

Styrelsen och verkställande direktören för

Telge Fastigheter AB

Org nr 556054-0345

får härmed avge

Årsredovisning och koncernredovisning

för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning - koncern	5
Balansräkning - koncern	6-7
Eget kapital - koncern	8
Kassaflödesanalys - koncern	9
Resultaträkning - moderföretag	10
Balansräkning - moderföretag	11-12
Eget kapital - moderföretag	13
Kassaflödesanalys - moderföretag	14
Noter	15-36
Underskrifter	36

EM

lh

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Koncern

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

Moderföretag

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

Telge Fastigheters fastighetsbestånd består av ca 508 000 kvm lokaler vilka nyttjas till 84 % som kommunala verksamhetslokaler. Resterande del är kommersiella lokaler och lite bostäder.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

Koncern

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	838 771	836 880	852 906	795 974	767 058
Finansnetto	-94 125	-83 058	-104 001	-92 399	-106 090
Resultat efter fin. poster	-2 161	-13 947	31 579	132 206	63 907
Balansomslutning	5 641 860	5 614 487	5 864 680	5 545 475	5 704 617
Avkastning på eget kapital %	neg	neg	5,8	25,7	13,6
Soliditet %	8,7	9,1	9,9	9,4	8,9
Investeringar	263 632	198 579	353 284	425 437	487 740
Medelantalet anställda	93	88	76	43	37

Moderföretag

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	785 769	775 241	784 927	702 731	654 831
Finansnetto	-119 447	-140 484	-91 493	44 824	-68 660
Resultat efter fin. poster	-2 161	-13 947	31 579	132 206	64 039
Balansomslutning	5 127 829	5 063 182	5 223 075	5 031 269	4 772 630
Avkastning på eget kapital %	neg	neg	5,7	25,7	13,6
Soliditet %	9,6	10,1	11,1	10,3	10,7
Investeringar	262 869	197 088	334 980	409 362	464 130
Medelantalet anställda	93	88	76	43	37

KM

Lh

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I kommunkoncernen har arbete skett med att implementera den nya styrmodellen för kommunkoncernens lokalförsörjningsprocess. Arbetsmodellen är att verksamheten identifierar lokalbehoven och Telge Fastigheter ger förslag på lösning hur behoven kan uppfyllas.

Under 2021 fokuserade Telge Fastigheter på Lean och Visuell styrning för att arbeta bort störningar och avvikelser. Detta ger oss en bra grund för att fortsätta med vårt förbättringsarbete. Visuell styrning infördes på alla nivåer i företaget och har bland annat bidragit till att vi får ut beslutsfattandet i verksamheten, både bland chefer och medarbetare. Detta innebär att bolaget blivit mer snabbfotade vid lösning och hantering av avvikelser vilket uppskattas av kunderna.

Digitalisering är ett fokusområde som har startats upp under 2021 med utgångspunkt i koncernens värderingar Enkel, Öppen, Modig och Personlig när digitaliseringsstrategi har arbetats fram.

KB Luna 8 och 9

Under hösten 2019 upptäcktes omfattande fukt och mögelskador på byggnaden i kvarteret Luna 8. Alla ytterväggar har under ett stort antal år utsatts för fukt som har trängt in i innerväggar och skapat en oacceptabel inomhusmiljö med mögelpåväxt. Under 2021 har hyresgäster evakuerats och planering och förberedelser pågår för att skapa förutsättningar för en ny detaljplan för kvarteret. För att om möjligt minimera effekterna av mögel har joniserande luftrenare installerats i ett stort antal kontorsrum. För att öka luftgenomströmningen körs ventilationen maximalt och kontinuerligt. Filterbyten sker nu fyra gånger per år mot normal en gång per år.

Ny värdering av fastigheterna i KB Luna 8 och 9 är genomförd och fastigheterna skrivs ner med ytterligare 19 mkr då hyresintäkterna minskar på grund av evakuering av kontorsverksamheterna.

Viktiga förhållanden

Telge Fastigheter är i slutfasen i projektet Renovera Gjuteriet till att få tätt hus enligt investeringsärendet. Nästa steg i detta projekt är att verksamhetsanpassa lokalen för kommande brukare. Telge Fastigheters hyresgäst kommer vara Kultur och Fritid som i sin tur hyr ut till extern hyresgäst. När förutsättningarna är helt klara kommer projektering påbörjas för att slutföra projektet för kommande hyresgäst.

Telge Fastigheter har även fått uppdrag av kommunkoncernen att driva en arbetsgrupp inom satsningen PAX, tryggare och säkrare Södertälje. Uppdraget är avgränsat till hur fastighetsägare arbetar med seriösa inhyrningar och vid försäljning säkra att köpare är långsiktiga och ansvarstagande. I arbetsgruppen ingår sju större fastighetsägare, representant från centrumföreningen samt Polisen.

Hållbarhetsupplysningar

2021 har Telge Fastigheter precis som tidigare arbetat aktivt med att minska miljöpåverkan. Ett stort arbete har gjorts tillsammans med Telge Energi och Telge Nät för att kvalitetssäkra mätvärden i energiuppföljningssystemet där bolagen även försöker att hitta en koncerngemensam lösning för undermätning.

Miljö och hållbarhetsarbetet kommer fortsätta även framöver med fokus på att minimera bolagets klimatavtryck, exempelvis energieffektiviseringsarbeten som minskar både kostnader och miljöpåverkan. Fokusområden: effektivisering av elförbrukningen, bibehålla eller minska energianvändningen för uppvärmning och öka antal laddplatser för elfordon i befintligt fastighetsbestånd.

Installation av solcellsanläggningar kommer att fortsätta under åren framöver i såväl nyproduktion som i befintligt bestånd så länge som lämpliga tak finns. Telge Fastigheter investerar i nya solcellsanläggningar årligen som ett mål för att hålla i det långsiktiga hållbarhetsarbetet.

