

Styrelsen och verkställande direktören för

Telge Fastigheter AB

Org nr 556054-0345

får härmed avge

Årsredovisning och koncernredovisning

för räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31

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	12-28
Underskrifter	28



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.

Ekonomisk översikt

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

Koncern

	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31	2011-12-31	2010-12-31
Nettoomsättning, tkr	775 258	726 182	646 234	625 141	576 915
Finansnetto, tkr	-147 644	-178 032	-195 121	-189 980	-179 047
Resultat efter fin. poster, tkr	85 618	-16 095	-105 785	39 352	39 219
Avkastning på eget kapital, %	23,4	neg	neg	13,2	14,1
Balansomslutning, tkr	5 385 904	5 437 677	5 672 890	5 620 363	5 181 806
Soliditet, %	6,7	6,8	5,6	5,6	5,4
Investeringar, tkr	212 935	203 492	453 313	459 023	521 460
Medelantalet anställda	29	28	24	23	21

Moderföretag

	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31	2011-12-31	2010-12-31
Nettoomsättning, tkr	667 433	617 814	545 000	525 534	489 505
Finansnetto, tkr	-109 103	-129 344	-354 474	-156 693	-138 353
Resultat efter fin. poster, tkr	90 397	-11 311	-105 785	39 604	39 235
Avkastning på eget kapital, %	22,8	neg	neg	13,3	14,5
Balansomslutning, tkr	4 356 176	4 408 786	4 736 986	4 480 736	4 045 002
Soliditet, %	8,3	8,4	6,7	7,0	7,0
Investeringar, tkr	182 659	193 167	438 328	430 000	438 288
Medelantalet anställda	29	27	24	23	21

Miljöinformation

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



Händelser av väsentlig betydelse

2013 var första året med en helt ny pris- och avtalsmodell för hyressättning av de kommunala verksamhetslokalerna, där hyran baseras på självkostnad per fastighet. Nu har vi passerat 2014 vilket var det andra året med den nya självkostnadsmodellen och konstaterar att den är mycket framgångsrik. Med den nya hyresmodellen har vi fått ett helt nytt synsätt och en ny utgångspunkt i vårt samarbete. Tack vare öppenheten och transparensen - vi har en resultaträkning per fastighet där allt som gjorts finns redovisat - kommer vi närmare varandra och lyfter tillsammans blicken och ser vad som blir bäst för bägge parter. Effektiviserar vi, till exempel genom att spara energi och sortera avfallet bättre, märks det på hyran. Vi för dialogen på en ny och mer strategisk nivå. Det gagnar alla.

Tittar vi på just energieffektiviseringar är 2014 något av ett rekordår. Under året har vi minskat energianvändningen med 8 procent jämfört med 2013. Det betyder 3,5 miljoner kronor i minskade uppvärmningskostnader. Här handlar det inte om några stora investeringar, snarare om många bäckar små. Ett bra exempel är Grusåsens förskola. Med tilläggsisolering av vinden, bättre tätade fönster och fler radiatorer har förskolan minskat sin energianvändning med hela 15 procent.

Vi fortsatte också vårt samarbete med Utbildningskontoret och Telge Återvinning kring avfallssorteringsprojektet Miljönären. 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.

Under många år har vi koncentrerat oss på att bygga och förädla lokaler som ska användas som förskolor och skolor. Men under 2014 bröts den trenden. Med inte mindre än tre nya idrottshallar och köpet av två arenor har det blivit sport för nästan hela slanten.

Södertälje är en ytterst aktiv idrottsstad. Vi har allt från klubbar i de högsta nationella serierna till den stora breddidrotten. En breddidrott där många barn för första gången kommer i kontakt med föreningslivet och den organiserade idrotten. I år har vi på Telge Fastigheter kommit den delen av Södertälje nära. Vi har startat bygget av två idrottshallar: Pershagenhallen och Västergårds Arena. Den tredje hallen är än så länge på projekteringsstadiet, men går allt som det ska börjar den nya gymnastik- och friidrottshallen i Rosenlund växa fram under 2016.

Vi har även kommit de riktigt stora arenorna nära i och med köpet av Axa Sports Center och Södertälje Fotbollsarena som genomfördes i januari 2015. Här ska vi undersöka vad vi kan göra rent fastighetsmässigt för att få bättre ekonomi i arenorna. Energieffektiviseringar är något som vi är duktiga på och det tar vi med oss in i arenavärlden.

