

Styrelsen och verkställande direktören för

Telge Fastigheter AB

Org nr 556054-0345

får härmed avge

Årsredovisning och koncernredovisning

för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31

Innehållsförteckning:

	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning - koncern	4
Balansräkning - koncern	5-6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser - koncern	6
Kassaflödesanalys - koncern	7
Resultaträkning - moderföretag	8
Balansräkning - moderföretag	9-10
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelse - moderföretag	10
Kassaflödesanalys - moderföretag	11
Noter	12-31
Underskrifter	31

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Koncern

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

Telge Fastigheter-koncernen består av Telge Fastigheter AB och dotterföretagen KB Maren org nr 916633-6827, KB Luna 8 & 9 org nr 916640-3544 samt Telge Brandalsund AB org nr 556780-1088 samtliga bolag med säte i Södertälje kommun.

Moderföretag

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

Telge Fastigheters totala fastighetsbestånd består till c:a 75 % av lokaler uthyrda till den kommunala verksamheten. Resterande del är kommersiella lokaler såsom Kringlan och Luna-gallerian, kontorslokaler och en del industribyggnader.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

Räkenskapsåren före 2013 har inte räknats om enligt K3-regelverket.

Koncern

	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	802 330	775 258	726 182	646 234	625 141
Finansnetto	-139 539	-147 644	-178 032	-195 121	-189 980
Resultat efter fin. poster	111 533	85 618	-16 095	-105 785	39 352
Balansomslutning	5 464 646	5 385 904	5 437 677	5 672 890	5 620 363
Avkastning på eget kapital %	29,4	23,4	neg	neg	13,2
Soliditet %	7,3	6,7	6,8	5,6	5,6
Investeringar	276 948	212 935	203 492	453 313	459 023
Medelantalet anställda	30	29	28	24	23

Moderföretag

	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	692 970	667 433	617 814	545 000	525 534
Finansnetto	-92 921	-109 103	-129 344	-354 474	-156 693
Resultat efter fin. poster	126 305	90 397	-11 311	-105 785	39 604
Balansomslutning	4 448 692	4 356 176	4 408 786	4 736 986	4 480 736
Avkastning på eget kapital %	33,2	22,8	neg	neg	13,3
Soliditet %	9,0	8,3	8,4	6,7	7,0
Investeringar	255 960	182 659	193 167	438 328	430 000
Medelantalet anställda	30	29	27	24	23

Väsentliga händelser under räkenskapsåret samt efter räkenskapsårets utgång

2015 var tredje året med en helt ny pris- och avtalsmodell för hyressättning av de kommunala verksamhetslokalerna, där hyran baseras på självkostnad per fastighet. Den nya modellen har varit mycket framgångsrik. Den nya hyresmodellen har gett ett helt nytt synsätt och en ny utgångspunkt i samarbetet med kommunen. Tack vare öppenheten och transparensen kommer parterna närmare varandra och lyfter tillsammans blicken och ser vad som blir bäst för bägge parter. Effektiviseringar, till exempel genom att spara energi och sortera avfallet bättre, märks som en lägre hyra. Dialogen förs på en ny och mer strategisk nivå vilket gagnar alla. Ekonomiskt så sänker vi hyran för kommunen med 50 mkr per år den kommande tre-års perioden.

Fokus under året har precis som tidigare varit att minska miljöpåverkan och fortsätta sänka koldioxidutsläppen med två procent per år under en 15-årsperiod. Det kanske låter lite, men i ett stort fastighetsbestånd gör det skillnad.

Under året har vi minskat energianvändningen med 8 procent jämfört med 2014. Det betyder 3,5 mkr i minskade uppvärmningskostnader. 2015 installerades en solcellsanläggning på Telges huvudkontors tak. Denna förväntas producera 110 000 kWh per år. Planen är att fortsätta med installation av solcellsanläggningar under 2016.

Samarbete med Utbildningskontoret och Telge Återvinning kring avfallssorteringsprojektet Miljönären fortsatte under året. Med ett tydligt och enkelt sorteringsystem som lär barn och elever varför det är viktigt att sortera sina sopor är vi övertygade om att de kommer att göra skillnad för miljön både nu och i framtiden. Projektet skall vara helt klart under 2016.

I Södertälje centrum fortsätter arbete med att utveckla centrum tillsammans med Södertälje Centrumförening. Samtidigt pågår även arbetet med att tillsammans med Södertälje city - i samverkan skissa på detaljplanen för bland annat Tellustomten (där McDonalds finns i dag). Även Orionkullen finns med i planerna på att göra stadskärnan mer levande och attraktiv med fler lokaler och bostäder.