KM

LA

Icke-finansiella upplysningar

Telge Fastigheter arbetar med utveckling av Södertäljes stadskärna genom aktivt deltagande i Södertälje Citys styrelse tillsammans med representanter från fastighetsägare, medarbetare från kommunen samt representanter från näringslivet. Telge Fastigheter är också med i Södertälje Citys arbetsutskott, Trygghetsutskott samt är sammankallande i Fastighetsägarutskottet.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Under 2022 kommer osäkerheten avseende materialkostnader bestå. Under 2021 ökade materialkostnaden med ca 7 %. Huvudsakligen beror ökningen av byggkostnader på skenande kostnader för material till ny- och ombyggnadsprojekt. Detta påverkar även bolagets underhållsinsatser där prioritering kan komma att behöva ske när underhållskostnaderna ökar.

Leveranser av byggnadsmaterial är en stor osäkerhetsfaktor då materialflödet påverkas av rådande pandemi. Även detta blir en kostnadsdrivare då tidplaner i projekten blir utdragna p.g.a. att leveranser och väntetider kostar pengar för beställare i projekt.

Moderföretaget

Under 2021 har Järna kommunfullmäktige fattat inriktningsbeslut för ett kulturnav i Järna. I programarbetet för utvecklingen av Futurum har samarbetet med kommundelen varit intensivt för att skapa en förankrad lösning. Projektering pågår fortsatt och väntas leda till ett produktionsstartbeslut i april 2022.

Ombyggnad pågår för ny hemtjänstlokal i Järna. Byggåtgärder startade under hösten efter produktionsstartbeslut före semestern. Prognos indikerar att slutkostnaden blir ca 10 % under budget. Förklaringen är att projektet hittat en effektivare teknisk lösning för ventilation av lokalen. Projektet väntas överlämnas till förvaltning Q3 2022.

Efter produktionsstartbeslut i maj 2021 har byggåtgärder inletts för nybyggnad av Solhem förskola i Glasberga. Slutkostnadsprognosen indikerar att budget hålls. Solhem förskola uppförs med hjälp av Adda-ramavtal för förskolor som ett initiativ att minska lokalkostnader inom Södertälje kommun. Överlämning till förvaltning väntas ske Q1 2023.

Byggstart av Idrottshall i Mölnbo försenades till följd av hantering av markologiska förutsättningar där lagstiftning krävt tillstånd från länsstyrelsen och planering av skyddsåtgärder i byggprojektet innan kommunalt startbesked utfärdades. Byggåtgärder startade våren 2021. Överlämning till förvaltning väntas ske försommaren 2022. Prognos för projektet indikerar på ett budgetöverskridande med ca 5 %. Avvikelsen förklaras av att en kalkylpost för fastighetsförvärv inte summerades till projektkostnad som presenterades inför produktionsstartbeslut vid kommunstyrelsen. I projektet finns en latent juridisk risk som härrör från ett projekteringsfel där ansvar inte klarlagts.

Produktion av LSS-boende i Ekeby har pågått under 2021. Överlämning till förvaltning är planerad till försommaren 2022. Prognos för projektet indikerar på ett budgetöverskridande med ca 10 %. Utdragen beslutsprocess inklusive omtag som inte resulterat i justeringar, ökande byggkostnader och förändringar i leverantörens byggorganisation är främsta förklaring till bedömt överskridande. Åtgärder för att pressa ned slutkostnaden har vidtagits.

Telge Fastigheter-koncernen förvärvade den 21 mars 2022 aktierna i bolaget Oiger Storgatan 9 AB som innehöll fastigheten Luna 1. Förvärvet gjordes för ökad rådgivning i samband med omdaning av hela Luna-kvarteret.

KB Luna 8 & 9

I juni 2020 fattade Södertälje kommunfullmäktige ett inriktningsbeslut om att riva kvarteret Luna 8. Något ytterligare beslut gällande kvarteret Luna 8 har inte fattats av kommunfullmäktige under 2021. Södertälje kommuns stadsbyggnadsnämnd beslutade i oktober 2020 att påbörja arbetet med en ny detaljplan för Luna 8 med beaktande också av Luna 4 och Luna 9.

KM

Ln

Arbetet med en ny detaljplan är en grannlaga uppgift som kommer att ta minst två år i anspråk innan den har vunnit laga kraft. Under tiden så minskar successivt antalet kontorshyresgäster samtidigt som kundunderlaget för affärsidkarna i Lunagallerian därmed till viss del också minskar. Den garanti som Telge Fastigheter har givit lokalhyresgästerna i Lunagallerian är att den ska vara öppen för verksamhet till och med januari 2024.

En lokalhyresgäst har normalt sett ett hyresavtal som ger ett indirekt besittningsskydd. Detta innebär i praktiken att hyresvärden har en skyldighet att erbjuda en liknande lokal och att hyresgästen ska gå skadeslös från ett hyresförhållande till ett annat vid uppsägning från hyresvärdens sida på grund av de förhållandena som gäller i detta fall med en sannolik förestående rivning. För att i möjligaste mån undvika en situation där bolaget står med ett stort antal hyresgäster som alla ska erbjudas nya likvärdiga lokaler och/eller ekonomisk kompensation har Telge Fastigheter, där så har varit möjligt, gjort överenskommelser med hyresgäster där nuvarande hyresnivå har reducerats mot ett avsägande av besittningsskyddet.

I garaget i Luna 9 har bolaget gradvis fått minska antalet parkeringsplatser som hyrs ut. Garaget är uthyrt till Aimo Park och den dag Telge Fastigheter tvingas stänga garaget på grund av säkerheten så väntar en förhandling med Aimo Park om ersättning för förlorade framtida intäkter för deras del. Under 2022 kommer nedlagda kostnader på ca 6,3 mkr i garaget att aktiveras som anläggningstillgång. Detta kommer med största sannolikhet medföra ett nedskrivningsbehov på motsvarande belopp.