I Södertälje centrum har vi välkomnat två nya hyresgäster i varuhuset Kringlan: klädkedjan Cubus och accessoarbutiken Glitter. Samtidigt pågår arbetet med att fortsätta utveckla stadskärnan. I ett nära samarbete med den nybildade organisationen Södertälje city - i samverkan skissar vi på detaljplanen för bland annat Tellustomten (där McDonalds finns i dag). Även Orionkullen finns med i våra planer på att göra stadskärnan mer levande och attraktiv med fler lokaler och bostäder.

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

De kommunala verksamhetslokalerna bedöms ge ett överskott 2015 till följd av att bolagets upplåningsränta förväntas fortsätta sjunka. Det kommersiella beståndets marknadssituation är pressad till följd av konjunkurläget, vilket kortsiktigt kommer att skapa en vakanssituation. Arbetet med energieffektiviseringar kommer att fortsätta även framöver, vilket minskar både kostnader och miljöpåverkan.

Förslag till disposition av 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	127 661 335
Summa	127 661 335

Koncernbidrag har - under förutsättning av årsstämman godkännande - lämnats till Telge (i Södertälje) AB med 102 882 tkr och till Telge Brandalsund AB med 4 779 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

Belopp i tkr	Not	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Rörelsens intäkter	2		
Nettoomsättning	3	775 258	726 182
Aktiverat arbete för egen räkning		2 948	3 002
Övriga rörelseintäkter		17 019	67 865
		<u>795 225</u>	<u>797 049</u>
Rörelsens kostnader	2		
Drifts- och underhållskostnader		-368 092	-368 844
Övriga externa kostnader	4,5	-26 638	-30 431
Personalkostnader	6	-25 335	-23 311
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-130 704	-124 631
Övriga rörelsekostnader		-11 194	-87 895
		<u>233 262</u>	<u>161 937</u>
Rörelseresultat			
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		74	188
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-147 718	-178 220
		<u>85 618</u>	<u>-16 095</u>
Resultat efter finansiella poster			
Koncernbidrag		-102 882	86 728
Resultat före skatt		-17 264	70 633
Skatt på årets resultat	11	6 830	-21 224
Årets resultat		<u>-10 434</u>	<u>49 409</u>

h

h

Balansräkning - koncernen

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12	4 423 162	4 462 123
Inventarier, verktyg och installationer	13	440 731	467 010
Pågående nyanläggning och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	14	255 699	131 291
		<u>5 119 592</u>	<u>5 060 424</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	16	100 000	100 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav	17	3 175	3 175
Uppskjuten skattefordran	18	43 551	36 674
		<u>146 726</u>	<u>139 849</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>5 266 318</u>	<u>5 200 273</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 510	2 924
Fordringar hos koncernföretag		6 417	91 134
Övriga fordringar		88 296	76 090
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	23 363	67 256
		<u>119 586</u>	<u>237 404</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>119 586</u>	<u>237 404</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>5 385 904</u>	<u>5 437 677</u>

helt

Balansräkning - koncernen

Belopp i tkr	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	20		
Aktiekapital		50 000	50 000
Reserver		182 805	182 639
Balanserat resultat inkl årets resultat		127 661	138 261
Summa eget kapital		<u>360 466</u>	<u>370 900</u>
Avsättningar			
Avsättningar för uppskjuten skatt		41 706	41 659
		<u>41 706</u>	<u>41 659</u>
Långfristiga skulder			
Skuld till Södertälje kommun	22,23	4 619 292	4 762 916
Övriga långfristiga skulder		596	579
		<u>4 619 888</u>	<u>4 763 495</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		57 117	47 516
Skulder till Södertälje kommun		61 414	46 451
Skulder till koncernföretag		133 709	52 406
Skatteskulder		11 071	64
Övriga kortfristiga skulder		4 602	4 644
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	95 931	110 542
		<u>363 844</u>	<u>261 623</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>5 385 904</u>	<u>5 437 677</u>

Ställda panter			
Fastighetsinteckningar		189 814	189 814
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Handwritten signature

Kassaflödesanalys - koncern

<i>Belopp i tkr</i>	2014-12-31	2013-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	85 618	-16 095
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	139 467	157 431
	225 085	141 336
Betald skatt	11 454	-891
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	236 539	140 445
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	117 371	69 691
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-11 651	154 924
Kassaflöde från den löpande verksamheten	342 259	365 060
Investeringsverksamheten		
Förvärv av dotterföretag	-	-5 000
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-212 935	-198 492
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	14 300	405 752
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-198 635	202 260
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-143 624	-567 320
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-143 624	-567 320
Årets kassaflöde	-	-
Likvida medel vid årets början	-	-
Likvida medel vid årets slut	-	-

Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys - koncern

Betalda räntor och erhållen utdelning		
Erhållen ränta	74	188
Erlagd ränta	-147 718	-178 220
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m m		
Av- och nedskrivningar av tillgångar	130 704	124 631
Rearesultat avyttring av anläggningstillgångar	8 763	32 800
Andra ej lividitetspåverkande poster	-4 000	-
	135 467	157 431

h
uk

Resultaträkning - moderföretag

Belopp i tkr	Not	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Rörelsens intäkter	2		
Nettoomsättning	3	667 433	617 814
Aktiverat arbete för egen räkning		2 560	3 002
Övriga rörelseintäkter		17 019	67 595
		<u>687 012</u>	<u>688 411</u>
Rörelsens kostnader	2		
Drifts- och underhållskostnader		-325 974	-327 976
Övriga externa kostnader	4,5	-19 290	-25 393
Personalkostnader	6	-25 335	-23 242
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-109 811	-104 947
Övriga rörelsekostnader		-7 102	-87 896
		<u>199 500</u>	<u>118 957</u>
Rörelseresultat			
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	8	6 901	9 869
Ränteintäkter		39	90
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-116 043	-140 227
		<u>90 397</u>	<u>-11 311</u>
Resultat efter finansiella poster			
Bokslutsdispositioner	10	-213	-69 000
Koncernbidrag	10	-107 661	81 944
		<u>-17 477</u>	<u>1 633</u>
Resultat före skatt			
Skatt på årets resultat	11	6 877	-6 044
Årets resultat		<u>-10 600</u>	<u>-4 411</u>

huv

Balansräkning - moderföretag

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	12	3 480 086	3 538 903
Inventarier, verktyg och installationer	13	344 794	363 182
Pågående nyanläggning och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	14	228 362	101 372
		<u>4 053 242</u>	<u>4 003 457</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	15	35 002	35 002
Fordringar hos koncernföretag	16	100 000	100 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav	17	3 175	3 175
Uppskjuten skattefordran	18	43 551	36 674
		<u>181 728</u>	<u>174 851</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>4 234 970</u>	<u>4 178 308</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		389	2 438
Fordringar hos koncernföretag		19 149	94 907
Övriga fordringar		78 850	66 271
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	22 818	66 862
		<u>121 206</u>	<u>230 478</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>121 206</u>	<u>230 478</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>4 356 176</u>	<u>4 408 786</u>

h
UK

Balansräkning - moderföretag

Belopp i tkr	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	20		
<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		138 261	142 672
Årets resultat		-10 600	-4 411
		<u>127 661</u>	<u>138 261</u>
Summa eget kapital		<u>212 598</u>	<u>223 198</u>
Obeskattade reserver	21		
Akkumulerade avskrivningar utöver plan		189 574	189 361
		<u>189 574</u>	<u>189 361</u>
Långfristiga skulder			
Skuld till Södertälje kommun	22,23	3 493 078	3 649 522
Övriga långfristiga skulder		30	90
		<u>3 493 108</u>	<u>3 649 612</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		44 526	32 111
Skulder till Södertälje kommun		58 922	46 922
Skulder till koncernföretag		263 339	174 136
Skatteskulder		4 529	-
Övriga kortfristiga skulder		4 056	2 739
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	85 524	90 707
		<u>460 896</u>	<u>346 615</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>4 356 176</u>	<u>4 408 786</u>
<hr/>			
Ställda pantar			
Fastighetsinteckningar		4 200	4 200
Ansvarsförbindelser			
Andelsågaransvar i kommanditbolag		1 105 351	1 088 505

h

UK

Kassaflödesanalys - moderföretag

<i>Belopp i tkr</i>	2014-12-31	2013-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	90 397	-11 311
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	118 574	138 016
	208 971	126 705
Betald skatt	4 290	-831
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	213 261	125 874
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	109 511	60 114
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	2 031	62 286
Kassaflöde från den löpande verksamheten	324 803	248 274
Investeringsverksamheten		
Förvärv av dotterföretag	-	-5 000
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-182 659	-188 167
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	14 300	404 752
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-168 359	211 585
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-156 444	-459 859
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-156 444	-459 859
Årets kassaflöde	-	-
Likvida medel vid årets början	-	-
Likvida medel vid årets slut	-	-

Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys - moderföretag

Betalda räntor och erhållen utdelning		
Erhållen ränta	39	90
Erlagd ränta	-116 043	-140 227
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m m		
Av- och nedskrivningar av tillgångar	109 811	104 947
Rearesultat avyttring av anläggningstillgångar	8 763	33 069
	118 574	138 016

60

Me

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).