I början av 2015 förvärvades Södertälje fotbollsarena samt hockeyarenan (Scaniarinken). Även fyra förskolor förvärvades internt från Telge Hovsjö. Under året såldes Vikten 2 till Lidl som nu bygger en ny livsmedelsbutik på fastigheten samt en fastighet i Ronna, Hemmanet 2, till ägaren av byggnaden.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

De kommunala verksamhetslokalerna får 2016 sänkt hyra med 50 mkr per år under den kommande tre-årsperioden, samtidigt som vi även höjer underhållsnivån på fastigheterna. Den ökade underhållsnivån är ett välkommet tillskott till våra fastigheter som nu kommer få den omvårdnad de behöver. Arbeta med energieffektiviseringar kommer att fortsätta även framöver, vilket minskar både kostnader och miljöpåverkan.

Telge Fastigheter kommer undersöka möjligheterna att till goda affärsmässiga villkor avyttra de kommersiella fastigheterna.

N

Förslag till disposition beträffande bolagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, kronor 127 661 335, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp i SEK</i>
Balanseras i ny räkning	<u>127 661 335</u>
Summa	127 661 335

Koncernbidrag har - under förutsättning av årsstämmans godkännande - lämnats till Telge (i Södertälje) AB med 61 644 tkr och till Telge Brandalsund AB med 14 806 tkr.

Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstutdelningen

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



Resultaträkning - koncernen

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	3,4	802 330	775 258
Aktiverat arbete för egen räkning		2 909	2 948
Övriga rörelseintäkter	5	4 891	17 019
		<u>810 130</u>	<u>795 225</u>
Rörelsens kostnader			
Drifts- och underhållskostnader	6	-361 080	-368 092
Övriga externa kostnader	7,8	-23 204	-26 638
Personalkostnader	9,10	-27 392	-25 335
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	11	-140 376	-130 704
Övriga rörelsekostnader	12	-7 006	-11 194
		<u>251 072</u>	<u>233 262</u>
Rörelseresultat			
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	14	1 133	74
Räntekostnader och liknande resultatposter	15	-140 672	-147 718
		<u>111 533</u>	<u>85 618</u>
Resultat efter finansiella poster			
Koncernbidrag		<u>-61 643</u>	<u>-102 882</u>
Resultat före skatt			
Skatt på årets resultat	17	-10 890	6 830
		<u>39 000</u>	<u>-10 434</u>
Årets resultat			
Hänförligt till Moderföretagets aktieägare		39 000	-10 434

uk

Balansräkning - koncernen

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	18	4 665 999	4 423 162
Inventarier, verktyg och installationer	19	452 552	440 731
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	20	119 366	255 699
		<u>5 237 917</u>	<u>5 119 592</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag	22	100 000	100 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav	23	3 175	3 175
Uppskjuten skattefordran	24	43 695	43 551
		<u>146 870</u>	<u>146 726</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>5 384 787</u>	<u>5 266 318</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		479	1 510
Fordringar hos koncernföretag		5 524	6 417
Övriga fordringar		57 396	88 296
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25	16 460	23 363
		<u>79 859</u>	<u>119 586</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>79 859</u>	<u>119 586</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>5 464 646</u>	<u>5 385 904</u>

[Handwritten mark]

[Handwritten signature]

Balansräkning - koncernen

Belopp i tkr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
Reserver		221 805	182 805
Balanserat resultat inkl årets resultat		127 661	127 661
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		399 466	360 466
Summa eget kapital	26	399 466	360 466
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjuten skatteskuld	28	52 706	41 706
		52 706	41 706
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till Södertälje kommun	29,30	4 767 710	4 619 292
Övriga långfristiga skulder		572	596
		4 768 282	4 619 888
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		43 056	57 117
Skulder till Södertälje kommun		53 426	61 414
Skulder till koncernföretag		88 990	133 709
Skatteskulder		23 400	11 071
Övriga kortfristiga skulder		1 689	4 602
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31	33 631	95 931
		244 192	363 844
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 464 646	5 385 904

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	2015-12-31	2014-12-31
<i>Ställda säkerheter för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	189 814	189 814
<i>Ansvarsförbindelser</i>	Inga	Inga





Kassaflödesanalys - koncern

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	32	111 533	85 618
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	33	150 316	139 467
		261 849	225 085
Betald skatt		-68	11 454
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		261 781	236 539
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		52 090	117 371
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-193 648	-11 651
Kassaflöde från den löpande verksamheten		120 223	342 259
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-276 948	-212 935
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		8 307	14 300
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-268 641	-198 635
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		148 418	-
Amortering av låneskulder		-	-143 624
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		148 418	-143 624
Årets kassaflöde		-	-
Likvida medel vid årets början		-	-
Likvida medel vid årets slut		-	-

