29,4	23,4
Soliditet %	9,4	8,9	7,9	7,3	6,7
Investeringar	425 437	487 740	199 520	276 948	212 935
Medelantalet anställda	43	37	33	30	29

Moderföretag

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	702 731	654 831	654 246	692 970	667 433
Finansnetto	44 824	-68 660	-89 993	-92 921	-109 103
Resultat efter fin. poster	132 206	64 039	62 561	126 305	90 397
Balansomslutning	5 031 269	4 772 630	4 521 961	4 448 692	4 356 176
Avkastning på eget kapital %	25,7	13,6	11,4	33,2	22,8
Soliditet %	10,3	10,7	9,5	9	8,3
Investeringar	409 362	464 130	163 004	255 960	182 659
Medelantalet anställda	43	37	33	30	29

cah

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-årsperiod fram till 2020. Bolaget har under året även startat ett arbete med att identifiera större energibesparingar i elförbrukningen. Dessutom har ett antal nya solcellsanläggningar uppförts.

Investeringsnivån under 2018 har varit lägre än föregående år och når heller inte upp till budget. Totalt investerade Telge Fastigheter drygt 409 mkr i fastighetsbeståndet. Flera byggprojekt har skjutits framåt bland annat på grund av överklagade detaljplaner samt utebliven beställning från kommunen. Stora investeringsprojekt som har pågått under året är; Björkmossens äldreboende med 54 lägenheter, ny förskola, grundskola med idrottshall i Viksberg, nybyggnad av Rosenborgs grundsärskola, ny ventilation i Scaniarinken, ombyggnad av Igelsta grundskola samt nybyggnad av gymnastik- och friidrottshall i Rosenborg.

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 beslutades att skjuta på denna. Nu finns ett åtgärdsprogram framtaget som bolaget jobbar efter vilket gör att den stora renoveringen kan avvaktas. Under 2017 och 2018 har bolaget säkrat upp konstruktionen och gjort akuta reparationer. Besiktning sker var sjätte månad och därefter uppdateras åtgärdsprogrammet.

KB Maren

Hela bolaget KB Maren innehållande fastigheten Tellus 5 (Kringlan) såldes under året. Affären avslutades vid halvårsskiftet. I koncernresultaträkningen finns bolagets resultat med t o m avyttringstidpunkten. Avtalet gällande överlåtelsen av KB Maren kan komma att leda till att Telge Fastigheter AB erhåller en tilläggsköpeskilling. Den är beroende av framtida godkännande av detaljplaner samt att Telge Fastigheter har eventuella åtaganden avseende återställande av mark.

Telge Brandalsund AB

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

Icke-finansiella upplysningar

Fastighetsbestånd

Telge Fastigheters fastighetsbestånd består av 505 000 kvm lokaler vilka nyttjas till 85 % som kommunala verksamhetslokaler. Resterande del är kommersiella lokaler och lite bostäder. Telge Fastigheter hyr från andra fastighetsägare i Södertälje in 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. Arbetet med att förnya Luna-kvarteren i centrala Södertälje har också startat under året med en förstudie och många Workshops med inblandade från hyresgäster och kommunen.

W

La

Viktiga förhållanden

Skuldutveckling i koncernen

Under 2018 minskade koncernens låneskuld till Södertälje kommun med 165 mkr. Skuldförändringen bestod dels av lösen av lån på 406 mkr i samband med försäljningen av KB Maren, dels en ökad upplåning för övriga koncernbolag med 241 mkr.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Moderföretaget

Investeringar i fastighetsbeståndet kommer att öka igen. Många nya kommunala verksamhetslokaler skall byggas. I mål- och budget för 2019-2021 har bolaget drygt 1 500 mkr i investeringar framför sig.

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 avslutades under 2018, Rosenborgs grundskola.

KB Luna

Bolaget arbetar med en plan på en större ombyggnad av gallerian som ett led i utvecklingen av Södertälje stadskärna. Satsningen på miljö och arbete med energibesparande åtgärder kommer att fortsätta som tidigare.

Disposition av vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, kronor 202 042 692, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp</i>
Utdelning, 50 000 aktier x 1 487,62 kr per aktie	74 381 000
Balanseras i ny räkning	127 661 692
Summa	202 042 692

Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstutdelningen

Den föreslagna vinstdispositionen i form av 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.

