

Styrelsen och verkställande direktören för

Telge Fastigheter AB

Org nr 556054-0345

får härmed avge

Årsredovisning och koncernredovisning

för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning - koncern	5
Balansräkning - koncern	6-7
Eget kapital - koncern	8
Kassaflödesanalys - koncern	9
Resultaträkning - moderföretag	10
Balansräkning - moderföretag	11-12
Eget kapital - moderföretag	13
Kassaflödesanalys - moderföretag	14
Noter	15-37
Underskrifter	37

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Koncern

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

Telge Fastigheter-koncernen består av Telge Fastigheter AB och dotterföretaget KB Luna 8 & 9 org nr 916640-3544, båda bolag med säte i Södertälje kommun.

Moderföretag

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

Telge Fastigheters fastighetsbestånd består av 508 000 kvm lokaler vilka nyttjas till 84 % som kommunala verksamhetslokaler. Resterande del är kommersiella lokaler och lite bostäder. Telge Fastigheter hyr från andra fastighetsägare i Södertälje in ca 80 000 kvm som bolaget hyr ut vidare till kommunen.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

Koncern

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	852 906	795 974	767 058	769 344	802 330
Finansnetto	-104 001	-92 399	-106 090	-128 704	-139 539
Resultat efter fin. poster	31 579	132 206	63 907	101 544	111 533
Balansomslutning	5 864 680	5 545 475	5 704 617	5 425 415	5 464 646
Avkastning på eget kapital %	5,8	25,7	13,6	24,5	29,4
Soliditet %	9,9	9,4	8,9	7,9	7,3
Investeringar	353 284	425 437	487 740	199 520	276 948
Medelantalet anställda	76	43	37	33	30

Moderföretag

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	784 927	702 731	654 831	654 246	692 970
Finansnetto	-91 493	44 824	-68 660	-89 993	-92 921
Resultat efter fin. poster	31 579	132 206	64 039	62 561	126 305
Balansomslutning	5 223 075	5 031 269	4 772 630	4 521 961	4 448 692
Avkastning på eget kapital %	5,7	25,7	13,6	11,4	33,2
Soliditet %	11,1	10,3	10,7	9,5	9,0
Investeringar	334 980	409 362	464 130	163 004	255 960
Medelantalet anställda	76	43	37	33	30

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

2019 påbörjades den tredje treårsperioden av pris- och avtalsmodellen för hyressättning av de kommunala verksamhetslokalerna, där hyran baseras på självkostnad per fastighet. Modellen visar sig fortsatt mycket framgångsrik och ger en gemensam utgångspunkt i samarbetet med kommunen.

Telge Fastigheter har i februari 2019 övertagit ansvaret för all lokalvård i kommunens verksamhetslokaler. Stämningen drivs med både egenregiverksamhet och med tre externt upphandlade entreprenörer. Kravställare i upphandlingen har varit Södertälje kommun. Kvalitetsökningen har med bred marginal överträffat förväntningarna. Efter övertagandet har index för kundnöjdheten (NKI) ökat från 31 till 71 vilket är mycket positivt och en fantastisk förbättring på mindre än ett år. Kontroll av leveranser och en specificerad kvalitetsnivå är svaret på hur det positiva resultatet kunnat nås. Den uppbyggda egenregiverksamheten för lokalvård (36 pers.) hanterar ca 30 % av ytorna.

Försäljning som har genomförts under år 2019 är Brunnsäng Centrum (fastigheterna Sobeln 3 och Noshörningen 5). Köpare är systerbolaget Telge Bostäder AB.

Den totala investeringsnivån under 2019 når inte upp till budget och är lägre än under föregående år. Flera byggprojekt har skjutits framåt i tiden, dvs beställning från kommunen har uteblivit. Andra projekt som inte var förutsedda har däremot tillkommit.

Bland de större investeringsprojekt som har drivits under året kan nämnas Södertäljehallen (gymnastik och friidrottshallen) i Rosenlund, ombyggnad av lokaler i kv Braxen (f.d. Mariekällskolan/g:a Campus) och paviljongbygge för Brunnsängskolan. Vidare har vi på uppdrag av Kultur- och fritidskontoret drivit ombyggnaden och förnyelsen av Södertälje IP.