Disposition av vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, kronor 140 733 614, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp</i>
Balanseras i ny räkning	140 733 614
Summa	140 733 614



Resultaträkning - koncernen

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	4,5	838 771	836 880
Aktiverat arbete för egen räkning		7 694	4 596
Övriga rörelseintäkter	6	8 319	14 128
		<u>854 784</u>	<u>855 604</u>
Rörelsens kostnader			
Drifts- och underhållskostnader	7	-447 788	-432 598
Övriga externa kostnader	8,9	-30 792	-35 958
Personalkostnader	10,11	-71 114	-62 907
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	12,13	-202 153	-240 768
Övriga rörelsekostnader	14	-10 973	-14 262
Rörelseresultat		<u>91 964</u>	<u>69 111</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter	16	634	429
Räntekostnader	17	-94 759	-83 487
Resultat efter finansiella poster		<u>-2 161</u>	<u>-13 947</u>
Koncernbidrag		<u>4 745</u>	<u>42 686</u>
Resultat före skatt		<u>2 584</u>	<u>28 739</u>
Skatt på årets resultat	19	-22 370	16 557
Årets resultat		<u>-19 786</u>	<u>45 296</u>
Hänförligt till Moderföretagets aktieägare		-19 786	45 296

KM

LA

Balansräkning - koncernen

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	20	4 701 208	4 679 855
Inventarier, verktyg och installationer	21	481 338	460 331
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	22	255 433	252 291
		<u>5 437 979</u>	<u>5 392 477</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag	24	100 000	100 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav	25	3 175	3 175
		<u>103 175</u>	<u>103 175</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>5 541 154</u>	<u>5 495 652</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		485	1 590
Fordringar hos Södertälje kommun		26 296	13 410
Fordringar hos koncernföretag		9 487	47 653
Övriga fordringar		41 005	31 345
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26	23 433	24 837
		<u>100 706</u>	<u>118 835</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>100 706</u>	<u>118 835</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>5 641 860</u>	<u>5 614 487</u>

KM

LA

Balansräkning - koncernen

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
Aktiekapital	27	50 000	50 000
Reserver		301 101	291 725
Balanserat resultat inkl årets resultat		140 734	169 896
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		491 835	511 621
Summa eget kapital		491 835	511 621
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjuten skatteskuld	30	132 812	122 072
		132 812	122 072
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till Södertälje kommun	31,32	4 719 608	4 745 718
Övriga långfristiga skulder		1 434	1 203
		4 721 042	4 746 921
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		105 708	41 063
Skulder till Södertälje kommun		79 345	62 512
Skulder till koncernföretag		33 169	27 763
Skatteskulder		11 098	13 791
Övriga kortfristiga skulder		19 563	8 953
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	33	47 288	79 791
		296 171	233 873
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 641 860	5 614 487

[Handwritten mark]

[Handwritten mark]

[Handwritten mark]

Rapport över förändringar i eget kapital - koncernen

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Övrigt tillskjutet kapital</i>	<i>Annat eget kapital inkl årets resultat</i>	<i>Summa</i>
Koncernen				
Ingående balans 2021-01-01	50 000	-	461 621	511 621
Årets resultat			-19 786	-19 786
Utgående balans 2021-12-31	50 000	-	441 835	491 835
Ingående balans 2020-01-01	50 000	-	527 912	577 912
Utdelning			-111 587	-111 587
Årets resultat			45 296	45 296
Utgående balans 2020-12-31	50 000	-	461 621	511 621

RM

Ch

Kassaflödesanalys - koncern

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-2 161	-13 947
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	34	218 130	252 201
		215 969	238 254
Betald skatt		-14 338	-3 757
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		201 631	234 497
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		22 889	231 334
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		65 222	-42 620
Kassaflöde från den löpande verksamheten		289 742	423 211
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-263 632	-198 579
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		-	3 300
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-263 632	-195 279
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		-26 110	-
Amortering av låneskulder		-	-116 345
Utbetald utdelning till moderföretagets aktieägare		-	-111 587
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-26 110	-227 932
Årets kassaflöde		-	-
Likvida medel vid årets början		-	-
Likvida medel vid årets slut		-	-

KM

LA

Resultaträkning - moderföretag

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	4,5	785 769	775 241
Aktiverat arbete för egen räkning		7 374	4 559
Övriga rörelseintäkter	6	11 544	14 659
		<u>804 687</u>	<u>794 459</u>
Rörelsens kostnader			
Råvaror och förnödenheter	7	-409 335	-401 373
Övriga externa kostnader	8,9	-28 242	-29 039
Personalkostnader	10,11	-71 114	-62 907
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	12	-167 737	-160 447
Övriga rörelsekostnader	14	-10 973	-14 156
Rörelseresultat		<u>117 286</u>	<u>126 537</u>
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	13,15	-36 454	-67 947
Ränteintäkter	16	597	407
Räntekostnader	17	-83 590	-72 944
Resultat efter finansiella poster		<u>-2 161</u>	<u>-13 947</u>
Bokslutsdispositioner	18	-11 808	-603
Koncernbidrag	18	4 745	42 686
Resultat före skatt		<u>-9 224</u>	<u>28 136</u>
Skatt på årets resultat	19	-19 938	14 098
Årets resultat		<u>-29 162</u>	<u>42 234</u>

↑

KM

La

Balansräkning - moderföretag

Belopp i kkr	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	20	4 247 172	4 195 477
Inventarier, verktyg och installationer	21	434 433	409 476
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	22	248 420	240 897
		<u>4 930 025</u>	<u>4 845 850</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	23	1	1
Fordringar hos koncernföretag	24	100 000	100 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav	25	3 175	3 175
		<u>103 176</u>	<u>103 176</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>5 033 201</u>	<u>4 949 026</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		485	1 069
Fordringar hos koncernföretag		33 630	62 444
Övriga fordringar		37 250	26 456
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26	23 263	24 187
		<u>94 628</u>	<u>114 156</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>94 628</u>	<u>114 156</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>5 127 829</u>	<u>5 063 182</u>

[Handwritten mark]

[Handwritten mark]

[Handwritten mark]