4

Cap

Resultaträkning - koncernen

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	3,4	795 974	767 058
Aktiverat arbete för egen räkning		6 007	3 448
Övriga rörelseintäkter	5	400	2 728
		<u>802 381</u>	<u>773 234</u>
Rörelsens kostnader			
Drifts- och underhållskostnader	6	-440 515	-387 167
Övriga externa kostnader	7,8	-25 742	-22 487
Personalkostnader	9,10	-40 403	-30 986
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	11,12	-55 497	-147 193
Övriga rörelsekostnader	13	-15 619	-15 404
		<u>224 605</u>	<u>169 997</u>
Rörelseresultat			
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	12,14	14 387	-
Ränteintäkter och liknande resultatposter	15	286	130
Räntekostnader och liknande resultatposter	16	-107 072	-106 220
		<u>132 206</u>	<u>63 907</u>
Resultat efter finansiella poster			
Koncernbidrag		-	39 964
		<u>132 206</u>	<u>103 871</u>
Resultat före skatt			
Skatt på årets resultat	18	-57 825	-24 334
		<u>74 381</u>	<u>79 537</u>
Årets resultat			
Hänförligt till			
Moderföretagets aktieägare		74 381	79 537

Balansräkning - koncernen

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	19	4 679 533	4 445 660
Inventarier, verktyg och installationer	20	428 599	422 401
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	21	227 506	556 257
		<u>5 335 638</u>	<u>5 424 318</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag	23	100 000	100 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav	24	3 175	3 175
Uppskjuten skattefordran	25	-	21 035
		<u>103 175</u>	<u>124 210</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>5 438 813</u>	<u>5 548 528</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 679	1 239
Fordringar hos Södertälje kommun		33 078	17 257
Fordringar hos koncernföretag		3 582	43 401
Övriga fordringar		43 043	69 373
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26	25 280	24 819
		<u>106 662</u>	<u>156 089</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>106 662</u>	<u>156 089</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>5 545 475</u>	<u>5 704 617</u>

leh

Balansräkning - koncernen

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
Aktiekapital	27	50 000	50 000
Reserver		268 104	268 104
Balanserat resultat inkl årets resultat		202 042	191 319
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		<u>520 146</u>	<u>509 423</u>
Summa eget kapital		<u>520 146</u>	<u>509 423</u>
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjuten skatteskuld	30	102 555	65 765
		<u>102 555</u>	<u>65 765</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till Södertälje kommun	31,32	4 667 357	4 831 863
Övriga långfristiga skulder		1 140	964
		<u>4 668 497</u>	<u>4 832 827</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		62 619	139 731
Skulder till Södertälje kommun		68 488	57 237
Skulder till koncernföretag		32 678	26 091
Skatteskulder		13 175	15 791
Övriga kortfristiga skulder		7 178	5 377
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	33	70 139	52 375
		<u>254 277</u>	<u>296 602</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>5 545 475</u>	<u>5 704 617</u>

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>
Koncernen				
Ingående balans 2018-01-01	50 000	-	459 423	509 423
Utdelning			-63 658	-63 658
Årets resultat			74 381	74 381
Utgående balans 2018-12-31	50 000	-	470 146	520 146
Ingående balans 2017-01-01	50 000	-	379 886	429 886
Årets resultat			79 537	79 537
Utgående balans 2017-12-31	50 000	-	459 423	509 423



Kassaflödesanalys - koncern

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		132 206	63 907
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	34	58 199	164 157
		190 405	228 064
Betald skatt		2 866	83
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		193 271	228 147
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		43 067	-14 953
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-33 386	18 524
Kassaflöde från den löpande verksamheten		202 952	231 718
Investeringsverksamheten			
Avyttring av dotterföretag		44 388	-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-425 437	-487 740
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		353	77 063
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-380 696	-410 677
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		241 402	178 959
Utbetald utdelning till moderföretagets aktieägare		-63 658	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		177 744	178 959
Årets kassaflöde		-	-
Likvida medel vid årets början		-	-
Likvida medel vid årets slut		-	-