Kommunstyrelsen fattade beslut i oktober 2019 att uppdra åt Telge Fastigheter att teckna ett samarbetsavtal med Hemsö AB om uppförande av ett vård- och omsorgsboende på Hemsös fastighet, Hantverkaren 2, i Hovsjö. Boendet ska omfatta 72 platser och stå klart för inflyttning i december 2021. Preliminär produktionsstart är maj 2020.

Skatteverket har i ett omprövningsbeslut meddelat att delar av bolagets ränteavdrag för räkenskapsåret 2017 har nekats. Detta beslut har överklagats till Förvaltningsdomstolen men i väntan på omprövning har bolaget valt att reservera för den höjda skattekostnaden, se vidare not 18.

31 oktober 2019 lämnade tidigare verkställande direktören LiseLott Nilsson företaget. Tillförordnad verkställande direktör är Anders Börjesson.

Dotterbolaget KB Luna 8 & 9

I oktober 2019 stod det klart att stora delar av fasaderna på kontorshuset i Luna 8 (ej galleriadelen) har drabbats av betydande fuktskador. Mikrobiell påväxt (mögel) har konstaterats i lokalerna. En rad åtgärder har vidtagits för att möjliggöra fortsatt nyttjande av lokalerna fram till att en temporär evakuering/omflyttning kan ske, i avvaktan på renovering och återflytt. Cirka 12 000 kvm lokalyta påverkas. Ännu är inte kostnader och konsekvenser av nödvändiga åtgärder fullt klarlagda. Alternativ till en ren återställning av kontorslokalerna undersöks. Bland annat prövas om bostäder kan komma att rymmas i delar Luna 8. Under första halvan av 2020 bedöms beslut kunna fattas om hur omdaning av kvarteret ska drivas vidare.

Lunagaraget (i Luna 9) hålls fortsatt öppet, men med allt fler platser avstängda på grund av det dåliga skicket på byggnaden.

Icke-finansiella upplysningar

Utbyggnaden av solcellsanläggningar fortsätter. Sex nya solcellsanläggningar har installerats under år 2019. Vi har nu 22 st anläggningar. Totalt har vi ca 10 000 kvm solceller installerade som årligen kommer producera 1 400 MWh el vilket motsvarar ca 4 % av all förbrukad el inom bolagets hela bestånd - såväl vår egen förbrukning som de kommunala verksamheternas. Ekonomiskt stöd från Energimyndigheten har lämnats för de flesta anläggningarna.

Telge Fastigheter arbetar med utveckling av Södertäljes stads kärna genom aktivt deltagande i Södertälje City:s styrelse tillsammans med representanter från fastighetsägare, medarbetare från kommunen samt representanter från näringslivet. Telge Fastigheter är också med i Södertälje City:s arbetsutskott, trygghetsutskott samt är sammankallande i fastighetsägarutskottet. Vi har under året deltagit i projekt som bland annat har berört ombyggnation av gågatan och vinterbelysning. Vi har också varit engagerade i arbetet med att på sikt nå målet att bli Årets Stads kärna, som är ett av Södertälje City i Samverkans delmål. Telge Fastigheter arbetar även med att planera för en genomgripande utveckling av Lunagallerian.

Viktiga förhållanden

Fokus under året har precis som tidigare varit att minska miljöpåverkan och fortsätta att sänka fjärrvärmeförbrukningen med två procent per år under perioden 2006 fram till 2020 (14 år). Årsuppföljningen 2019 visade på ett mycket lyckat bokslut i detta långsiktiga arbete. Målet är uppnått. Vi har gått från 162 kWh/m² ner till 120 kWh/m².

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Moderföretaget

Investeringar i fastighetsbeståndet kommer att öka igen. Många nya kommunala verksamhetslokaler ska byggas. I mål- och budget för 2020-2022 har vi dryga 2 miljarder i investeringar framför oss.

Arbetet med hållbarhet och minskad miljöpåverkan kommer fortsätta även framöver med bland annat energieffektiviseringsarbeten som minskar både kostnader och miljöpåverkan. Extra fokus kommer läggas på effektivisering av elförbrukningen i fastighetsbeståndet. Anläggande av solcellsanläggningar kommer att fortsätta under åren framöver i såväl nyproduktion som i befintligt bestånd.