Ändrade redovisningsprinciper

Från och med den 1 januari 2014 tillämpas Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Införandet av den nya rekommendationen har inneburit ett byte av redovisningsprincip enligt följande:

- Lämnade och erhållna koncernbidrag som tidigare redovisades över eget kapital redovisas som bokslutsdisposition.
- De materiella anläggningarna har där så varit befogat delats upp i komponenter med förändrade avskrivningar som följd.

Jämförelseåret har omräknats till nu gällande regler.

	2014	2013
Koncern		
<i>Byggnader och mark</i>		
Ingående balans 1 januari enligt fastställd balansräkning	4 448 534	
Justeringar		
- Avskrivningar	13 589	
Ingående balans 1 januari justerad i enlighet med ny princip	4 462 123	
<i>Uppskjuten skattefordran</i>		
Ingående balans 1 januari enligt fastställd balansräkning	39 664	
Justeringar		
- Skillnad mellan planenligt och skattemässigt restvärde på byggnader och mark	-2 990	
Ingående balans 1 januari justerad i enlighet med ny princip	36 674	
<i>Bundna reserver</i>		
Ingående balans 1 januari enligt fastställd balansräkning	178 639	
- Rättning av förskjutning bundet och fritt eget kapital	4 000	
Ingående balans 1 januari justerad i enlighet med ny princip	182 639	
<i>Balanserad vinst eller förlust</i>		
Ingående balans 1 januari enligt fastställd balansräkning	160 500	
Justeringar		
- Rättning av förskjutning bundet och fritt eget kapital	-4 000	
- Omräkning koncernbidrag	-67 648	
Ingående balans 1 januari justerad i enlighet med ny princip	88 852	
<i>Årets resultat</i>		
Ingående balans 1 januari enligt fastställd balansräkning	-28 839	
Justeringar		
- Avskrivningar	13 589	
- Koncernbidrag	86 728	
- Uppskjuten skatt	-22 069	
Ingående balans 1 januari justerad i enlighet med ny princip	49 409	

CS
h
UK

<i>Periodens resultat</i>	
Enligt fastställd resultaträkning	-28 839
Justeringar	
- Avskrivningar	13 589
- Koncernbidrag	86 728
- Uppskjuten skatt	-22 069
Periodens resultat justerat i enlighet med ny princip	49 409

Moderföretag*Byggnader och mark*

Ingående balans 1 januari enligt fastställd balansräkning	3 524 389
Justeringar	
- Avskrivningar	14 514
Ingående balans 1 januari justerad i enlighet med ny princip	3 538 903

Uppskjuten skattefordran

Ingående balans 1 januari enligt fastställd balansräkning	39 664
Justeringar	
- Skillnad mellan planenligt och skattemässigt restvärde på byggnader och mark	-2 990
Ingående balans 1 januari justerad i enlighet med ny princip	36 674

Fordringar hos koncernbolag

Ingående balans 1 januari enligt fastställd balansräkning	94 907
Justeringar	
- Resultatandelar KB Luna och KB Maren (avskrivningar)	-924
Ingående balans 1 januari justerad i enlighet med ny princip	93 983

Balanserad vinst eller förlust

Ingående balans 1 januari enligt fastställd balansräkning	206 588
Justeringar	
- Omräkning koncernbidrag	-63 916
Ingående balans 1 januari justerad i enlighet med ny princip	142 672

Årets resultat

Ingående balans 1 januari enligt fastställd balansräkning	-78 927
Justeringar	
- Avskrivningar	14 514
- Resultatandelar KB Luna och KB Maren (avskrivningar)	-924
- Omräkning koncernbidrag	81 944
- Uppskjuten skatt	-21 018
Ingående balans 1 januari justerad i enlighet med ny princip	-4 411

Periodens resultat

Enligt fastställd resultaträkning	-78 927
Justeringar	
- Avskrivningar	14 514
- Resultatandelar KB Luna och KB Maren (avskrivningar)	-924
- Koncernbidrag	81 944
- Uppskjuten skatt	-21 018
Periodens resultat justerat i enlighet med ny princip	-4 411

Värderingsprinciper m m

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



Redovisning av intäkter

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

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

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.

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

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

Ersättningar vid uppsägning

Ersättning vid uppsägning utgår då något företag inom koncernen 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.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

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.

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.