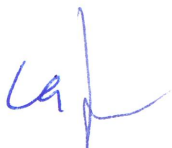
CA

Resultaträkning - moderföretag

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	3,4	702 731	654 831
Aktiverat arbete för egen räkning		5 693	3 231
Övriga rörelseintäkter	5	400	2 728
		<u>708 824</u>	<u>660 790</u>
Rörelsens kostnader			
Råvaror och förnödenheter	6	-408 820	-343 741
Övriga externa kostnader	7,8	-20 466	-15 136
Personalkostnader	9,10	-40 403	-30 986
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	11	-136 131	-123 576
Övriga rörelsekostnader	13	-15 622	-14 652
Rörelseresultat		<u>87 382</u>	<u>132 699</u>
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	12,14	135 232	16 052
Ränteintäkter och liknande resultatposter	15	253	98
Räntekostnader och liknande resultatposter	16	-90 661	-84 810
Resultat efter finansiella poster		<u>132 206</u>	<u>64 039</u>
Bokslutsdispositioner	17	-	-20 358
Koncernbidrag	17	-	39 832
Resultat före skatt		<u>132 206</u>	<u>83 513</u>
Skatt på årets resultat	18	-57 825	-19 855
Årets resultat		<u>74 381</u>	<u>63 658</u>

Balansräkning - moderföretag

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	19	4 125 852	3 611 707
Inventarier, verktyg och installationer	20	374 432	344 280
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	21	208 851	495 862
		<u>4 709 135</u>	<u>4 451 849</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	22	1	35 002
Fordringar hos koncernföretag	23	100 000	100 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav	24	3 175	3 175
Uppskjuten skattefordran	25	-	21 035
		<u>103 176</u>	<u>159 212</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>4 812 311</u>	<u>4 611 061</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 007	218
Fordringar hos koncernföretag		159 396	80 352
Övriga fordringar		33 604	56 559
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26	24 951	24 440
		<u>218 958</u>	<u>161 569</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>218 958</u>	<u>161 569</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>5 031 269</u>	<u>4 772 630</u>



Balansräkning - moderföretag

Belopp i kkr	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<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		74 381	63 658
		<u>202 042</u>	<u>191 319</u>
Summa eget kapital		<u>286 979</u>	<u>276 256</u>
Obeskattade reserver			
Ackumulerade överavskrivningar	29	298 932	298 932
		<u>298 932</u>	<u>298 932</u>
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	30	36 790	-
		<u>36 790</u>	<u>-</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till Södertälje kommun	31,32	4 176 144	3 940 521
Övriga långfristiga skulder		148	148
		<u>4 176 292</u>	<u>3 940 669</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		60 503	133 610
Skulder till Södertälje kommun		67 272	55 140
Skulder till koncernföretag		31 025	24 029
Aktuell skatteskuld		4 890	5 289
Övriga kortfristiga skulder		6 360	4 070
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	33	62 226	34 635
		<u>232 276</u>	<u>256 773</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>5 031 269</u>	<u>4 772 630</u>

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>
Moderföretag				
Ingående balans 2018-01-01	50 000	34 937	191 319	276 256
Utdelning			-63 658	-63 658
Årets resultat			74 381	74 381
Utgående balans 2018-12-31	50 000	34 937	202 042	286 979
Ingående balans 2017-01-01	50 000	34 937	127 661	212 598
Årets resultat			63 658	63 658
Utgående balans 2017-12-31	50 000	34 937	191 319	276 256



Kassaflödesanalys - moderföretag

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		132 206	64 039
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	34	137 336	139 789
		269 542	203 828
Betald skatt		-424	-25
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		269 118	203 803
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-57 364	16 586
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-24 246	19 884
Kassaflöde från den löpande verksamheten		187 508	240 273
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-409 362	-464 130
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		353	77 063
Avyttring av finansiella anläggningstillgångar		49 388	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-359 621	-387 067
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		235 771	146 794
Utbetald utdelning till moderföretagets aktieägare		-63 658	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		172 113	146 794
Årets kassaflöde		-	-
Likvida medel vid årets början		-	-
Likvida medel vid årets slut		-	-

cap

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, uttrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

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

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

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

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

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 år	Moder- företag 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
Hyresgästanpassning	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 BFAR 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 tilläggsköpeskillning. 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 företags 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 orealiserade vinster eller förluster som uppkommer vid transaktioner mellan koncernföretag, elimineras i sin helhet. Orealiserade förluster elimineras på samma sätt som orealiserade 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