Under 2019 har beslut om en utvecklad organisationsstruktur fattats. Den ökade personalstyrkan kopplat till övertagande av lokalvården, utväxling av konsulter och möjliggörande av det behovsanpassade ledarskapet har sammantaget visat på nödvändigheten av den beslutade förändringen.

Ytterligare en komponent är att organisationen behöver klara utmaningen att framöver hantera volymökningen (förskolor, skolor, äldreboenden o s v) som förväntas, när vi i kommunen ska tillskapa hela 20 000 nya bostäder fram till år 2036. Organisationen sjsätts under kvartal 1 2020.

KB Luna 8 & 9

För utveckling och modernisering av Lunagallerian finns en väl genomarbetad plan framtagen under 2019 och medel är avsatta i Mål och Budget för kommande treårsperiod. Detta är ett led i utvecklingen av Södertälje stads kärna.

Den uppkomna situationen med de omfattande fasadskadorna på kontorshuset, medför att en samlad bild av vilka handlingsalternativ för omdaning av hela kvarteret är på väg att tas fram. Denna kommer att innefatta såväl kontorsdelen som galleria och garage i Luna 8 och 9.

Vi har gjort en intern bedömning avseende eventuellt nedskrivningsbehov per 2019-12-31. Detta har inte föranlett behov av nedskrivning kopplat till de uppkomna skadorna. En eventuell nedskrivning sker först när värdeförändring av stadigvarande art kan konstateras. Ännu finns en rad oklara parametrar att beakta. Först under andra och tredje kvartalet 2020 bedöms kostnadsbilden vara tillräckligt klarlagd för att fatta beslut om åtgärder.

Disposition av vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, kronor 239 248 912, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp</i>
Utdelning, 50 000 aktier x 2 231,74 kr per aktie	111 587 000
Balanseras i ny räkning	<u>127 661 912</u>
Summa	239 248 912

Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstutdelningen

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

Resultaträkning - koncernen

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	3,4	852 906	795 974
Aktiverat arbete för egen räkning		5 030	6 007
Övriga rörelseintäkter	5	10 172	400
		<u>868 108</u>	<u>802 381</u>
Rörelsens kostnader			
Drifts- och underhållskostnader	6	-464 613	-440 515
Övriga externa kostnader	7,8	-32 055	-25 742
Personalkostnader	9,10	-63 834	-40 403
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	11,12	-156 407	-55 497
Övriga rörelsekostnader	13	-15 619	-15 619
		<u>135 580</u>	<u>224 605</u>
Rörelseresultat			
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	12,14	-	14 387
Ränteintäkter och liknande resultatposter	15	152	286
Räntekostnader och liknande resultatposter	16	-104 153	-107 072
		<u>31 579</u>	<u>132 206</u>
Resultat efter finansiella poster			
Koncernbidrag		<u>150 283</u>	-
Resultat före skatt			
		<u>181 862</u>	<u>132 206</u>
Skatt på årets resultat	18	-49 714	-57 825
Årets resultat			
		<u>132 148</u>	<u>74 381</u>
Hänförligt till			
Moderföretagets aktieägare		132 148	74 381

Balansräkning - koncernen

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	19	4 629 521	4 679 533
Inventarier, verktyg och installationer	20	448 827	428 599
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	21	371 051	227 506
		<u>5 449 399</u>	<u>5 335 638</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag	23	100 000	100 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav	24	3 175	3 175
		<u>103 175</u>	<u>103 175</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>5 552 574</u>	<u>5 438 813</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 375	1 679
Fordringar hos Södertälje kommun		27 172	33 078
Fordringar hos koncernföretag		224 557	3 582
Övriga fordringar		36 544	43 043
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25	22 458	25 280
		<u>312 106</u>	<u>106 662</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>312 106</u>	<u>106 662</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>5 864 680</u>	<u>5 545 475</u>