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

	Koncern år	Moder- företag år
Materiella anläggningstillgångar:		
-Byggnader	10-100	10-100
-Nedlagda kostnader på annans fastighet	2-50	2-50
-Markanläggningar	15-33	15-33
-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
-Yttre ytskikt; fasader, yttertak mm	20-50	20-50
-Inre ytskikt, maskinell utrustning mm	10-40	10-40
-Hyresgästanpassning	Längd på hyreskontrakt	-

Nedskrivningar

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.

Handwritten initials and marks:
A large handwritten mark resembling a stylized 'L' or '6' is present in the bottom right corner.
Below it, the letters 'UE' are handwritten.

Finansiella instrument och värdepappersinnehav

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar värdepapper, kundfordringar och övriga fordringar, kortfristiga placeringar, leverantörsskulder, låneskulder och derivatinstrument. Instrumenten redovisas i balansräkningen då bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Samtliga finansiella instrument värderas till anskaffningsvärde då de första gången redovisas i balansräkningen.

Anskaffningsvärdet motsvarar det verkliga värdet av den ersättning som lämnats inklusive kostnader som är hänförliga till förvärvet. Därefter redovisas finansiella instrument till det lägsta av anskaffningsvärde och verkligt värde.

Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning.

Koncernredovisning

Dotterföretag

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

Eliminering av transaktioner mellan koncernföretag

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

Kassaflödesanalys

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

Definition av nyckeltal

Avkastning på eget kapital

Resultat efter finansiella poster i procent av genomsnittligt justerat eget kapital

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutningen.

Koncernuppgifter

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

Not 2 Inköp och försäljning mellan koncernbolag

Av moderföretagets totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 40 % (37) av inköpen och 90 % (84) av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som företaget tillhör.

Av koncernens totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 39 % (36) av inköpen och 81 % (76) av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som koncernen tillhör.

Not 3 Nettoomsättning

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Koncern		
<i>Nettoomsättning per typ</i>		
Hysesintäkt, bostäder	14 494	14 655
Hysesintäkt, lokaler	768 342	714 463
Hysesintäkt, garage och p-platser	3 341	3 260
Vakanser, hyresnedsättningar	-23 128	-20 931
Diverse avgifter	12 209	14 735
	775 258	726 182
Moderbolag		
<i>Nettoomsättning per typ</i>		
Hysesintäkt, bostäder	8 201	8 341
Hysesintäkt, lokaler	662 138	609 136
Hysesintäkt, garage och p-platser	1 077	992
Vakanser, hyresnedsättningar	-13 695	-12 993
Diverse avgifter	9 712	12 338
	667 433	617 814

Not 4 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Koncern		
<i>KPMG AB</i>		
Revisionsarvode	116	134
Övriga uppdrag	54	-
Summa	170	134
Moderföretag		
<i>KPMG AB</i>		
Revisionsarvode	62	104
Övriga uppdrag	54	-
Summa	116	104

Not 5 Leasingavgifter avseende operationell leasing

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Koncern		
<i>Framtida minimileaseavgifter som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:</i>		
Förfaller till betalning inom ett år	-	1
Förfaller till betalning senare än ett år men inom fem år	-	-
Förfaller till betalning senare än fem år	-	-
	-	1
Under perioden kostnadsförda leasingavgifter exklusive lokalhyror	1	19
<i>Framtida minimileaseavgifter som kommer att erhållas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:</i>		
Förfaller till betalning inom ett år	738 580	453 507
Förfaller till betalning senare än ett år men inom fem år	2 128 294	1 188 591
Förfaller till betalning senare än fem år	7 541 933	2 014 864
	10 408 807	3 656 962
Under perioden erhållna leasingavgifter (hyror)	762 713	711 681
Moderföretag		
<i>Framtida minimileaseavgifter som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:</i>		
Förfaller till betalning inom ett år	-	1
Förfaller till betalning senare än ett år men inom fem år	-	-
Förfaller till betalning senare än fem år	-	-
	-	1
Under perioden kostnadsförda leasingavgifter exklusive lokalhyror	1	19
<i>Framtida minimileaseavgifter som kommer att erhållas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:</i>		
Förfaller till betalning inom ett år	638 006	352 460
Förfaller till betalning senare än ett år men inom fem år	1 934 717	951 180
Förfaller till betalning senare än fem år	7 477 200	2 004 400
	10 049 923	3 308 040
Under perioden erhållna leasingavgifter (hyror)	659 648	608 338

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.

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 2014-12-31 cirka 40 stycken 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. Under 2014 tecknades det många avtal med långa kontraktslängder, varför beloppen på de olika intervallen kraftigt har förändrats mellan 2014 och jämförelseåret 2013.