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Koncern		
<i>Debiterade hyror</i>		
Lokaler	755 652	743 852
Bostäder	12 349	14 066
Bilplatser mm	2 568	3 530
Tillval	7 539	7 766
Övrigt	6	612
Avgår:		
Förluster på grund av outhyrt		
- Lokaler	-19 395	-11 544
- Bostäder	-120	-138
- Bilplatser mm	-213	-198
Rabatter	-1 240	-1 849
Övriga hyresreduceringar	-545	-20
Summa hyresintäkter netto	<u>756 601</u>	<u>756 077</u>
<i>Övriga förvaltningsintäkter</i>		
Externt sålda tjänster	406	440
Ersättningar från hyresgäster	34 512	8 701
Övriga förvaltningsintäkter	4 455	1 840
Summa övriga förvaltningsintäkter	<u>39 373</u>	<u>10 981</u>
Summa nettoomsättning	795 974	767 058
Moderföretag		
<i>Debiterade hyror</i>		
Lokaler	665 173	636 421
Bostäder	7 941	8 198
Bilplatser mm	1 408	1 248
Tillval	7 539	7 766
Övrigt	6	612
Avgår:		
Förluster på grund av outhyrt		
- Lokaler	-13 945	-6 900
- Bostäder	-76	-49
- Bilplatser mm	-208	-197
Rabatter	-6	-624
Övriga hyresreduceringar	-2	-21
Summa hyresintäkter netto	<u>667 830</u>	<u>646 454</u>
<i>Övriga förvaltningsintäkter</i>		
Ersättningar från hyresgäster	33 610	6 609
Övriga förvaltningsintäkter	1 291	1 768
Summa övriga förvaltningsintäkter	<u>34 901</u>	<u>8 377</u>
Summa nettoomsättning	702 731	654 831

cah

Not 4 Operationell leasing - leasegivare

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Koncern		
<i>Framtida minimileaseavgifter som kommer att erhållas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:</i>		
Förfaller till betalning inom ett år	628 978	650 989
Förfaller till betalning senare än ett år men inom fem år	2 338 811	2 324 989
Förfaller till betalning senare än fem år	8 382 197	8 129 553
	11 349 986	11 105 531
Under perioden erhållna leasingavgifter (hyror)	761 848	750 293
Moderföretag		
<i>Framtida minimileaseavgifter som kommer att erhållas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:</i>		
Förfaller till betalning inom ett år	561 691	545 579
Förfaller till betalning senare än ett år men inom fem år	2 167 199	2 060 577
Förfaller till betalning senare än fem år	8 332 351	8 088 961
	11 061 241	10 695 117
Under perioden erhållna leasingavgifter (hyror)	672 649	644 116

Hysesavtalen 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.

Hysesavtal 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 2018-12-31 drygt 50 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

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Koncern		
Realisationsvinster	353	2 728
Försäkringsersättningar	47	-
Summa	400	2 728
Moderföretag		
Realisationsvinster	353	2 728
Försäkringsersättningar	47	-
Summa	400	2 728

Not 6 Drifts- och underhållskostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Koncern		
Uppvärmning, vatten, elektricitet mm	96 619	103 391
Skötsel mark och fastigheter	97 335	97 928
Bevakning, skadegörelse, vatten- och brandskador	18 852	17 326
Underhåll	29 339	40 393
Försäkringar	4 752	9 297
Hysesförluster, inkasso mm	2 408	22
Hyra externa lokaler	100 812	93 033
Tomträttsavgäld	2 076	1 389
Fastighetsskatt	8 857	11 719
Övriga drifts- och underhållskostnader	79 465	12 669
Summa	440 515	387 167
Moderföretag		
Uppvärmning, vatten, elektricitet mm	87 582	89 897
Skötsel mark och fastigheter	87 419	86 535
Bevakning, skadegörelse, vatten- och brandskador	17 212	14 192
Underhåll	27 582	36 117
Försäkringar	3 906	7 851
Hysesförluster, inkasso mm	1 614	-943
Hyra externa lokaler	100 812	93 033
Tomträttsavgäld	2 076	1 389
Fastighetsskatt	3 604	5 294
Övriga drifts- och underhållskostnader	77 013	10 376
Summa	408 820	343 741

Not 7 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Koncern		
<i>KPMG</i>		
Revisionsarvode	116	175
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	117	-
Skatterådgivning	213	51
Summa	446	226
Moderföretag		
<i>KPMG</i>		
Revisionsarvode	116	146
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	117	-
Skatterådgivning	213	51
Summa	446	197