Balansräkning - koncernen

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
Aktiekapital	26	50 000	50 000
Reserver		288 663	268 104
Balanserat resultat inkl årets resultat		239 249	202 042
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		<u>577 912</u>	<u>520 146</u>
Summa eget kapital		<u>577 912</u>	<u>520 146</u>
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjuten skatteskuld	29	140 650	102 555
		<u>140 650</u>	<u>102 555</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till Södertälje kommun	30,31	4 862 063	4 667 357
Övriga långfristiga skulder		1 010	1 140
		<u>4 863 073</u>	<u>4 668 497</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		77 082	62 619
Skulder till Södertälje kommun		73 563	68 488
Skulder till koncernföretag		27 803	32 678
Skatteskulder		20 150	13 175
Övriga kortfristiga skulder		6 472	7 178
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	32	77 975	70 139
		<u>283 045</u>	<u>254 277</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>5 864 680</u>	<u>5 545 475</u>



Rapport över förändringar i eget kapital - koncernen

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Övrigt tillskjutet kapital</i>	<i>Reserver</i>	<i>Summa</i>
Koncernen				
Ingående balans 2019-01-01	50 000	-	470 146	520 146
Utdelning			-74 382	-74 382
Årets resultat			132 148	132 148
Utgående balans 2019-12-31	50 000	-	527 912	577 912
Ingående balans 2018-01-01	50 000	-	459 423	509 423
Utdelning			-63 658	-63 658
Årets resultat			74 381	74 381
Utgående balans 2018-12-31	50 000	-	470 146	520 146



Kassaflödesanalys - koncern

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		31 579	132 206
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	33	168 123	58 199
		199 702	190 405
Betald skatt		810	2 866
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		200 512	193 271
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-60 615	43 067
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		21 661	-33 386
Kassaflöde från den löpande verksamheten		161 558	202 952
Investeringsverksamheten			
Avyttring av dotterföretag		-	44 388
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-353 284	-425 437
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		71 400	353
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-281 884	-380 696
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		194 706	241 402
Utbetald utdelning till moderföretagets aktieägare		-74 380	-63 658
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		120 326	177 744
Årets kassaflöde		-	-
Likvida medel vid årets början		-	-
Likvida medel vid årets slut		-	-

Resultaträkning - moderföretag

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	3,4	784 927	702 731
Aktiverat arbete för egen räkning		4 811	5 693
Övriga rörelseintäkter	5	<u>10 172</u>	<u>400</u>
		799 910	708 824
Rörelsens kostnader			
Råvaror och förnödenheter	6	-431 257	-408 820
Övriga externa kostnader	7,8	-28 966	-20 466
Personalkostnader	9,10	-63 834	-40 403
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	11	-140 156	-136 131
Övriga rörelsekostnader	13	<u>-12 625</u>	<u>-15 622</u>
Rörelseresultat		123 072	87 382
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	12,14	339	135 232
Ränteintäkter och liknande resultatposter	15	115	253
Räntekostnader och liknande resultatposter	16	<u>-91 947</u>	<u>-90 661</u>
Resultat efter finansiella poster		31 579	132 206
Bokslutsdispositioner	17	-23 875	-
Koncernbidrag	17	<u>150 283</u>	<u>-</u>
Resultat före skatt		157 987	132 206
Skatt på årets resultat	18	<u>-46 400</u>	<u>-57 825</u>
Årets resultat		111 587	74 381

Balansräkning - moderföretag

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	19	4 070 299	4 125 852
Inventarier, verktyg och installationer	20	392 879	374 432
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	21	360 659	208 851
		<u>4 823 837</u>	<u>4 709 135</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	22	1	1
Fordringar hos koncernföretag	23	100 000	100 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav	24	3 175	3 175
		<u>103 176</u>	<u>103 176</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>4 927 013</u>	<u>4 812 311</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 068	1 007
Fordringar hos koncernföretag		245 372	159 396
Övriga fordringar		27 451	33 604
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25	22 171	24 951
		<u>296 062</u>	<u>218 958</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>296 062</u>	<u>218 958</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>5 223 075</u>	<u>5 031 269</u>