1

412

Resultaträkning - moderföretag

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	3,4	692 970	667 433
Aktiverat arbete för egen räkning		2 453	2 560
Övriga rörelseintäkter	5	4 844	17 019
		<u>700 267</u>	<u>687 012</u>
Rörelsens kostnader			
Råvaror och förnödenheter	6	-318 088	-325 974
Övriga externa kostnader	7,8	-12 313	-19 290
Personalkostnader	9,10	-27 392	-25 335
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	11	-117 997	-109 811
Övriga rörelsekostnader	12	-5 251	-7 102
		<u>219 226</u>	<u>199 500</u>
Rörelseresultat			
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	13	8 781	6 901
Ränteintäkter och liknande resultatposter	14	1 104	39
Räntekostnader och liknande resultatposter	15	-102 806	-116 043
		<u>126 305</u>	<u>90 397</u>
Resultat efter finansiella poster			
Bokslutsdispositioner	16	-50 000	-213
Koncernbidrag	16	-76 449	-107 661
		<u>-144</u>	<u>-17 477</u>
Resultat före skatt			
Skatt på årets resultat	17	144	6 877
		<u>-</u>	<u>-10 600</u>
Årets resultat			

n

ukh

Balansräkning - moderföretag

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	18	3 732 128	3 480 086
Inventarier, verktyg och installationer	19	364 928	344 794
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	20	86 484	228 362
		<u>4 183 540</u>	<u>4 053 242</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	21	35 002	35 002
Fordringar hos koncernföretag	22	100 000	100 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav	23	3 175	3 175
Uppskjuten skattefordran	24	43 695	43 551
		<u>181 872</u>	<u>181 728</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>4 365 412</u>	<u>4 234 970</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		292	389
Fordringar hos koncernföretag		24 058	19 149
Övriga fordringar		42 474	78 850
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25	16 456	22 818
		<u>83 280</u>	<u>121 206</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>83 280</u>	<u>121 206</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>4 448 692</u>	<u>4 356 176</u>





Balansräkning - moderföretag

Belopp i tkr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (50 000 aktier)		50 000	50 000
Reservfond		34 937	34 937
		<u>84 937</u>	<u>84 937</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		127 661	138 261
Årets resultat		-	-10 600
		<u>127 661</u>	<u>127 661</u>
Summa eget kapital	26	<u>212 598</u>	<u>212 598</u>
Obeskattade reserver			
Ackumulerade överavskrivningar	27	239 574	189 574
		<u>239 574</u>	<u>189 574</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till Södertälje kommun	29,30	3 772 672	3 493 078
Övriga långfristiga skulder		148	30
		<u>3 772 820</u>	<u>3 493 108</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		33 605	44 526
Skulder till Södertälje kommun		51 053	58 922
Skulder till koncernföretag		103 871	263 339
Aktuell skatteskuld		10 337	4 529
Övriga kortfristiga skulder		1 263	4 056
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31	23 571	85 524
		<u>223 700</u>	<u>460 896</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>4 448 692</u>	<u>4 356 176</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2015-12-31	2014-12-31
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar	4 200	4 200
<i>Ansvarsförbindelser</i>		
Andelsägaransvar i kommanditbolag	978 030	1 105 351





Kassaflödesanalys - moderföretag

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	32	126 305	90 397
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	33	117 355	118 574
		243 660	208 971
Betald skatt		-219	4 290
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		243 441	213 261
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		43 953	109 511
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-319 335	2 031
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-31 941	324 803
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-255 960	-182 659
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		8 307	14 300
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-247 653	-168 359
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		279 594	-
Amortering av låneskulder		-	-156 444
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		279 594	-156 444
Årets kassaflöde		-	-
Likvida medel vid årets början		-	-
Likvida medel vid årets slut		-	-

7

UK

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i tkr 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 linjärt 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. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

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

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

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

Stomme	100	100
Stomkomplettering, inneväggar mm	50	50
Installationer; värme, el, VVS, ventilation mm	20-40	20-40
Inre ytskikt, maskinell utrustning mm	10-40	10-40
Yttre ytskikt; fasader, yttertak mm	20-50	20-50
Hysesgästanpassning	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 uttrangeras. Den diskonteringsränta som används är före skatt och återspeglar marknadsmässiga bedömningar av pengars tidsvärde och de risker som avser tillgången. En tidigare nedskrivning återförs endast om de skäl som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet vid den senaste nedskrivningen har förändrats.

Leasing - leasegivare

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

Alla leasingavtal är redovisade som operationella leasingavtal.

Leasing - leasetagare

Leasingavgifterna enligt operationella leasingavtal, inklusive förhöjd förstagångshyra men exklusive utgifter för tjänster som försäkring och underhåll, redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden.

Alla leasingavtal är redovisade som operationella leasingavtal.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 i BFNAR 2012:1.

Samtliga finansiella instrument värderas till anskaffningsvärde då de första gången redovisas i balansräkningen. Anskaffningsvärdet motsvarar det verkliga värdet av den ersättning som lämnats inklusive kostnader som är hänförliga till förvärvet. Därefter redovisas finansiella instrument till det lägsta av anskaffningsvärde och verkligt värde.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda efter avslutad anställning

Klassificering

Planer för ersättningar efter avslutad anställning klassificeras som antingen avgiftsbestämda eller förmånsbestämda. Vid avgiftsbestämda planer betalas fastställda avgifter till ett annat företag, normalt ett försäkringsföretag, och har inte längre någon förpliktelse till den anställde när avgiften är betald. Storleken på den anställdes ersättningar efter avslutad anställning är beroende av de avgifter som har betalats och den kapitalavkastning som avgifterna ger. Vid förmånsbestämda planer har företaget en förpliktelse att lämna de överenskomna ersättningarna till nuvarande och tidigare anställda. Företaget bär i allt väsentligt dels risken att ersättningarna kommer att bli högre än förväntat (aktuariell risk), dels risken att avkastningen på tillgångarna avviker från förväntningarna (investeringsrisk). Investeringsrisk föreligger även om tillgångarna är överförda till ett annat företag.