Not 8 Operationell leasing - leasetagare

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Koncern		
<i>Framtida minimileaseavgifter som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:</i>		
Förfaller till betalning inom ett år	98 807	89 329
Förfaller till betalning senare än ett år men inom fem år	242 510	458 556
Förfaller till betalning senare än fem år	334 603	-
	675 920	547 885
Under perioden kostnadsförda leasingavgifter inklusive lokalhyror	100 812	93 038
Moderföretag		
<i>Framtida minimileaseavgifter som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:</i>		
Förfaller till betalning inom ett år	98 807	89 329
Förfaller till betalning senare än ett år men inom fem år	242 510	458 556
Förfaller till betalning senare än fem år	334 603	-
	675 920	547 885
Under perioden kostnadsförda leasingavgifter inklusive lokalhyror	100 812	93 038

Not 9 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Moderföretag		
Män	28	25
Kvinnor	15	12
Totalt i moderföretaget	43	37
Dotterföretag		
Män	-	-
Kvinnor	-	-
Totalt i dotterföretag	-	-
Koncernen totalt	43	37

Könsfördelning i företagsledningen

	2018-12-31 Andel kvinnor i %	2017-12-31 Andel kvinnor i %
Moderföretag		
Styrelsen	43	33
Övriga ledande befattningshavare	38	50
Koncern		
Styrelsen	43	33
Övriga ledande befattningshavare	38	50

gh

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Moderföretag		
Styrelse och VD	1 739	1 496
Övriga anställda	24 564	19 347
Summa	26 303	20 843
Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	12 929 3 825	9 490 2 374
Dotterföretag		
Styrelse och VD	-	-
Övriga anställda	-	-
Summa	-	-
Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	-	-
Koncern		
Styrelse och VD	1 739	1 496
Övriga anställda	24 564	19 347
Summa	26 303	20 843
Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	12 929 3 825	9 490 2 374

Av moderföretagets och koncernens pensionskostnader avser 345 (fg år 291) 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

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Koncern		
<i>Bidrag redovisade som minskad investeringsutgift</i>		
Statliga bidrag	13 194	402
Summa offentliga bidrag	13 194	402
Moderföretag		
<i>Bidrag redovisade som minskad investeringsutgift</i>		
Statliga bidrag	13 194	402
Summa offentliga bidrag	13 194	402

Not 11 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Koncern		
<i>Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång</i>		
Byggnader och mark	132 897	124 685
Inventarier, verktyg och installationer	27 280	29 883
<i>Återförda nedskrivningar fördelade per tillgång:</i>		
Byggnader och mark	-104 680	-7 375
Summa	55 497	147 193
Moderföretag		
<i>Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång</i>		
Byggnader och mark	115 159	102 577
Inventarier, verktyg och installationer	20 972	20 999
Summa	136 131	123 576

Not 12 Exceptionella poster

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Koncern		
<i>Exceptionella intäkter</i>		
Realisationsvinst försäljning av andelar i KB Maren	14 387	-
Återföring av tidigare gjord nedskrivning av fastigheter i KB Luna	100 652	-
Summa	115 039	-
Moderföretag		
<i>Exceptionella intäkter</i>		
Realisationsvinst försäljning av andelar i KB Maren	14 387	-
Återföring av tidigare gjord nedskrivning av fastigheter i KB Luna (del av årets resultatandel)	100 652	-
Summa	115 039	-

Not 13 Övriga rörelsekostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Koncern		
Realisationsförluster	15 945	19 541
Övrigt	-326	-4 137
Summa	15 619	15 404
Moderföretag		
Realisationsförluster	15 945	18 789
Övrigt	-323	-4 137
Summa	15 622	14 652





Not 14 Resultat från andelar i koncernföretag

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Koncern		
Rearesultat vid försäljning av andelar i KB Maren	14 387	-
Summa	14 387	-
Moderföretag		
Resultatandel i KB Luna 8 & 9 och KB Maren (6 mån)	120 845	16 052
Rearesultat vid försäljning av andelar i KB Maren	14 387	-
Summa	135 232	16 052

Not 15 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Koncern		
Dröjsmålsräntor	264	130
Ränteintäkter, övriga	22	-
	286	130
Moderföretag		
Dröjsmålsräntor	231	98
Ränteintäkter, övriga	22	-
	253	98

Not 16 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Koncern		
Räntekostnader, Södertälje kommun	92 075	89 524
Aktiverade räntekostnader	-7 539	-6 429
Räntekostnader, övriga	23	237
Låneramsavgift	22 513	22 888
	107 072	106 220
Moderföretag		
Räntekostnader, Södertälje kommun	78 940	72 485
Aktiverade räntekostnader	-7 539	-6 429
Räntekostnader, övriga	19	221
Låneramsavgift	19 241	18 533
	90 661	84 810

För bolagets lån från Södertälje kommun har ränta betalats motsvarande 1,89 % (1,85). Därutöver betalar bolaget en låneramsavgift motsvarande 0,47 % (0,48).