Balansräkning - moderföretag

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	26	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	27	127 662	127 661
Årets resultat		111 587	74 381
		<u>239 249</u>	<u>202 042</u>
Summa eget kapital		<u>324 186</u>	<u>286 979</u>
<i>Obeskattade reserver</i>			
Ackumulerade överavskrivningar	28	314 932	298 932
Periodiseringsfonder		7 875	-
		<u>322 807</u>	<u>298 932</u>
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjuten skatteskuld	29	71 569	36 790
		<u>71 569</u>	<u>36 790</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till Södertälje kommun	30,31	4 250 586	4 176 144
Övriga långfristiga skulder		148	148
		<u>4 250 734</u>	<u>4 176 292</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		74 186	60 503
Skulder till Södertälje kommun		66 309	67 272
Skulder till koncernföretag		26 179	31 025
Aktuell skatteskuld		11 381	4 890
Övriga kortfristiga skulder		3 722	6 360
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	32	72 002	62 226
		<u>253 779</u>	<u>232 276</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>5 223 075</u>	<u>5 031 269</u>

Rapport över förändringar i eget kapital - moderföretag

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Reserv- fond</i>	<i>Fritt eget kapital</i>	<i>Summa</i>
Moderföretag				
Ingående balans 2019-01-01	50 000	34 937	202 042	286 979
Utdelning				-74 380
Årets resultat			111 587	111 587
Utgående balans 2019-12-31	50 000	34 937	313 629	324 186
Ingående balans 2018-01-01	50 000	34 937	191 319	276 256
Utdelning				-63 658
Årets resultat				74 381
Utgående balans 2018-12-31	50 000	34 937	191 319	286 979



Kassaflödesanalys - moderföretag

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		31 579	132 206
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	33	148 878	137 336
		180 457	269 542
Betald skatt		476	-424
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		180 933	269 118
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		67 573	-57 364
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		15 012	-24 246
Kassaflöde från den löpande verksamheten		263 518	187 508
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-334 980	-409 362
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		71 400	353
Avyttring av finansiella anläggningstillgångar			49 388
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-263 580	-359 621
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		74 442	235 771
Utbetald utdelning till moderföretagets aktieägare		-74 380	-63 658
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		62	172 113
Årets kassaflöde		-	-
Likvida medel vid årets början		-	-
Likvida medel vid årets slut		-	-

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kkr om inget annat anges.

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Enligt årsredovisningslagen 1 kap 3 § definieras både moderföretaget och koncernen som större företag.

Moderföretaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen.

Värderingsprinciper mm

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde.

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

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

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

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

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

Avskrivningar

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

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



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

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

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

Nedskrivningar - materiella anläggningstillgångar

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

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

Leasing - leasegivare

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

Alla leasingavtal är redovisade som operationella leasingavtal.

Leasing - leasetagare

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

Alla leasingavtal är redovisade som operationella leasingavtal.

Finansiella tillgångar och skulder

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

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



Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda efter avslutad anställning

Klassificering

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

Avgiftsbestämda planer

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

Förmånsbestämda planer

Företaget har valt att tillämpa de förenklingsregler som finns i 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 rösttalet 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 företags intäkter och kostnader, identifierbara tillgångar och skulder liksom eventuell uppkommen goodwill eller negativ goodwill.

Eliminering av transaktioner mellan koncernföretag, intresseföretag och gemensamt styrda företag

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

Koncernbidrag

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

Koncernförhållanden

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

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är:

* En möjlig förpliktelse som till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom företagets kontroll, inträffar eller uteblir, eller