Avgiftsbestämda planer

Avgifterna för avgiftsbestämda planer redovisas som kostnad. Obetalda avgifter redovisas som skuld.

Förmånsbestämda planer

Företaget har valt att tillämpa de förenklingsregler som finns i BFNAR 2012:1.

Ersättningar vid uppsägning

Ersättning vid uppsägning utgår då företaget beslutar att avsluta en anställning före den normala tidpunkten för anställningens upphörande eller då en anställd accepterar ett erbjudande om frivillig avgång i utbyte mot sådan ersättning. Om ersättningen inte ger företaget någon framtida ekonomisk fördel redovisas en skuld och en kostnad när företaget har en legal eller informell förpliktelse att lämna sådan ersättning. Ersättningen värderas till den bästa uppskattningen av den ersättning som skulle krävas för att reglera förpliktelsen på balansdagen.

Skatt

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen och har inte nuvärdeberäknats.

Uppskjutna skattefordringar har värderats till högst det belopp som sannolikt kommer att återvinnas baserat på innevarande och framtida skattepliktiga resultat. Värderingen omprövas varje balansdag.

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

Avsättningar

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

Intäkter

Det inflöde av ekonomiska fördelar som företaget erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkter värderas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter.

Kassaflödesanalys

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

Koncernredovisning

Dotterföretag

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

Anskaffningsvärdet för dotterföretag beräknas till summan av verkligt värde vid förvärvstidpunkten för erlagda tillgångar med tillägg av uppkomna och övertagna skulder samt emitterade eget kapitalinstrument, utgifter som är direkt hänförliga till rörelseförvärvet samt eventuell tilläggsköpeskilling. I förvärvsanalysen fastställs det verkliga värdet, med några undantag, vid förvärvstidpunkten av förvärvade identifierbara tillgångar och övertagna skulder samt minoritetsintresse. Minoritetsintresse värderas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten. Från och med förvärvstidpunkten inkluderas i koncernredovisningen det förvärvade företagens intäkter och kostnader, identifierbara tillgångar och skulder liksom eventuell uppkommen goodwill eller negativ goodwill.

Eliminering av transaktioner mellan koncernföretag, intresseföretag och gemensamt styrda företag

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

Koncernbidrag

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

Koncernförhållanden

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

Not 2 Uppskattningar och bedömningar

På balansdagen föreligger inga antaganden om framtiden eller andra viktiga källor till osäkerhet som som innebär en betydande risk för en väsentlig justering av de redovisade värdena för tillgångar och skulder under nästa räkenskapsår.

Not 3 Nettoomsättning

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Koncern		
<i>Debiterade hyror</i>		
Lokaler	788 059	758 782
Bostäder	14 743	14 495
Bilplatser mm	3 429	3 341
Tillval	8 655	6 343
Övrigt	3 071	4 112
Avgår:		
Förluster på grund av outhyrt		
- Lokaler	-14 787	-13 061
- Bostäder	-353	-4 127
- Bilplatser mm	-316	-294
Rabatter	-5 030	-3 740
Övriga hyresreduceringar	-122	-1 905
Summa hyresintäkter netto	<u>797 349</u>	<u>763 946</u>
<i>Övriga förvaltningsintäkter</i>		
Externt sålda tjänster	437	321
Ersättningar från hyresgäster	2 869	3 491
Övriga förvaltningsintäkter	1 675	7 500
Summa övriga förvaltningsintäkter	<u>4 981</u>	<u>11 312</u>
Summa nettoomsättning	802 330	775 258
Moderföretag		
<i>Debiterade hyror</i>		
Lokaler	682 896	652 578
Bostäder	8 398	8 202
Bilplatser mm	1 176	1 077
Tillval	8 655	6 343
Övrigt	2 513	3 241
Avgår:		
Förluster på grund av outhyrt		
- Lokaler	-10 570	-10 768
- Bostäder	-189	-130
- Bilplatser mm	-315	-294
Rabatter	-2 476	-677
Övriga hyresreduceringar	-6	-1 827
Summa hyresintäkter netto	<u>690 082</u>	<u>657 745</u>
<i>Övriga förvaltningsintäkter</i>		
Ersättningar från hyresgäster	1 273	2 276
Övriga förvaltningsintäkter	1 615	7 412
Summa övriga förvaltningsintäkter	<u>2 888</u>	<u>9 688</u>
Summa nettoomsättning	692 970	667 433