Balansräkning - moderföretag

Belopp i kkr	Not	2021-12-31	2020-12-31
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	169 896	127 662
Årets resultat		-29 162	42 234
		<u>140 734</u>	<u>169 896</u>
Summa eget kapital		<u>225 671</u>	<u>254 833</u>
Obeskattade reserver			
Akkumulerade överavskrivningar	29	327 344	315 536
Periodiseringsfonder		7 875	7 875
		<u>335 219</u>	<u>323 411</u>
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	30	63 757	55 449
		<u>63 757</u>	<u>55 449</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till Södertälje kommun	31,32	4 188 992	4 144 227
Övriga långfristiga skulder		856	595
		<u>4 189 848</u>	<u>4 144 822</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		99 958	39 441
Skulder till Södertälje kommun		92 583	61 799
Skulder till koncernföretag		65 757	92 914
Aktuell skatteskuld		6 469	9 163
Övriga kortfristiga skulder		4 716	8 491
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	33	43 851	72 859
		<u>313 334</u>	<u>284 667</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>5 127 829</u>	<u>5 063 182</u>

km

La

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 2021-01-01	50 000	34 937	169 896	254 833
Årets resultat			-29 162	-29 162
Utgående balans 2021-12-31	50 000	34 937	140 734	225 671
Ingående balans 2020-01-01	50 000	34 937	239 249	324 186
Utdelning			-111 587	-111 587
Årets resultat			42 234	42 234
Utgående balans 2020-12-31	50 000	34 937	169 896	254 833

[Handwritten mark]

RM

La

Kassaflödesanalys - moderföretag

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-2 161	-13 947
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	34	178 694	171 775
		176 533	157 828
Betald skatt		-14 324	-4 240
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		162 209	153 588
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		24 273	224 593
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		31 622	33 553
Kassaflöde från den löpande verksamheten		218 104	411 734
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-262 869	-197 088
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		-	3 300
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-262 869	-193 788
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		44 765	-
Amortering av låneskulder		-	-106 359
Utbetald utdelning till moderföretagets aktieägare		-	-111 587
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		44 765	-217 946
Årets kassaflöde		-	-
Likvida medel vid årets början		-	-
Likvida medel vid årets slut		-	-

RM

LA

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kkr om inget 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.

KM

U

	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, innerväggar 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.

KM

LH

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.

KM *Ch*

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 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.

↓

KM

Lh

Not 2 Uppskattningar och bedömningar

Södertälje kommunfullmäktige fattade under 2020 ett inriktningsbeslut om att riva kvarteret Luna 8. Något ytterligare beslut gällande kvarteret Luna 8 har inte fattats av kommunfullmäktige under 2021. Arbetet med en ny detaljplan för Luna 8 med beaktande också av Luna 4 och Luna 9 fortsätter. Det innebär att det redovisade värdet för fastigheterna Luna 8, 9 och 4 kan komma att påverkas av vilka beslut som kommer att fattas avseende det framtida nyttjandet av kvarteret Luna 8 med tillhörande fastigheter.

Utöver ovanstående föreligger på balansdagen 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 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 37 % (33) av inköpen och 96 % (95) av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som företaget tillhör.

Av koncernens totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 37 % (36) av inköpen och 93 % (90) av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som koncernen tillhör.

KM

LA

Not 4 Nettoomsättning

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Koncern		
<i>Debiterade hyror</i>		
Lokaler	772 892	772 953
Bostäder	7 064	6 959
Bilplatser mm	1 422	1 436
Tillval	7 224	7 249
Övrigt	46	49
Förluster på grund av outhyrt		
- Lokaler	-12 761	-13 456
- Bostäder	-399	-318
- Bilplatser mm	-411	-154
Rabatter	-1 299	-9 223
Evakuering	-5 552	-
Övriga hyresreduceringar	-2 766	-4 301
Summa hyresintäkter netto	765 460	761 194
<i>Övriga förvaltningsintäkter</i>		
Externt sålda tjänster	60 392	59 019
Ersättningar från hyresgäster	2 242	5 259
Övriga förvaltningsintäkter	10 677	11 408
Summa övriga förvaltningsintäkter	73 311	75 686
Summa nettoomsättning	838 771	836 880
Moderföretag		
<i>Debiterade hyror</i>		
Lokaler	704 568	699 781
Bostäder	3 930	3 900
Bilplatser mm	1 422	1 436
Tillval	7 224	7 249
Övrigt	46	49
Förluster på grund av outhyrt		
- Lokaler	-3 692	-4 101
- Bostäder	-8	-29
- Bilplatser mm	-411	-154
Rabatter	-663	-7 555
Övriga hyresreduceringar	-10	-2 720
Summa hyresintäkter netto	712 406	697 856
<i>Övriga förvaltningsintäkter</i>		
Externt sålda tjänster	61 074	62 022
Ersättningar från hyresgäster	1 955	4 258
Övriga förvaltningsintäkter	10 334	11 105
Summa övriga förvaltningsintäkter	73 363	77 385
Summa nettoomsättning	785 769	775 241

KM

LA

Not 5 Operationell leasing - leasegivare

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Koncern		
<i>Framtida minimileaseavgifter som kommer att erhållas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:</i>		
Förfaller till betalning inom ett år	813 033	812 006
Förfaller till betalning senare än ett år men inom fem år	2 849 596	3 030 744
Förfaller till betalning senare än fem år	8 001 369	9 048 305
	11 663 998	12 891 055
Under perioden erhållna leasingavgifter (hyror)	771 708	767 574
Moderföretag		
<i>Framtida minimileaseavgifter som kommer att erhållas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:</i>		
Förfaller till betalning inom ett år	778 842	757 255
Förfaller till betalning senare än ett år men inom fem år	2 755 965	2 877 935
Förfaller till betalning senare än fem år	7 991 606	9 038 542
	11 526 413	12 673 732
Under perioden erhållna leasingavgifter (hyror)	711 730	697 300

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 2021-12-31 67 hyreskontrakt som löper med en kontraktstid 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.