* En befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

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

Not 2 Uppskattningar och bedömningar

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

Not 3 Nettoomsättning

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Koncern		
<i>Debiterade hyror</i>		
Lokaler	763 142	755 652
Bostäder	11 149	12 349
Bilplatser mm	1 525	2 568
Tillval	7 407	7 539
Övrigt	212	6
Avgår:		
Förluster på grund av outhyrt		
- Lokaler	-10 919	-19 395
- Bostäder	-240	-120
- Bilplatser mm	-234	-213
Rabatter	-517	-1 240
Övriga hyresreduceringar	-13 207	-545
Summa hyresintäkter netto	<u>758 318</u>	<u>756 601</u>
<i>Övriga förvaltningsintäkter</i>		
Externt sålda tjänster	48 264	406
Ersättningar från hyresgäster	37 489	34 512
Övriga förvaltningsintäkter	8 835	4 455
Summa övriga förvaltningsintäkter	<u>94 588</u>	<u>39 373</u>
Summa nettoomsättning	852 906	795 974
Moderföretag		
<i>Debiterade hyror</i>		
Lokaler	688 332	665 173
Bostäder	8 148	7 941
Bilplatser mm	1 525	1 408
Tillval	7 407	7 539
Övrigt	212	6
Avgår:		
Förluster på grund av outhyrt		
- Lokaler	-4 487	-13 945
- Bostäder	-62	-76
- Bilplatser mm	-234	-208
Rabatter	-179	-6
Övriga hyresreduceringar	-12 124	-2
Summa hyresintäkter netto	<u>688 538</u>	<u>667 830</u>
<i>Övriga förvaltningsintäkter</i>		
Externt sålda tjänster	51 612	
Ersättningar från hyresgäster	36 489	33 610
Övriga förvaltningsintäkter	8 288	1 291
Summa övriga förvaltningsintäkter	<u>96 389</u>	<u>34 901</u>
Summa nettoomsättning	784 927	702 731

Not 4 Operationell leasing - leasegivare

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Koncern		
<i>Framtida minimileaseavgifter som kommer att erhållas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:</i>		
Förfaller till betalning inom ett år	826 301	628 978
Förfaller till betalning senare än ett år men inom fem år	3 039 919	2 338 811
Förfaller till betalning senare än fem år	9 583 125	8 382 197
	13 449 345	11 349 986
Under perioden erhållna leasingavgifter (hyror)	768 424	743 988
Moderföretag		
<i>Framtida minimileaseavgifter som kommer att erhållas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:</i>		
Förfaller till betalning inom ett år	762 337	561 691
Förfaller till betalning senare än ett år men inom fem år	2 862 124	2 167 199
Förfaller till betalning senare än fem år	9 544 680	8 332 351
	13 169 141	11 061 241
Under perioden erhållna leasingavgifter (hyror)	695 499	672 649

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 2019-12-31 ca 60 hyreskontrakt som löper med en kontraktstid upp till 30 år där Södertälje kommun står som motpart. Fastigheter inom denna kategori avser bland annat nyproducerade förskolor, skolor och idrottshallar samt äldreboenden.

Vissa avgifter kännetecknas av att de varierar. Faktorer som påverkar avgiften kan vara försäljningsrelaterade, utnyttjandnivå 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

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Koncern		
Återvunna kundförluster	3 555	-
Realisationsvinster	6 617	353
Försäkringsersättningar	-	47
Summa	10 172	400
Moderföretag		
Återvunna kundförluster	3 555	-
Realisationsvinster	6 617	353
Försäkringsersättningar	-	47
Summa	10 172	400

Not 6 Drifts- och underhållskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Koncern		
Uppvärmning, vatten, elektricitet mm	103 758	96 619
Skötsel mark och fastigheter	147 891	97 335
Bevakning, skadegörelse, vatten- och brandskador	30 936	18 852
Underhåll	20 757	29 339
Försäkringar	3 496	4 752
Hysesförluster, inkasso mm	2 648	2 408
Hyra externa lokaler	99 963	100 812
Tomträttsavgäld	2 276	2 076
Fastighetsskatt	10 024	8 857
Övriga drifts- och underhållskostnader	42 864	79 465
Summa	464 613	440 515
Moderföretag		
Uppvärmning, vatten, elektricitet mm	96 202	87 582
Skötsel mark och fastigheter	137 749	87 419
Bevakning, skadegörelse, vatten- och brandskador	24 141	17 212
Underhåll	19 571	27 582
Försäkringar	3 102	3 906
Hysesförluster, inkasso mm	1 074	1 614
Hyra externa lokaler	99 963	100 812
Tomträttsavgäld	2 276	2 076
Fastighetsskatt	5 398	3 604
Övriga drifts- och underhållskostnader	41 781	77 013
Summa	431 257	408 820

Not 7 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Koncern		
<i>KPMG</i>		
Revisionsarvode	212	116
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-	117
Skatterådgivning	77	213
Summa	289	446
Moderföretag		
<i>KPMG</i>		
Revisionsarvode	212	116
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-	117
Skatterådgivning	77	213
Summa	289	446