N

uk

Not 4 Operationell leasing - leasegivare

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Koncern		
<i>Framtida minimileaseavgifter som kommer att erhållas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:</i>		
Förfaller till betalning inom ett år	728 314	738 580
Förfaller till betalning senare än ett år men inom fem år	1 817 727	2 128 294
Förfaller till betalning senare än fem år	7 248 462	7 541 933
	9 794 503	10 408 807
Under perioden erhållna leasingavgifter (hyror)	794 091	762 713
Moderföretag		
<i>Framtida minimileaseavgifter som kommer att erhållas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:</i>		
Förfaller till betalning inom ett år	624 878	638 006
Förfaller till betalning senare än ett år men inom fem år	1 637 404	1 934 717
Förfaller till betalning senare än fem år	7 234 770	7 477 200
	9 497 052	10 049 923
Under perioden erhållna leasingavgifter (hyror)	691 561	659 648

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

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

Minimileaseavgifterna är nominellt beräknade.

Hyresavtal avseende lokaler är oftast på kontraktslängder på 2-5 år. Längre avtal eftersträvas i vissa situationer och förekommer exempelvis i samband med nybyggnationer och i specifika fastigheter eller verksamheter. I Telge Fastigheters fall återfinns per 2015-12-31 knappt 40 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

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Koncern		
Realisationsvinster	4 844	5 345
Försäkringsersättningar	47	11 674
Summa	4 891	17 019
Moderföretag		
Realisationsvinster	4 844	5 345
Försäkringsersättningar	-	11 674
Summa	4 844	17 019

Not 6 Drifts- och underhållskostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Koncern		
Uppvärmning, vatten, elektricitet mm	102 325	100 310
Skötsel mark och fastigheter	86 305	98 156
Bevakning, skadegörelse, vatten- och brandskador	17 052	15 535
Underhåll	26 056	29 004
Försäkringar	9 194	8 394
Hysesförluster, inkasso mm	4 709	1 364
Hyra externa lokaler	89 142	96 390
Tomträttsavgäld	1 590	336
Fastighetsskatt	12 366	10 801
Övriga drifts- och underhållskostnader	12 341	7 802
Summa	361 080	368 092
Moderföretag		
Uppvärmning, vatten, elektricitet mm	87 564	85 583
Skötsel mark och fastigheter	72 761	84 026
Bevakning, skadegörelse, vatten- och brandskador	14 572	13 155
Underhåll	23 610	27 607
Försäkringar	7 767	7 095
Hysesförluster, inkasso mm	4 441	998
Hyra externa lokaler	89 135	96 367
Tomträttsavgäld	1 590	336
Fastighetsskatt	5 808	4 284
Övriga drifts- och underhållskostnader	10 840	6 523
Summa	318 088	325 974





Not 7 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Koncern		
<i>KPMG</i>		
Revisionsarvode	254	116
Skatterådgivning	43	-
Andra uppdrag	-	54
Summa	297	170
Moderföretag		
<i>KPMG</i>		
Revisionsarvode	213	62
Skatterådgivning	43	-
Andra uppdrag	-	54
Summa	256	116

Not 8 Operationell leasing - leasetagare

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Koncern		
<i>Framtida minimileaseavgifter som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:</i>		
Förfaller till betalning inom ett år	88 230	87 209
Förfaller till betalning senare än ett år men inom fem år	216 137	254 194
Förfaller till betalning senare än fem år	289 443	316 854
	593 810	658 257
Under perioden kostnadsförda leasingavgifter inklusive lokalhyror	89 135	96 368
Moderföretag		
<i>Framtida minimileaseavgifter som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:</i>		
Förfaller till betalning inom ett år	88 230	87 209
Förfaller till betalning senare än ett år men inom fem år	216 137	254 194
Förfaller till betalning senare än fem år	289 443	316 854
	593 810	658 257
Under perioden kostnadsförda leasingavgifter inklusive lokalhyror	89 135	96 368

I noten inkluderas hyreskontrakt på verksamhetslokaler som Telge Fastigheter AB hyr av externa fastighetsägare. I föregående års årsredovisning var sådana hyreskontrakt inte medtagna i noten. För jämförbarhetens skull har även jämförelseåret ändrats.

↑

Handwritten signature

Not 9 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Moderföretag		
Män	20	18
Kvinnor	10	11
Totalt i moderföretaget	30	29
Dotterföretag		
Män	-	-
Kvinnor	-	-
Totalt i dotterföretag	-	-
Koncernen totalt	30	29

Könsfördelning i företagsledningen

	2015-12-31 Andel kvinnor i %	2014-12-31 Andel kvinnor i %
Moderföretag		
Styrelsen	22	13
Övriga ledande befattningshavare	50	50
Koncern		
Styrelsen	22	29
Övriga ledande befattningshavare	50	50

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Moderföretag		
Styrelse och VD	1 547	1 545
Övriga anställda	16 456	14 667
Summa	18 003	16 212
Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	8 525 3 084	8 249 3 349
Dotterföretag		
Styrelse och VD	-	-
Övriga anställda	-	-
Summa	-	-
Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	-	-
Koncern		
Styrelse och VD	1 547	1 545
Övriga anställda	16 456	14 667
Summa	18 003	16 212
Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	8 525 3 084	8 249 3 349

Av moderföretagets och koncernens pensionskostnader avser 380 (fg år 383) gruppen styrelse och VD.