Not 17 Bokslutsdispositioner

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Moderföretaget		
Skillnad mellan skattemässig och redovisad avskrivning:		
Inventarier, verktyg och installationer	-	-20 358
Koncernbidrag	-	39 832
Summa	-	19 474

Not 18 Skatt på årets resultat

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Koncern		
Uppskjuten skatt	57 825	24 334
	57 825	24 334
Moderföretag		
Uppskjuten skatt	57 825	19 855
	57 825	19 855





Avstämning effektiv skatt

	2018		2017	
Koncernen			Procent	Belopp
Resultat före skatt		132 207		103 871
Skatt enligt gällande skattesats	22,0	-29 085	22,0	-22 852
Ej avdragsgilla bokföringsmässiga utrangeringar	2,6	-3 385	-	-
Andra icke avdragsgilla kostnader	0,3	-357	0,0	-31
Ej skattepliktiga intäkter	0,0	5	-	-
Effekt av ändrade skattesatser:				
omvärdering av uppskjuten skatt	-0,8	1 032	-	-
Ej skattepliktig försäljning av aktier i dotterbolag	-2,4	3 165	-	-
Återföring av skattemässig skillnad mellan planenligt värde och skattemässigt värde fast egendom i sålt dotterbolag	24,5	-32 344	-	-
Skillnad mellan planenlig och skattemässig avskrivning på fast egendom	-2,4	3 220	-	-
Övrigt	-0,1	-76	1,4	-1 451
Redovisad effektiv skatt	43,7	-57 825	23,4	-24 334

			Procent	Belopp
Moderföretaget				
Resultat före skatt		132 207		83 513
Skatt enligt gällande skattesats	22,0	-29 085	22,0	-18 373
Ej avdragsgilla bokföringsmässiga utrangeringar	2,6	-3 385	-	-
Andra icke avdragsgilla kostnader	0,3	-357	0,0	-31
Ej skattepliktiga intäkter	0,0	5	-	-
Effekt av ändrade skattesatser:				
omvärdering av uppskjuten skatt	-0,8	1 032	-	-
Ej skattepliktig försäljning av aktier i dotterbolag	-2,4	3 165	-	-
Återföring av skattemässig skillnad mellan planenligt värde och skattemässigt värde fast egendom i sålt dotterbolag	24,5	-32 344	-	-
Skillnad mellan planenlig och skattemässig avskrivning på fast egendom	-2,4	3 220	-	-
Övrigt	-0,1	-76	1,8	-1 451
Redovisad effektiv skatt	43,7	-57 825	23,8	-19 855




Not 19 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Koncern		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	5 744 991	5 766 144
-Nyanskaffningar	-	250
-Försäljning av dotterföretag	-682 506	-
-Avyttringar och utrangeringar	-27 907	-131 180
-Omklassificeringar	654 862	109 777
Vid årets slut	5 689 440	5 744 991
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-1 006 078	-924 374
-Försäljning av dotterföretag	126 661	-
-Avyttringar och utrangeringar	11 023	42 981
-Årets avskrivning enligt plan	-132 897	-124 685
Vid årets slut	-1 001 291	-1 006 078
<i>Akkumulerade nedskrivningar:</i>		
-Vid årets början	-293 253	-300 629
-Försäljning av dotterföretag	179 957	-
-Under året återförda nedskrivningar	104 680	7 376
Vid årets slut	-8 616	-293 253
Redovisat värde vid årets slut	4 679 533	4 445 660
Moderföretag		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	4 356 419	4 400 041
-Nyanskaffningar	-	250
-Avyttringar och utrangeringar	-26 129	-130 328
-Omklassificeringar	644 691	86 456
Vid årets slut	4 974 981	4 356 419
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-736 096	-676 400
-Avyttringar och utrangeringar	10 742	42 881
-Årets avskrivning enligt plan	-115 159	-102 577
Vid årets slut	-840 513	-736 096
<i>Akkumulerade nedskrivningar:</i>		
-Vid årets början	-8 616	-8 616
Vid årets slut	-8 616	-8 616
Redovisat värde vid årets slut	4 125 852	3 611 707
Varav mark		
Koncernen		
Akkumulerade anskaffningsvärden	359 109	389 294
Redovisat värde vid årets slut	359 109	389 294
Moderföretaget		
Akkumulerade anskaffningsvärden	265 599	260 771
Redovisat värde vid årets slut	265 599	260 771