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 6 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Moderföretag		
Män	18	17
Kvinnor	11	10
Totalt i moderföretaget	29	27
Dotterföretag		
Män	-	1
Kvinnor	-	-
Totalt i dotterföretag	-	1
Koncernen totalt	29	28

Könsfördelning i företagsledningen

	2014-12-31 Andel kvinnor i %	2013-12-31 Andel kvinnor i %
Moderföretag		
Styrelsen	13	11
Övriga ledande befattningshavare	50	50
Koncern		
Styrelsen	29	17
Övriga ledande befattningshavare	50	50

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Moderföretag		
Styrelse och VD	1 545	1 490
Övriga anställda	14 667	13 796
Summa	16 212	15 286
Sociala kostnader	8 249	6 893
(varav pensionskostnader)	3 349	2 143
Dotterföretag		
Styrelse och VD	-	36
Övriga anställda	-	315
Summa	-	351
Sociala kostnader	-	-248
(varav pensionskostnader)	-	-361
Koncern		
Styrelse och VD	1 545	1 526
Övriga anställda	14 667	14 111
Summa	16 212	15 637
Sociala kostnader	8 249	6 645
(varav pensionskostnader)	3 349	1 782

Av moderföretagets och koncernens pensionskostnader avser 383 (fg år 367) gruppen styrelse och VD.

Handwritten signature: huk

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 7 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Koncern		
Byggnader och mark	99 070	93 373
Inventarier, verktyg och installationer	31 634	31 258
	130 704	124 631
Moderföretag		
Byggnader och mark	86 466	81 973
Inventarier, verktyg och installationer	23 345	22 974
	109 811	104 947

Not 8 Resultat från andelar i koncernföretag

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Resultatandel i KB Luna 8 & 9	11 858	9 060
Resultatandel i KB Maren	-4 957	809
	6 901	9 869

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Koncern		
Räntekostnader, Södertälje kommun	135 427	167 493
Aktiverade räntekostnader	-2 712	-4 833
Räntekostnader, övriga	6	150
Låneramsavgift	14 997	15 410
	147 718	178 220
Moderföretag		
Räntekostnader, Södertälje kommun	104 107	131 446
Räntekostnader, koncernbolag	3 265	
Aktiverade räntekostnader	-2 712	-4 796
Räntekostnader, övriga	9	1 781
Låneramsavgift	11 374	11 796
	116 043	140 227

Not 10 Bokslutsdispositioner

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Skillnad mellan bokförd avskrivning och avskrivning enligt plan:		
Inventarier, verktyg och installationer	-213	-69 000
Koncernbidrag	-107 661	81 944
Summa	-107 874	12 944

have

Not 11 Skatt på årets resultat

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Koncern		
<i>Aktuellt skattekostnad(-) [/skatteintäkt(+)]</i>		
Periodens skattekostnad (/skatteintäkt)	-	-832
	-	-832
<i>Uppskjuten skattekostnad(-) [/skatteintäkt(+)]</i>		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-3 056	-20 392
Uppskjuten skatteintäkt i under året aktiverat skattevärde i underskottsavdrag	9 886	-
	6 830	-20 392
Total redovisad skattekostnad i koncernen	6 830	-21 224
Moderföretag		
<i>Aktuellt skattekostnad(-) [/skatteintäkt(+)]</i>		
Periodens skattekostnad (/skatteintäkt)	-	-831
	-	-831
<i>Uppskjuten skattekostnad(-) [/skatteintäkt(+)]</i>		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-3 009	-5 213
Uppskjuten skatteintäkt i under året aktiverat skattevärde i underskottsavdrag	9 886	-
	6 877	-5 213
Total redovisad skattekostnad i moderföretaget	6 877	-6 044
Avstämning av effektiv skatt		
Koncern		
Resultat före skatt	-17 264	70 633
Skatt enligt gällande skattesats (22%)	3 798	-15 539
Skatteeffekt av:		
Ej avdragsgilla kostnader	-7	-1 433
Ej skattepliktiga intäkter	2 342	2
Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande	77	-
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	620	-4 254
Övrigt	-	-
Redovisad skattekostnad	6 830	-21 224
Moderföretag		
Resultat före skatt	-17 476	1 633
Skatt enligt gällande skattesats (22%)	3 845	-359
Skatteeffekt av:		
Ej avdragsgilla kostnader	-7	-1 433
Ej skattepliktiga intäkter	2 342	2
Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande	77	-
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	620	-4 254
Övrigt	-	-
Redovisad skattekostnad	6 877	-6 044