Not 8 Operationell leasing - leasetagare

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Koncern		
<i>Framtida minimileaseavgifter som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:</i>		
Förfaller till betalning inom ett år	97 235	98 807
Förfaller till betalning senare än ett år men inom fem år	224 241	242 510
Förfaller till betalning senare än fem år	287 644	334 603
	609 120	675 920
Under perioden kostnadsförda leasingavgifter inklusive lokalhyror	100 335	100 812
Moderföretag		
<i>Framtida minimileaseavgifter som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:</i>		
Förfaller till betalning inom ett år	97 235	98 807
Förfaller till betalning senare än ett år men inom fem år	224 241	242 510
Förfaller till betalning senare än fem år	287 644	334 603
	609 120	675 920
Under perioden kostnadsförda leasingavgifter inklusive lokalhyror	100 335	100 812

Not 9 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Moderföretag		
Män	41	28
Kvinnor	35	15
Totalt i moderföretaget	76	43
Dotterföretag		
Män	-	-
Kvinnor	-	-
Totalt i dotterföretag	-	-
Koncernen totalt	76	43

Könsfördelning i företagsledningen

	2019-12-31 Andel kvinnor i %	2018-12-31 Andel kvinnor i %
Moderföretag		
Styrelsen	43	43
Övriga ledande befattningshavare	29	38
Koncern		
Styrelsen	43	43
Övriga ledande befattningshavare	29	38

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Moderföretag		
Styrelse och VD	1 741	1 739
Övriga anställda	39 314	24 564
Summa	41 055	26 303
Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	20 911 6 990	12 929 3 825
Dotterföretag		
Styrelse och VD	-	-
Övriga anställda	-	-
Summa	-	-
Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	-	-
Koncern		
Styrelse och VD	1 741	1 739
Övriga anställda	39 314	24 564
Summa	41 055	26 303
Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	20 911 6 990	12 929 3 825

Av moderföretagets och koncernens pensionskostnader avser 336 (fg år 345) gruppen styrelse och VD.

Avgångsvederlag

Verkställande direktören är tillförordnad t o m 30 april 2020 och har en allmän visstidsanställning i Telge Fastigheter. När verkställande direktören avträder rollen som tillförordnad verkställande direktör återgår anställningsvillkoren till de villkor som gäller för hans allmänna visstidsanställning i Telge Fastigheter.

Not 10 Offentliga bidrag

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Koncern		
<i>Bidrag redovisade som minskad investeringsutgift</i>		
Statliga bidrag	1 727	13 194
Summa offentliga bidrag	1 727	13 194
Moderföretag		
<i>Bidrag redovisade som minskad investeringsutgift</i>		
Statliga bidrag	1 727	13 194
Summa offentliga bidrag	1 727	13 194

Not 11 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Koncern		
<i>Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång</i>		
Byggnader och mark	136 708	132 897
Inventarier, verktyg och installationer	28 315	27 280
<i>Återförda nedskrivningar fördelade per tillgång:</i>		
Byggnader och mark	-8 616	-104 680
Summa	156 407	55 497
Moderföretag		
<i>Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång</i>		
Byggnader och mark	125 261	115 159
Inventarier, verktyg och installationer	23 511	20 972
<i>Återförda nedskrivningar fördelade per tillgång:</i>		
Byggnader och mark	-8 616	-
Summa	140 156	136 131

Not 12 Exceptionella poster

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Koncern		
<i>Exceptionella intäkter</i>		
Realisationsvinst försäljning av andelar i KB Maren	-	14 387
Återföring av tidigare gjord nedskrivning av fastigheter i KB Luna	-	100 652
Summa	-	115 039
Moderföretag		
<i>Exceptionella intäkter</i>		
Realisationsvinst försäljning av andelar i KB Maren	-	14 387
Återföring av tidigare gjord nedskrivning av fastigheter i KB Luna (del av årets resultatandel)	-	100 652
Summa	-	115 039

Not 13 Övriga rörelsekostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Koncern		
Realisationsförluster	15 619	15 945
Övrigt	-	-326
Summa	15 619	15 619
Moderföretag		
Realisationsförluster	12 625	15 945
Övrigt	-	-323
Summa	12 625	15 622