Avgångsvederlag

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

Not 10 Offentliga bidrag

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Koncern		
<i>Bidrag redovisade bland Personalkostnader</i>		
Statliga bidrag	50	-
Summa offentliga bidrag	50	-
Moderföretag		
<i>Bidrag redovisade bland Personalkostnader</i>		
Statliga bidrag	50	-
Summa offentliga bidrag	50	-

Not 11 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Koncern		
<i>Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång</i>		
Byggnader och mark	115 753	106 445
Inventarier, verktyg och installationer	31 999	31 634
<i>Återförda nedskrivningar fördelade per tillgång:</i>		
Byggnader och mark	-7 376	-7 375
Summa	140 376	130 704
Moderföretag		
<i>Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång</i>		
Byggnader och mark	94 311	86 466
Inventarier, verktyg och installationer	23 686	23 345
Summa	117 997	109 811

Not 12 Övriga rörelsekostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Koncern		
Realisationsförluster	4 457	2 046
Övrigt	2 549	9 148
Summa	7 006	11 194
Moderföretag		
Realisationsförluster	4 202	2 046
Övrigt	1 049	5 056
Summa	5 251	7 102

Y

ueh

Not 13 Resultat från andelar i koncernföretag

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Resultatandel i KB Luna 8 & 9	14 505	11 858
Resultatandel i KB Maren	-5 724	-4 957
	8 781	6 901

Not 14 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Koncern		
Dröjsmålsräntor	61	66
Ränteintäkter, övriga	1 072	8
	1 133	74
Moderföretag		
Dröjsmålsräntor	34	36
Ränteintäkter, övriga	1 070	3
	1 104	39

Not 15 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Koncern		
Räntekostnader, Södertälje kommun	113 932	135 427
Aktiverade räntekostnader	8 473	-2 712
Räntekostnader, övriga	148	6
Låneramsavgift	18 119	14 997
	140 672	147 718
Moderföretag		
Räntekostnader, Södertälje kommun	89 826	104 107
Räntekostnader, koncernföretag	277	3 265
Aktiverade räntekostnader	-1 855	-2 712
Räntekostnader, övriga	143	9
Låneramsavgift	14 415	11 374
	102 806	116 043

För bolagets lån från Södertälje kommun har ränta betalats motsvarande 2,38 % (2,86). Därutöver betalar bolaget en låneramsavgift motsvarande ca 0,38 % (0,32).

r

u

Not 16 Bokslutsdispositioner

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Moderföretaget		
Skillnad mellan skattemässig och redovisad avskrivning:		
Inventarier, verktyg och installationer	-50 000	-213
Koncernbidrag	-76 449	-107 661
Summa	-126 449	-107 874

Not 17 Skatt på årets resultat

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Koncern		
Aktuell skatt	34	-
Uppskjuten skatt	10 856	-6 830
	10 890	-6 830
Moderföretag		
Uppskjuten skatt	-144	-6 877
	-144	-6 877

Avstämning effektiv skatt

	2015		2014	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Koncernen				
Resultat före skatt		49 890		-17 264
Skatt enligt gällande skattesats	22,0	-10 976	22,0	3 798
Andra icke avdragsgilla kostnader	0,7	-346	0,0	-7
Ej skattepliktiga intäkter	-0,5	235	13,6	2 342
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	-	-	0,4	77
Skatt hänförlig till tidigare år	-1,3	664	-	-
Övrigt	0,9	-467	3,6	620
Redovisad effektiv skatt	21,8	-10 890	39,6	6 830
Moderföretaget				
Resultat före skatt		-144		-17 476
Skatt enligt gällande skattesats	22,0	32	22,0	3 845
Andra icke avdragsgilla kostnader	-234,7	-338	0,0	-7
Ej skattepliktiga intäkter	163,2	235	13,4	2 342
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	-	-	0,4	77
Skatt hänförlig till tidigare år	473,6	682	-	-
Övrigt	-324,3	-467	3,5	620
Redovisad effektiv skatt	99,8	144	39,3	6 877