g

est

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 dotterföretaget KB Luna för fastigheten Noshörningen 5. Marknadsvärderingen har skett i nära anslutning till årsbokslutsarbetet 2018.
- 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. En fastighet är externt värderad i moderföretaget. I dotterföretaget KB Luna har extern värdering utförts av Svefa. 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 0-3 %, 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	2018-12-31	2017-12-31
Koncern		
Externt värderade fastigheter	955 000	1 389 500
Internt värderade fastigheter	45 299	175 567
Bokfört värde kommunala fastigheter	4 027 505	3 510 485
Uppskattat verkligt värde	5 027 804	5 075 552
Moderföretag		
Externt värderade fastigheter	111 000	-
Internt värderade fastigheter	45 299	175 567
Bokfört värde kommunala fastigheter	4 027 505	3 510 485
Uppskattat verkligt värde	4 183 804	3 686 052

cah

Not 20 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Koncern		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	632 529	628 180
-Försäljning av dotterföretag	-42 752	-
-Avyttringar och utrangeringar	-4 580	-12 809
-Omklassificeringar	52 729	17 158
-Vid årets slut	637 926	632 529
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-210 128	-187 225
-Försäljning av dotterföretag	24 059	-
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	4 022	6 980
-Årets avskrivning	-27 280	-29 883
-Vid årets slut	-209 327	-210 128
Redovisat värde vid årets slut	428 599	422 401
Moderföretag		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	492 227	488 573
-Avyttringar och utrangeringar	-4 580	-12 809
-Omklassificeringar	51 682	16 463
-Vid årets slut	539 329	492 227
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-147 947	-133 928
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	4 022	6 980
-Årets avskrivning	-20 972	-20 999
-Vid årets slut	-164 897	-147 947
Redovisat värde vid årets slut	374 432	344 280

Not 21 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2018-12-31	2017-12-31
Koncern		
Vid årets början	556 257	195 702
Investeringar	425 761	487 490
Försäljning av dotterföretag	-46 921	-
Omklassificeringar	-707 591	-126 935
Redovisat värde vid årets slut	227 506	556 257
Moderföretag		
Vid årets början	495 862	134 901
Investeringar	409 362	463 880
Omklassificeringar	-696 373	-102 919
Redovisat värde vid årets slut	208 851	495 862

Not 22 Andelar i koncernföretag

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	35 002	35 002
-Försäljning	-35 001	-
Redovisat värde vid årets slut	1	35 002

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
			1

Not 23 Fordringar hos koncernföretag

	2018-12-31	2017-12-31
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 24 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2018-12-31	2017-12-31
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 25 Uppskjuten skattefordran

	2018-12-31	2017-12-31
Koncern		
Skillnad mellan planenligt och skattemässigt värde på Byggnader och mark	-	21 035
	-	21 035
Moderföretag		
Skillnad mellan planenligt och skattemässigt värde på Byggnader och mark	-	21 035
	-	21 035

Not 26 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Koncern		
Upplupna intäkter, övrigt	967	-
Förutbetalda kostnader, hyror	20 014	20 478
Förutbetalda kostnader, drift	4 203	2 885
Förutbetalda kostnader, bevakning	-	43
Förutbetalda kostnader, licencer	91	-
Förutbetalda kostnader, övrigt	5	1 413
	25 280	24 819
Moderföretag		
Upplupna intäkter, övrigt	967	-
Förutbetalda kostnader, hyror	20 014	20 478
Förutbetalda kostnader, drift	3 922	2 585
Förutbetalda kostnader, bevakning	-	43
Förutbetalda kostnader, licencer	48	-
Förutbetalda kostnader, övrigt	-	1 334
	24 951	24 440

Not 27 Antal aktier och kvotvärde

	2018-12-31	2017-12-31
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, 202 042 kkr disponeras enligt följande:

	Belopp i kkr
Utdelning, 50 000 aktier x 1 487,62 kr per aktie	74 381
Balanseras i ny räkning	127 661
Summa	202 042

Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstutdelningen

Den föreslagna vinstdispositionen i form av 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