KM

LA

Not 6 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Koncern		
Lokalvård i egen regi	391	3 411
Realisationsvinster	7 637	10 704
Försäkringsersättningar	145	14
Kostnadsersättningar för höga sjuklönekostnader	133	-
Övrigt	13	-1
Summa	8 319	14 128
Moderföretag		
Lokalvård i egen regi	3 616	3 942
Realisationsvinster	7 637	10 704
Försäkringsersättningar	145	14
Kostnadsersättningar för höga sjuklönekostnader	133	-
Övrigt	13	-1
Summa	11 544	14 659

Not 7 Drifts- och underhållskostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Koncern		
Uppvärmning, vatten, elektricitet mm	109 215	97 182
Skötsel mark och fastigheter	155 399	148 314
Bevakning, skadegörelse, vatten- och brandskador	27 784	31 540
Underhåll	14 314	13 255
Försäkringar	3 416	3 294
Hysesförluster, inkasso mm	156	1 884
Hyra externa lokaler	102 179	102 113
Tomträttsavgäld	2 471	2 241
Fastighetsskatt	9 602	9 670
Övriga drifts- och underhållskostnader	23 252	23 105
Summa	447 788	432 598
Moderföretag		
Uppvärmning, vatten, elektricitet mm	99 200	88 312
Skötsel mark och fastigheter	143 974	141 186
Bevakning, skadegörelse, vatten- och brandskador	23 484	23 910
Underhåll	13 902	11 825
Försäkringar	3 029	2 907
Hysesförluster, inkasso mm	112	1 249
Hyra externa lokaler	102 179	102 113
Tomträttsavgäld	2 471	2 241
Fastighetsskatt	4 973	5 042
Övriga drifts- och underhållskostnader	16 011	22 588
Summa	409 335	401 373

KM

Lh

Not 8 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Koncern		
<i>KPMG</i>		
Revisionsarvode	196	227
Skatterådgivning	-	51
Andra uppdrag	79	51
Summa	275	329
Moderföretag		
<i>KPMG</i>		
Revisionsarvode	211	227
Skatterådgivning	-	51
Andra uppdrag	79	51
Summa	290	329

Not 9 Operationell leasing - leasetagare

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Koncern		
<i>Framtida minimileaseavgifter som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:</i>		
Förfaller till betalning inom ett år	112 089	102 492
Förfaller till betalning senare än ett år men inom fem år	277 009	259 186
Förfaller till betalning senare än fem år	356 891	258 262
	745 989	619 940
Under perioden kostnadsförda leasingavgifter inklusive lokalhyror	102 950	102 783
Moderföretag		
<i>Framtida minimileaseavgifter som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:</i>		
Förfaller till betalning inom ett år	112 089	102 492
Förfaller till betalning senare än ett år men inom fem år	277 009	259 186
Förfaller till betalning senare än fem år	356 891	258 262
	745 989	619 940
Under perioden kostnadsförda leasingavgifter inklusive lokalhyror	102 950	102 783

Not 10 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Moderföretag		
Män	43	39
Kvinnor	50	49
Totalt i moderföretaget	93	88
Dotterföretag		
Män	-	-
Kvinnor	-	-
Totalt i dotterföretag	-	-
Koncernen totalt	93	88

KM

LA

Könsfördelning i företagsledningen

	2021-12-31 Andel kvinnor i %	2020-12-31 Andel kvinnor i %
Moderföretag		
Styrelsen	57	57
Övriga ledande befattningshavare	33	29
Koncern		
Styrelsen	57	57
Övriga ledande befattningshavare	33	29

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Moderföretag		
Styrelse och VD	1 535	1 713
Övriga anställda	44 887	41 133
Summa	46 422	42 846
Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	23 200 6 869	19 427 5 236
Dotterföretag		
Styrelse och VD	-	-
Övriga anställda	-	-
Summa	-	-
Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	-	-
Koncern		
Styrelse och VD	1 535	1 713
Övriga anställda	44 887	41 133
Summa	46 422	42 846
Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	23 200 6 869	19 427 5 236

Av moderföretagets och koncernens pensionskostnader avser 1 385 (fg år 342) gruppen styrelse och VD.

Avgångsvederlag

Vid uppsägning av anställningen från såväl Telge Fastigheter AB som från verkställande direktörens sida gäller en ömsesidig uppsägningstid om sex månader. Uppsägningen skall ske skriftligt. Vid uppsägning från bolagets sida skall verkställande direktören, bortsett från ovanstående uppsägningstid, vara berättigad till ett avgångsvederlag motsvarande totalt sex månadslöner beräknat på senast ordinarie månadslön. På avgångsvederlaget utgår inga övriga anställningsförmåner. Avgångsvederlaget skall utbetalas som en engångsersättning direkt efter anställningens upphörande. Under uppsägningstiden skall verkställande direktören stå till bolaget förfogande. Under uppsägningstiden äger bolaget rätt lägga ut semesterledighet i enlighet med semesterlagens regler. Vid ny tillsvidareanställning ska avgångsersättningen reduceras med belopp motsvarande ny inkomst under 12-månadersperioden. Telge Fastigheter AB har rätt att avskeda verkställande direktören med omedelbar verkan om bolaget kan visa att han grovt åsidosatt sina skyldigheter enligt lag och bolagsordning eller gjort sig skyldig till grovt avtalsbrott. Vid avsked utgår varken lön eller avgångsvederlag.

KM

Lh

Not 11 Offentliga bidrag

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Koncern		
<i>Bidrag redovisade som Övriga rörelseintäkter</i>		
Statliga bidrag	133	-
<i>Bidrag redovisade som minskad investeringsutgift</i>		
Statliga bidrag	-	824
Summa offentliga bidrag	133	824
Moderföretag		
<i>Bidrag redovisade som Övriga rörelseintäkter</i>		
Statliga bidrag	133	-
<i>Bidrag redovisade som minskad investeringsutgift</i>		
Statliga bidrag	-	824
Summa offentliga bidrag	133	824

Not 12 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Koncern		
<i>Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång</i>		
Byggnader och mark	148 665	144 065
Inventarier, verktyg och installationer	34 188	33 703
<i>Nedskrivningar fördelade per tillgång:</i>		
Byggnader och mark	19 300	63 000
Summa	202 153	240 768
Moderföretag		
<i>Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång</i>		
Byggnader och mark	137 499	131 985
Inventarier, verktyg och installationer	30 238	28 462
Summa	167 737	160 447

Not 13 Exceptionella poster

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Koncern		
<i>Exceptionella kostnader</i>		
Nedskrivning av fastigheter i KB Luna 8 & 9	19 300	63 000
Summa	19 300	63 000