Y

und

Not 18 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Koncern		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	5 435 591	5 377 861
-Nyanskaffningar	159 480	-
-Avyttringar och utrangeringar	-8 570	-23 940
-Omklassificeringar	197 843	81 670
Vid årets slut	<u>5 784 344</u>	<u>5 435 591</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-697 048	-592 982
-Avyttringar och utrangeringar	2 701	2 379
-Omklassificeringar	-240	-
-Årets avskrivning enligt plan	-115 753	-106 445
Vid årets slut	<u>-810 340</u>	<u>-697 048</u>
<i>Ackumulerade nedskrivningar:</i>		
-Vid årets början	-315 381	-322 756
-Under året återförda nedskrivningar	7 376	7 375
Vid årets slut	<u>-308 005</u>	<u>-315 381</u>
Redovisat värde vid årets slut	4 665 999	4 423 162
Moderföretag		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	3 980 637	3 955 367
-Nyanskaffningar	159 480	-
-Avyttringar och utrangeringar	-8 166	-23 940
-Omklassificeringar	192 728	49 210
Vid årets slut	<u>4 324 679</u>	<u>3 980 637</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-491 935	-407 848
-Avyttringar och utrangeringar	2 551	2 379
-Omklassificeringar	-240	-
-Årets avskrivning enligt plan	-94 311	-86 466
Vid årets slut	<u>-583 935</u>	<u>-491 935</u>
<i>Ackumulerade nedskrivningar:</i>		
-Vid årets början	-8 616	-8 616
Vid årets slut	<u>-8 616</u>	<u>-8 616</u>
Redovisat värde vid årets slut	3 732 128	3 480 086
Varav mark		
Koncernen		
Ackumulerade anskaffningsvärden	<u>395 860</u>	<u>392 847</u>
Redovisat värde vid årets slut	395 860	392 847
Moderföretaget		
Ackumulerade anskaffningsvärden	<u>267 337</u>	<u>264 324</u>
Redovisat värde vid årets slut	267 337	264 324





Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

För upplysningsändamål görs 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 gjordes för dotterbolagen KB Luna och KB Maren sent under 2014. Någon ny extern värdering har inte skett under 2015.
- 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. Drift och underhållskostnader bedöms av Newsec eller Nai 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 procent 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.
- 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	2015-12-31	2014-12-31 *)
Koncern		
Externt värderade fastigheter	993 000	998 000
Internt värderade fastigheter	4 000 305	3 774 259
Uppskattat verkligt värde	4 993 305	4 772 259
Moderföretag		
Externt värderade fastigheter	-	5 000
Internt värderade fastigheter	3 905 415	3 679 369
Uppskattat verkligt värde	3 905 415	3 684 369

*) Jämförelseårets siffror har justerats jämfört med föregående års årsredovisning efter validering av underliggande material

Not 19 Inventarier, verktyg och installationer

	2015-12-31	2014-12-31
Koncern		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	568 070	563 374
-Nyanskaffningar	5 930	64
-Avyttringar och utrangeringar	-3 953	-2 161
-Omklassificeringar	39 940	6 793
-Vid årets slut	609 987	568 070
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-127 339	-96 364
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	1 903	659
-Årets avskrivning	-31 999	-31 634
-Vid årets slut	-157 435	-127 339
Redovisat värde vid årets slut	452 552	440 731
Moderföretag		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	435 732	431 434
-Nyanskaffningar	5 930	-
-Avyttringar och utrangeringar	-3 953	-2 161
-Omklassificeringar	39 940	6 459
-Vid årets slut	477 649	435 732
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-90 938	-68 252
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	1 903	659
-Årets avskrivning	-23 686	-23 345
-Vid årets slut	-112 721	-90 938
Redovisat värde vid årets slut	364 928	344 794

Not 20 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2015-12-31	2014-12-31
Koncern		
Vid årets början	255 699	131 291
Investeringar	111 538	212 871
Omklassificeringar	-237 543	-88 463
Avyttringar	-10 328	-
Redovisat värde vid årets slut	119 366	255 699
Moderföretag		
Vid årets början	228 362	101 372
Investeringar	90 550	182 659
Omklassificeringar	-232 428	-55 669
Redovisat värde vid årets slut	86 484	228 362

Not 21 Andelar i koncernföretag

	2015-12-31	2014-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	35 002	35 002
Redovisat värde vid årets slut	35 002	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
KB Maren, 916633-6827, Södertälje	999	>99,99	30 001
Telge Brandalsund AB, 556780-1088, Södertälje	1 000	100,00	5 000
			35 002

Not 22 Fordringar hos koncernföretag

	2015-12-31	2014-12-31
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 23 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2015-12-31	2014-12-31
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 24 Uppskjuten skattefordran

	2015-12-31	2014-12-31
Koncern		
Byggnader och mark	33 809	33 665
Underskottsavdrag	9 886	9 886
	43 695	43 551
Moderföretag		
Byggnader och mark	33 809	33 665
Underskottsavdrag	9 886	9 886
	43 695	43 551





Not 25 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Koncern		
Upplupna intäkter, övrigt	27	2 700
Förutbetalda kostnader, hyror	16 155	16 849
Förutbetalda kostnader, bevakning	49	41
Förutbetalda kostnader, försäkring	-	176
Förutbetalda kostnader, övrigt	229	3 597
	16 460	23 363
Moderföretag		
Upplupna intäkter, övrigt	27	2 700
Förutbetalda kostnader, hyror	16 155	16 849
Förutbetalda kostnader, bevakning	49	41
Förutbetalda kostnader, försäkring	-	176
Förutbetalda kostnader, övrigt	225	3 052
	16 456	22 818