Not 12 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Koncern		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	5 377 861	5 149 976
-Nyanskaffningar	-	21 977
-Förvärv av dotterföretag	-	94 800
-Avyttringar och utrangeringar	-23 940	-315 745
-Omklassificeringar	81 670	426 854
	5 435 591	5 377 862
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-592 982	-540 538
-Avyttringar och utrangeringar	2 379	48 543
-Omklassificeringar	-	-32
-Årets avskrivning enligt plan	-106 445	-100 956
	-697 048	-592 983
<i>Ackumulerade nedskrivningar:</i>		
-Vid årets början	-322 756	-330 339
-Under året återförda nedskrivningar	7 375	7 583
	-315 381	-322 756
Redovisat värde vid årets slut	4 423 162	4 462 123
Moderföretag		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	3 955 367	3 849 966
-Nyanskaffningar	-	21 887
-Avyttringar och utrangeringar	-23 940	-315 745
-Omklassificeringar	49 210	399 259
	3 980 637	3 955 367
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-407 848	-374 386
-Avyttringar och utrangeringar	2 379	48 543
-Omklassificeringar	-	-32
-Årets avskrivning enligt plan	-86 466	-81 973
	-491 935	-407 848
<i>Ackumulerade nedskrivningar:</i>		
-Vid årets början	-8 616	-8 616
	-8 616	-8 616
Redovisat värde vid årets slut	3 480 086	3 538 903

*h
4k*

Marknadsvärde Telge Fastigheter

För upplysningsändamål gör 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.

Extern värdering av oberoende värderingsman har skett för dotterbolagen KB Luna och KB Maren samt fastigheten Kajstenen 5. Dessa marknadsvärderingar har skett löpande under 2014. Marknadsvärdet på dessa värderingar motsvarar 71% av det beräknade värdet på fastigheterna som värderats. 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. 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

2014-12-31

Koncernen

Externt värderade fastigheter
Internt värderade fastigheter

998 000

3 751 746

Uppskattat verkligt värde

4 749 746

Moderföretag

Externt värderade fastigheter
Internt värderade fastigheter

5 000

3 751 746

Uppskattat verkligt värde

3 756 746

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer

	2014-12-31	2013-12-31
Koncern		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	563 374	505 733
-Nyanskaffningar	64	3 297
-Avyttringar och utrangeringar	-2 161	-8 904
-Omklassificeringar	6 793	63 248
	<u>568 070</u>	<u>563 374</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-96 364	-66 888
-Avyttringar och utrangeringar	659	1 751
-Omklassificeringar	-	32
-Årets avskrivning enligt plan	-31 634	-31 259
	<u>-127 339</u>	<u>-96 364</u>
Redovisat värde vid årets slut	440 731	467 010
Moderföretag		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	431 434	377 509
-Nyanskaffningar	-	2 618
-Avyttringar och utrangeringar	-2 161	-7 903
-Omklassificeringar	6 459	59 210
	<u>435 732</u>	<u>431 434</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-68 252	-46 791
-Avyttringar och utrangeringar	659	1 481
-Omklassificeringar	-	32
-Årets avskrivning enligt plan	-23 345	-22 974
	<u>-90 938</u>	<u>-68 252</u>
Redovisat värde vid årets slut	344 794	363 182

Not 14 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2014-12-31	2013-12-31
Koncern		
Vid årets början	131 291	602 050
Investeringar	212 871	173 218
Förvärv av dotterföretag	-	10 322
Avyttring	-	-164 197
Omklassificeringar	-88 463	-490 102
Redovisat värde vid årets slut	255 699	131 291
Moderföretag		
Vid årets början	101 372	560 376
Investeringar	182 659	163 662
Avyttring	-	-164 197
Omklassificeringar	-55 669	-458 469
Redovisat värde vid årets slut	228 362	101 372

b

huv

Not 15 Andelar i koncernföretag

	2014-12-31	2013-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	35 002	30 002
-Förvärv av dotterföretag	-	5 000
Redovisat värde vid årets slut	35 002	35 002

Specifikation av moderföretagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag

Dotterföretag / Org nr / Säte	Antal andelar	i %	Redovisat värde
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	100,0	5 000
			35 002

Not 16 Fordringar hos koncernföretag

	2014-12-31	2013-12-31
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 17 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2014-12-31	2013-12-31
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 18 Uppskjuten skattefordran