REM

LA

Not 14 Övriga rörelsekostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Koncern		
Realisationsförluster	10 973	14 262
Summa	10 973	14 262
Moderföretag		
Realisationsförluster	10 973	14 156
Summa	10 973	14 156

Not 15 Resultat från andelar i koncernföretag

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Moderföretag		
Resultatandel i KB Luna 8 & 9	-36 454	-67 947
Summa	-36 454	-67 947

Not 16 Övriga ränteintäkter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Koncern		
Ränteintäkter, koncernföretag	9	353
Dröjsmålsräntor	625	33
Ränteintäkter, övriga	-	43
	634	429
Moderföretag		
Ränteintäkter, koncernföretag	-	353
Dröjsmålsräntor	597	12
Ränteintäkter, övriga	-	42
	597	407

Not 17 Räntekostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Koncern		
Räntekostnader, Södertälje kommun	70 976	56 195
Räntekostnader, övriga	38	3 274
Låneramsavgift	23 745	24 018
	94 759	83 487
Moderföretag		
Räntekostnader, Södertälje kommun	62 627	48 689
Räntekostnader, övriga	36	3 271
Låneramsavgift	20 927	20 984
	83 590	72 944

För bolagets lån från Södertälje kommun har ränta betalats motsvarande 1,47 % (1,21). Därutöver betalar bolaget en låneramsavgift motsvarande 0,50 % (0,50).

[Handwritten mark]

[Handwritten mark]

[Handwritten mark]

Not 18 Bokslutsdispositioner

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Moderföretaget		
Skillnad mellan skattemässig och redovisad avskrivning:		
Inventarier, verktyg och installationer	-11 808	-603
Koncernbidrag	4 745	42 686
Summa	-7 063	42 083

Not 19 Skatt på årets resultat

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Koncern		
Aktuell skatt *)	-11 630	-2 022
Uppskjuten skatt	-10 740	18 579
	-22 370	16 557
Moderföretag		
Aktuell skatt *)	-11 630	-2 022
Uppskjuten skatt	-8 308	16 120
	-19 938	14 098

*) Skatteverket har i omprövningsbeslut 2019 och 2020 meddelat att viss del av yrkade ränteavdrag för räkenskapsåren 2018 och 2019 har nekats. Detta beslut har överklagats till Förvaltningsrätten men i väntan på rättsligt avgörande har bolaget reserverat för den höjda skattekostnaden 2019 respektive 2020. Något avgörande i Förvaltningsrätten har ännu ej skett.

Telge Fastigheter har under 2021 blivit upptaxerad gällande 2019 års inkomstbeskattning efter att Skatteverket slutfört sin granskning som påbörjades under 2020. Bolaget nekades bland annat yrkat direktavdrag under det så kallade Utvidgade reparationsbegreppet. Upptaxeringen innebar en ökad skattekostnad på 2 431 tkr, vilket belastat resultatet under 2021. Som en konsekvens av Skatteverkets beslut för 2019, har bolaget också lämnat in en frivillig rättning avseende 2020 eftersom motsvarande yrkande gjordes även för det året. Beslut från Skatteverket om ändrad taxering avseende 2020 kom i februari 2022. En ökade skattekostnad på 9 128 tkr till följd av rättningen har reserverats i bokslutet för 2021.





Avstämning effektiv skatt

	2021		2020	
Koncernen	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Resultat före skatt		2 584		28 136
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	-532	21,4	-6 021
Ej avdragsgilla bokföringsmässiga utrangeringar	86,2	-2 227	4,6	-1 302
Ej avdragsgill ränta	0,3	-7	0,1	-15
Andra icke avdragsgilla kostnader	7,2	-186	0,1	-16
Ej skattepliktiga intäkter	-	-	0,0	9
Skatt hänförlig till tidigare år	450,1	-11 630	7,2	-2 022
Effekt av ändrade skattesatser:				
omvärdering av uppskjuten skatt	-	-	-18,2	5 134
Andel i handelsbolags överskott	206,2	-5 328	50,0	-14 074
Skillnad mellan planenligt och skattemässig restvärde på fast egendom	82,9	-2 142	-123,9	34 864
Lämnade och mottagna räntenetto mellan koncernföretag	19,0	-492	-	-
Övrigt	-6,8	174	-	-
Redovisad effektiv skatt	865,7	-22 370	-58,8	16 557
Moderföretaget	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Resultat före skatt		-9 224		28 136
Skatt enligt gällande skattesats	-20,6	1 900	21,4	-6 021
Ej avdragsgilla bokföringsmässiga utrangeringar	24,1	-2 227	4,6	-1 302
Ej avdragsgill ränta	0,1	-7	0,1	-15
Andra icke avdragsgilla kostnader	1,9	-186	0,1	-16
Ej skattepliktiga intäkter	-	-	0,0	9
Skatt hänförlig till tidigare år	126,1	-11 630	7,2	-2 022
Effekt av ändrade skattesatser:				
omvärdering av uppskjuten skatt	-	-	-9,5	2 675
Andel i handelsbolags överskott	57,8	-5 328	50,0	-14 074
Skillnad mellan planenligt och skattemässig restvärde på fast egendom	23,2	-2 142	-124,0	34 864
Lämnade och mottagna räntenetto mellan koncernföretag	5,3	-492	-	-
Övrigt	-1,8	174	-	-
Redovisad effektiv skatt	216,1	-19 938	-50,1	14 098

[Handwritten signature]

[Handwritten initials]

[Handwritten initials]

Not 20 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Koncern		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	5 965 946	5 713 626
-Avyttringar och utrangeringar	-20 571	-11 738
-Omklassificeringar	199 912	264 058
Vid årets slut	6 145 287	5 965 946
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-1 223 091	-1 084 105
-Avyttringar och utrangeringar	9 778	5 079
-Omklassificeringar	200	-
-Årets avskrivning enligt plan	-148 666	-144 065
Vid årets slut	-1 361 779	-1 223 091
<i>Ackumulerade nedskrivningar:</i>		
-Vid årets början	-63 000	-
-Årets nedskrivningar	-19 300	-63 000
Vid årets slut	-82 300	-63 000
Redovisat värde vid årets slut	4 701 208	4 679 855
Moderföretag		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	5 234 938	4 982 838
-Avyttringar och utrangeringar	-20 571	-11 617
-Omklassificeringar	199 787	263 717
Vid årets slut	5 414 154	5 234 938
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-1 039 461	-912 539
-Avyttringar och utrangeringar	9 778	5 063
-Omklassificeringar	200	-
-Årets avskrivning enligt plan	-137 499	-131 985
Vid årets slut	-1 166 982	-1 039 461
Redovisat värde vid årets slut	4 247 172	4 195 477
Varav mark		
Koncernen		
Ackumulerade anskaffningsvärden	363 981	363 981
Redovisat värde vid årets slut	363 981	363 981
Moderföretaget		
Ackumulerade anskaffningsvärden	270 471	270 471
Redovisat värde vid årets slut	270 471	270 471