Not 26 Eget kapital

	Aktie- kapital	Reserver	Balanserat resultat inkl årets resultat	Summa
Koncernen				
Vid årets början	50 000	182 805	127 661	360 466
Årets resultat			39 000	39 000
Vid årets slut	50 000	182 805	166 661	399 466
Moderföretag				
Vid årets början	50 000	34 937	127 661	212 598
Årets resultat			-	-
Vid årets slut	50 000	34 937	127 661	212 598

Not 27 Ackumulerade överavskrivningar

	2015-12-31	2014-12-31
Moderföretaget		
Inventarier, verktyg och installationer	239 574	189 574
	239 574	189 574

Not 28 Uppskjuten skatteskuld

	2015-12-31	2014-12-31
Koncern		
Eget-kapitaldel i obeskattade reserver	52 706	41 706
	52 706	41 706

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Not 29 Skuld till Södertälje kommun

	2015-12-31	2014-12-31
Koncern		
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	4 767 710	4 619 292
	<u>4 767 710</u>	<u>4 619 292</u>
Moderföretag		
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	3 772 672	3 493 078
	<u>3 772 672</u>	<u>3 493 078</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 30 Kreditlimit

	2015-12-31	2014-12-31
Koncern		
Beviljad kreditlimit	4 995 000	4 558 000
Moderföretag		
Beviljad kreditlimit	3 950 000	3 815 000

Not 31 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Koncern		
Förutbetalda intäkter, hyror	13 167	26 475
Förutbetalda intäkter, övrigt	-	745
Upplupna kostnader, kraft	-	309
Upplupna kostnader, fjärrvärme	-	991
Upplupna kostnader, entreprenader	12 798	63 749
Upplupna kostnader, personal	3 526	2 743
Upplupna kostnader, övrigt	4 140	919
	<u>33 631</u>	<u>95 931</u>
Moderföretag		
Förutbetalda intäkter, hyror	3 349	16 254
Förutbetalda intäkter, övrigt	-	745
Upplupna kostnader, kraft	-	309
Upplupna kostnader, fjärrvärme	-	991
Upplupna kostnader, entreprenader	12 628	63 749
Upplupna kostnader, personal	3 526	2 743
Upplupna kostnader, övrigt	4 068	733
	<u>23 571</u>	<u>85 524</u>

Not 32 Betalda räntor och erhållen utdelning

	2015-12-31	2014-12-31
Koncern		
Erhållen ränta	1 133	74
Erlagd ränta	-140 672	-147 718
Moderföretag		
Erhållen ränta	1 104	39
Erlagd ränta	-104 660	-116 043

Not 33 Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen

	2015-12-31	2014-12-31
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet mm		
<i>Koncernen</i>		
Avskrivningar	140 376	138 081
Nedskrivningar/reversering av nedskrivningar	-	-7 377
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	9 940	8 763
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	-	-4 000
	150 316	135 467
<i>Moderföretaget</i>		
Avskrivningar	117 997	109 811
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	-642	8 763
	117 355	118 574

Not 34 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 39 % (40) av inköpen och 92 % (90) av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som företaget tillhör.

Av koncernens totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 39 % (39) av inköpen och 83 % (81) av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som koncernen tillhör.

Not 35 Nyckeltalsdefinitioner

Balansomslutning:
Totala tillgångar

Avkastning på eget kapital:
Resultat efter finansiella poster / genomsnittligt justerat eget kapital

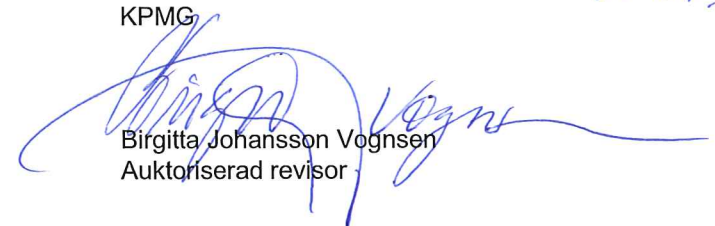
Soliditet:
Justerat eget kapital / balansomslutningen

Underskrifter

Södertälje 2016-04-18

 Yilmaz Kerimo Styrelseordförande	 LiseLott Nilsson Verkställande direktör	 Tommy Blomqvist	 Gabriel Bozyel
 Lars Greger	 Rebecka Halef	 Fredrik Hjulström	 Marita Lärnestad
 Dan Nilsson	 Pervin Ok		

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016-05-09.
KPMG


Birgitta Johansson Vognsen
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Telge Fastigheter AB för år 2015.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Uttalanden

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 2015 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Telge Fastigheter AB för år 2015.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Revisorns ansvar

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

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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

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

Uttalanden

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

Stockholm den 9 maj 2016

KPMG AB


Birgitta Johansson Voghsen
Auktoriserad revisor