	2014-12-31	2013-12-31
Koncern:		
Uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag	9 886	-
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader hänförlig till byggnader	33 665	36 674
	43 551	36 674
Moderföretag:		
Uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag	9 886	-
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader hänförlig till byggnader	33 665	36 674
	43 551	36 674

hane

Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Koncern		
Upplupna intäkter, försäkringsersättning	-	39 000
Upplupna intäkter, övrigt	2 700	2 700
Förutbetalda kostnader, försäkringar	176	-
Förutbetalda kostnader, bevakningskostnader	41	47
Förutbetalda kostnader, hyror	16 849	22 855
Förutbetalda kostnader, övrigt	3 597	2 654
	23 363	67 256
Moderföretag		
Upplupna intäkter, försäkringsersättning	-	39 000
Upplupna intäkter, övrigt	2 700	2 700
Förutbetalda kostnader, försäkringar	176	-
Förutbetalda kostnader, bevakningskostnader	41	47
Förutbetalda kostnader, hyror	16 849	22 855
Förutbetalda kostnader, övrigt	3 052	2 260
	22 818	66 862

Not 20 Eget kapital

	Aktie- kapital	Reserver	Balanserat resultat inkl årets resultat
Koncern			
Enligt fastställd balansräkning 2013-12-31	50 000	178 639	131 661
<i>Effekter av byte av redovisningsprincip</i>			
- Avskrivningar			13 590
- Uppskjuten skatt			-2 990
Omföring mellan poster i eget kapital		4 000	-4 000
Justerad balans 2014-01-01	50 000	182 639	138 261
Omföring mellan poster i eget kapital		166	-166
Årets resultat			-10 434
Vid årets slut	50 000	182 805	127 661
Moderföretag			
Enligt fastställd balansräkning 2013-12-31	50 000	34 937	127 661
<i>Effekter av byte av redovisningsprincip</i>			
- Avskrivningar			14 514
- Resultat från andelar i koncernföretag			-924
- Uppskjuten skatt			-2 990
Justerad balans 2014-01-01	50 000	34 937	138 261
Årets resultat			-10 600
Vid årets slut	50 000	34 937	127 661

Not 21 Obeskattade reserver

	2014-12-31	2013-12-31
<i>Akkumulerade avskrivningar utöver plan:</i>		
-Maskiner och inventarier	189 574	189 361
Summa	189 574	189 361

Not 22 Skuld till Södertälje kommun

	2014-12-31	2013-12-31
Koncern		
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	4 619 292	4 762 916
	4 619 292	4 762 916
Moderföretag		
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	3 493 078	3 649 522
	3 493 078	3 649 522

För koncernens lån från Södertälje kommun har ränta betalats motsvarande 2,86 % (3,32). Därutöver betalar bolaget en låneramsavgift motsvarande ca 0,32 % (0,32).

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 23 Kreditlimit

	2014-12-31	2013-12-31
Koncern		
Beviljad kreditlimit	4 558 000	4 653 000
Moderföretag		
Beviljad kreditlimit	3 815 000	3 910 000

Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Koncern		
Förutbetalda intäkter, hyror	26 415	28 771
Förutbetalda intäkter, övrigt	745	1 800
Upplupna kostnader, kraft	309	-
Upplupna kostnader, fjärrvärme	991	-
Upplupna kostnader, semesterlöneskuld	986	1 135
Upplupna kostnader, sociala avgifter	1 602	1 281
Upplupna kostnader, löner	155	270
Upplupna kostnader, byggarbeten	63 749	64 687
Upplupna kostnader, övrigt	979	12 598
	95 931	110 542
Moderföretag		
Förutbetalda intäkter, hyror	16 254	16 386
Förutbetalda intäkter, övrigt	745	1 800
Upplupna kostnader, kraft	309	-
Upplupna kostnader, fjärrvärme	991	-
Upplupna kostnader, semesterlöneskuld	986	1 135
Upplupna kostnader, sociala avgifter	1 602	1 281
Upplupna kostnader, löner	155	270
Upplupna kostnader, byggarbeten	63 749	64 687
Upplupna kostnader, övrigt	733	5 148
	85 524	90 707

Södertälje 2015- 04-20


Yilmaz Kerimo
Styrelseordförande



LiseLott Nilsson
Verkställande direktör


Tommy Blomqvist


Gabriel Bozyel


Lars Greger


Rebecka Halef



Raoul Ilia


Marita Lärnestad


Dan Nilsson


Pervin Ok

Vår revisionsberättelse har lämnats 2015- 05-11
KPMG AB


Stefan Tärnell
Auktoriserad revisor


Bodil Gistrand
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 2014.

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 2014 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 2014.

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.

Eskilstuna 2015-05-11

KPMG AB

Stefan Tärnell
Auktoriserad revisor

Bodil Gistrand
Auktoriserad revisor