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

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 utfördes under december 2021. Denna omfattade samtliga fastighetsinnehav i dotterföretaget KB Luna.
- övriga kommersiella fastigheter har värderats internt under 2021.
- Telge Fastigheter värderar fastigheter med enbart kommunala hyresgäster till bokfört värde då hyresgästerna debiteras hyra enligt en självkostnadsmodell där varje fastighet redovisas separat. Pågående arbete ingår inte i redovisat bokfört värde.

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. Antaganden varierar utifrån fastighetens skick och teknisk status.

Antaganden

Följande antaganden användes vid värderingen:

- Ett marknadsmässigt avkastningskrav har bedömts för fastigheten
- Inflationen har långsiktigt antagits till 2% för kalkylperioden
- Intäkterna är baserade på gällande hyreskontrakt. Marknadsmässiga hyresnivåer har bedömts vid respektive kontrakts utgång samt för vakanta lokaler.
- Bedömning av drift och underhållskostnader utifrån statistik, erfarenhet och utifrån faktiska utfall

Värderingsmetod

Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en normal försäljning på den öppna marknaden. Marknadsvärdebedömningen sker genom en kombination av två metoder; ortsprismetod och avkastningsmetod. Utifrån resultaten av dessa metoder görs en sammanfattande bedömning av marknadsvärdet

Uppskattat verkligt värde	2021-12-31	2020-12-31
Koncern		
Externt värderade fastigheter *)	501 000	573 000
Internt värderade fastigheter	93 434	26 416
Bokfört värde kommunala fastigheter **)	4 551 640	4 472 933
Uppskattat verkligt värde	5 146 074	5 072 349
Moderföretag		
Externt värderade fastigheter	-	37 000
Internt värderade fastigheter	93 434	26 416
Bokfört värde kommunala fastigheter **)	4 551 640	4 472 933
Uppskattat verkligt värde	4 645 074	4 536 349

*) Särskilda omständigheter

En speciell situation råder kring delar av byggnaderna inom KB Luna 8 & 9. Betydande skador i fasaderna har identifierats i några av byggnaderna i Lunakvarteret under fjärde kvartalet 2019. Ett intensivt arbete med att säkerställa omfattningen och tekniska förutsättningar för att åtgärda skadorna samt att kostnadsberäkna dessa har pågått under 2020-2021. Parallellt med detta utredningsarbete studeras förutsättningarna att komplettera eller konvertera delar av de kommersiella lokalerna i fastigheten till annan användning. Redan innan ovan nämnda skador upptäcktes pågick ett arbete som syftar till att modernisera och rusta upp centrumgallerian som ryms i Luna 8. Dessutom ska de nya möjligheterna med fastigheterna väga in byggnation av t ex bostäder i kvarteret för att göra nödvändiga vägval. Under oktober 2020 antog en enig stadsbyggnadsnämnd en planansökan om att påbörja arbetet med en ny detaljplan för kvarteret samt också att vid behov inkludera Luna 4 och Luna 9. Vid marknadsvärdering av Lunafastigheterna 2021-12-31 sänktes värderingen med ca 19,3 mkr.

KM

LA

**) Beloppen för Bokfört värde kommunala fastigheter har kompletterats med bokfört värde på byggnadsinventarier etc som anbringats byggnaderna. Jämförelseåret har justerats.

Not 21 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Koncern		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	721 660	679 958
-Avyttringar och utrangeringar	-300	-11 579
-Omklassificeringar	55 559	53 281
-Vid årets slut	776 919	721 660
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-261 329	-231 131
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	136	3 505
-Omklassificeringar	-200	-
-Årets avskrivning	-34 188	-33 703
-Vid årets slut	-295 581	-261 329
Redovisat värde vid årets slut	481 338	460 331
Moderföretag		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	616 329	574 775
-Avyttringar och utrangeringar	-300	-11 579
-Omklassificeringar	55 559	53 133
-Vid årets slut	671 588	616 329
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-206 853	-181 896
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	136	3 505
-Omklassificeringar	-200	-
-Årets avskrivning	-30 238	-28 462
-Vid årets slut	-237 155	-206 853
Redovisat värde vid årets slut	434 433	409 476

Not 22 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2021-12-31	2020-12-31
Koncern		
Vid årets början	252 291	371 051
Investeringar	263 632	198 579
Omklassificeringar	-255 471	-317 339
Kostnadsförda förgävesprojekt	-5 019	-
Redovisat värde vid årets slut	255 433	252 291
Moderföretag		
Vid årets början	240 897	360 659
Investeringar	262 869	197 088
Omklassificeringar	-255 346	-316 850
Redovisat värde vid årets slut	248 420	240 897

KM

LA

Not 23 Andelar i koncernföretag

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	1	1
Redovisat värde vid årets slut	1	1

Spec av moderföretagets och koncernens innehav av andelar i koncernföretag

Dotterföretag / Org nr / Säte	Antal andelar	i %	Redovisat värde
KB Luna 8 & 9, 916640-3544, Södertälje	999	99,90	1
			1

Not 24 Fordringar hos koncernföretag

	2021-12-31	2020-12-31
Koncern		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	100 000	100 000
Redovisat värde vid årets slut	100 000	100 000
Moderföretag		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	100 000	100 000
Redovisat värde vid årets slut	100 000	100 000