	2018-12-31	2017-12-31
Moderföretaget		
Inventarier, verktyg och installationer	298 932	298 932
	298 932	298 932

cah

Not 30 Uppskjuten skatteskuld

	2018-12-31	2017-12-31
Koncern		
Skillnad mellan planenligt och skattemässigt värde på Byggnader och mark	57 108	-
Underskottsavdrag	-20 318	-
Skattedel i obeskattade reserver	65 765	65 765
	<u>102 555</u>	<u>65 765</u>
Moderföretag		
Skillnad mellan planenligt och skattemässigt värde på Byggnader och mark	57 108	-
Underskottsavdrag	-20 318	-
	<u>36 790</u>	-

Not 31 Skuld till Södertälje kommun

	2018-12-31	2017-12-31
Koncern		
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	4 667 357	4 831 863
	<u>4 667 357</u>	<u>4 831 863</u>
Moderföretag		
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	4 176 144	3 940 521
	<u>4 176 144</u>	<u>3 940 521</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

	2018-12-31	2017-12-31
Koncern		
Beviljad kreditlimit	5 131 000	5 031 000
Moderföretag		
Beviljad kreditlimit	4 606 000	4 076 000



Not 33 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Koncern		
Förutbetalda intäkter, hyror	11 076	29 392
Upplupna kostnader, entreprenader	53 819	17 222
Upplupna kostnader, personal	4 459	3 427
Upplupna kostnader, inhyrd personal och konsulter	107	-
Upplupna kostnader, revision	89	-
Upplupna kostnader, övrigt	589	2 334
	70 139	52 375
Moderföretag		
Förutbetalda intäkter, hyror	3 809	14 312
Upplupna kostnader, entreprenader	53 237	15 063
Upplupna kostnader, personal	4 459	3 427
Upplupna kostnader, inhyrd personal och konsulter	59	-
Upplupna kostnader, revision	74	-
Upplupna kostnader, övrigt	588	1 833
	62 226	34 635

Not 34 Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen

	2018-12-31	2017-12-31
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet mm		
<i>Koncernen</i>		
Avskrivningar	55 497	147 193
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	17 089	16 964
Rearesultat försäljning av rörelse/dotterföretag	-14 387	-
	58 199	164 157
<i>Moderföretaget</i>		
Avskrivningar	136 131	123 576
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	15 592	16 213
Rearesultat försäljning av rörelse/dotterföretag	-14 387	-
	137 336	139 789

Not 35 Betalda räntor och erhållen utdelning

	2018-12-31	2017-12-31
Koncern		
Erhållen ränta	286	130
Erlagd ränta	-114 610	-112 649
Moderföretag		
Erhållen ränta	253	98
Erlagd ränta	-98 199	-91 239





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 33 % (31) av inköpen och 96 % (94) av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som företaget tillhör.

Av koncernens totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 32 % (30) av inköpen och 87 % (83) 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 eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Koncernen		
Ställda säkerheter för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	138 554	185 614
Summa	138 554	185 614
Moderföretaget		
Ställda säkerheter för egna skulder och avsättningar	Inga	Inga

Eventalförpliktelser

Koncernen		
Eventalförpliktelser	Inga	Inga
Moderföretaget		
Eventalförpliktelser		
Andelsägaransvar i kommanditbolag	636 944	986 669
Summa	636 944	986 669

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.


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 2019-03-25


Lars Greger
Styrelseordförande


Lise-Lott Nilsson
Verkställande direktör


Eblin Shahho


Marita Lärnestad



Tomas Kullberg


Lars-Olov Collin


Özcan Varli


Beata Milewczyk

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-04-10.
KPMG AB


Birgitta Johansson Vognsen
Auktoriserad revisor

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 2018.

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 2018 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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen 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 misstag.

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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisorssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen 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 misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

— drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen 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 2018 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.

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:

- företaget 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.

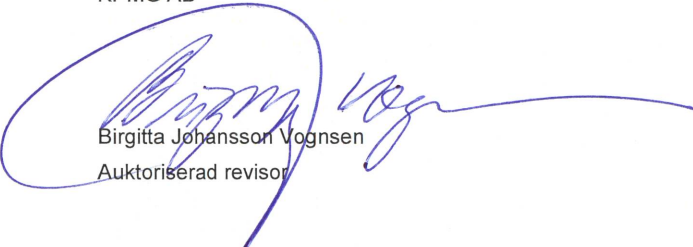
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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 2019-04-10

KPMG AB



Birgitta Johansson Vognsen
Auktoriserad revisor