Not 25 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2021-12-31	2020-12-31
Koncern		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	3 175	3 175
Redovisat värde vid årets slut	3 175	3 175
Moderföretag		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	3 175	3 175
Redovisat värde vid årets slut	3 175	3 175

Not 26 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Koncern		
Upplupna intäkter, hyror	170	352
Upplupna intäkter, övrigt	473	1 000
Förutbetalda kostnader, hyror	21 879	20 283
Förutbetalda kostnader, drift	-	3 193
Förutbetalda kostnader, övrigt	911	9
	23 433	24 837
Moderföretag		
Upplupna intäkter, övrigt	473	1 000
Förutbetalda kostnader, hyror	21 879	20 283
Förutbetalda kostnader, drift	-	2 895
Förutbetalda kostnader, övrigt	911	9
	23 263	24 187

KM

LR

Not 27 Antal aktier och kvotvärde

	2021-12-31	2020-12-31
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, 140 734 kkr disponeras enligt följande:

	<i>Belopp i kkr</i>
Balanseras i ny räkning	140 734
Summa	140 734

Not 29 Ackumulerade överavskrivningar

	2021-12-31	2020-12-31
Moderföretaget		
Inventarier, verktyg och installationer	327 344	315 536
	327 344	315 536

Not 30 Uppskjuten skatteskuld

	2021-12-31	2020-12-31
Koncern		
Skillnad mellan planenligt och skattemässigt värde på Byggnader och mark	63 931	55 449
Skatteavdrag för investeringar i maskiner och inventarier 2021	-174	-
Skattedel i obeskattade reserver	69 055	66 623
	132 812	122 072
Moderföretag		
Skillnad mellan planenligt och skattemässigt värde på Byggnader och mark	63 931	55 449
Skatteavdrag för investeringar i maskiner och inventarier 2021	-174	-
	63 757	55 449

Not 31 Skuld till Södertälje kommun

	2021-12-31	2020-12-31
Koncern		
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	4 719 608	4 745 718
	4 719 608	4 745 718
Moderföretag		
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	4 188 992	4 144 227
	4 188 992	4 144 227

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.

↙

km

La

Not 32 Kreditlimit

	2021-12-31	2020-12-31
Koncern		
Beviljad kreditlimit	5 121 000	5 121 000
Moderföretag		
Beviljad kreditlimit	4 446 000	4 446 000

Not 33 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Koncern		
Förutbetalda intäkter, hyror	8 607	27 171
Upplupna kostnader, fjärrvärme	300	-
Upplupna kostnader, entreprenader	28 098	44 907
Upplupna kostnader, personal	8 423	6 958
Upplupna kostnader, inhyrd personal och konsulter	1 551	480
Upplupna kostnader, revision	215	260
Upplupna kostnader, övrigt	94	15
	47 288	79 791
Moderföretag		
Förutbetalda intäkter, hyror	5 486	20 254
Upplupna kostnader, fjärrvärme	300	-
Upplupna kostnader, entreprenader	27 988	44 907
Upplupna kostnader, personal	8 423	6 958
Upplupna kostnader, inhyrd personal och konsulter	1 345	480
Upplupna kostnader, revision	215	245
Upplupna kostnader, övrigt	94	15
	43 851	72 859

Not 34 Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen

	2021-12-31	2020-12-31
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet mm		
<i>Koncernen</i>		
Avskrivningar	182 853	177 768
Nedskrivningar/reversering av nedskrivningar	19 300	63 000
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	15 977	11 433
	218 130	252 201
<i>Moderföretaget</i>		
Avskrivningar	167 737	160 447
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	10 957	11 328
	178 694	171 775

KEM

LA

Not 35 Betalda räntor

	2021-12-31	2020-12-31
Koncern		
Erhållen ränta	634	429
Erlagd ränta	-94 759	-83 487
Moderföretag		
Erhållen ränta	597	407
Erlagd ränta	-83 590	-72 944

Not 36 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 37 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Koncernen		
Ställda säkerheter för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	138 554	138 554
Summa	138 554	138 554
Moderföretaget		
Ställda säkerheter för egna skulder och avsättningar	Inga	Inga

Eventalförpliktelser

Koncernen		
Eventalförpliktelser	Inga	Inga
Moderföretaget		
Eventalförpliktelser		
Andelsägaransvar i kommanditbolag	552 520	620 638
Summa	552 520	620 638

RM

LA

Not 38 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 39 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets utgång började restriktioner kopplat till den världsomspännande pandemin att lätta. Verksamheterna fortsätter att beakta och anpassa sig efter intressenternas behov framåt i och med återgången till ett samhälle utan restriktioner.


Rysslands invasion av Ukraina inleddes den 24 februari 2022. Hur detta kommer att påverka vårt samhälle och verksamheter är ovisst en tid framöver, det beror på hur situationen utvecklar sig.

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

Södertälje 2022-03-31

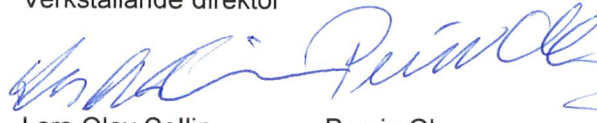

Lars Greger
Styrelseordförande


Krister Mellström
Verkställande direktör



Eblin Shahho


Marita Lärnestad



Tomas Kullberg


Lars-Olov Collin

Pervin Ok


~~Beata Milewczyk~~
Jeremy Hodson
Suppleant

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-04-20.
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 2021.

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 2021 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 revisionsssed 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 2021 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:

- 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.

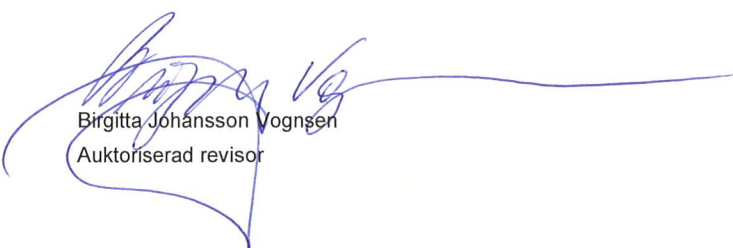
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda

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 om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 20 april 2022

KPMG AB



Birgitta Johansson Vognsen
Auktoriserad revisor