Not 14 Resultat från andelar i koncernföretag

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Koncern		
Rearesultat vid försäljning av andelar i KB Maren	-	14 387
Summa	-	14 387
Moderföretag		
Resultatandel i KB Luna 8 & 9 och KB Maren (6 mån)	339	120 845
Rearesultat vid försäljning av andelar i KB Maren	-	14 387
Summa	339	135 232

Not 15 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Koncern		
Dröjsmålsräntor	152	264
Ränteintäkter, övriga	-	22
	152	286
Moderföretag		
Dröjsmålsräntor	115	231
Ränteintäkter, övriga	-	22
	115	253

Not 16 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Koncern		
Räntekostnader, Södertälje kommun	80 273	92 075
Aktiverade räntekostnader	-	-7 539
Räntekostnader, övriga	18	23
Låneramsavgift	23 862	22 513
	104 153	107 072
Moderföretag		
Räntekostnader, Södertälje kommun	70 871	78 940
Aktiverade räntekostnader	-	-7 539
Räntekostnader, övriga	18	19
Låneramsavgift	21 058	19 241
	91 947	90 661

För bolagets lån från Södertälje kommun har ränta betalats motsvarande 1,65 % (1,89). Därutöver betalar bolaget en låneramsavgift motsvarande 0,50 % (0,47).

Not 17 Bokslutsdispositioner

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Moderföretaget		
Skillnad mellan skattemässig och redovisad avskrivning:		
Inventarier, verktyg och installationer	-16 000	-
Periodiseringsfond, årets avsättning	-7 875	-
Koncernbidrag	150 283	-
Summa	126 408	-

Not 18 Skatt på årets resultat

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Koncern		
Aktuell skatt *)	11 621	-
Uppskjuten skatt	38 093	57 825
	49 714	57 825
Moderföretag		
Aktuell skatt *)	11 621	-
Uppskjuten skatt	34 779	57 825
	46 400	57 825

*) Skatteverket har i ett omprövningsbeslut meddelat att delar av bolagets ränteavdrag för räkenskapsåret 2017 har nekats. Detta beslut har överklagats till Förvaltningsdomstolen men i väntan på omprövning har bolaget valt att reservera för den höjda skattekostnaden. Årets skattekostnad för moderbolaget och koncernen har belastats med 6 366 kkr på grund av detta.

Avstämning effektiv skatt

Koncernen	2019		2018	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Resultat före skatt		181 862		132 207
Skatt enligt gällande skattesats	21,4	-38 918	22,0	-29 085
Ej avdragsgilla bokföringsmässiga utrangeringar	1,2	-2 237	2,6	-3 385
Ej avdragsgill ränta	0,2	-391	-	-
Korrigerig av skattemässigt resultat vid försäljning av fastighet	0,4	-708	-	-
Andra icke avdragsgilla kostnader	0,0	-13	0,3	-357
Ej skattepliktiga intäkter	-		0,0	5
Skatt hänförlig till tidigare år	2,5	-4 571	-	-
Effekt av ändrade skattesatser:				
omvärdering av uppskjuten skatt	-	-	-0,8	1 032
Ej skattepliktig försäljning av aktier i dotterbolag	-	-	-2,4	3 165
Återföring av skattemässig skillnad mellan planenligt värde och skattemässigt värde fast egendom i sålt dotterbolag	-	-	24,5	-32 344
Andel i handelsbolags överskott	-0,4	807	-	-
Skillnad mellan planenlig och skattemässig avskrivning på fast egendom	2,0	-3 683	-2,4	3 220
Övrigt	-	-	-0,1	-76
Redovisad effektiv skatt	27,3	-49 714	43,7	-57 825

Moderföretaget	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Resultat före skatt		157 987		132 207
Skatt enligt gällande skattesats	21,4	-33 809	22,0	-29 085
Ej avdragsgilla bokföringsmässiga utrangeringar	1,4	-2 237	2,6	-3 385
Ej avdragsgill ränta	0,2	-391	-	-
Korrigerig av skattemässigt resultat vid försäljning av fastighet	0,4	-708	-	-
Andra icke avdragsgilla kostnader	0,0	-13	0,3	-357
Ej skattepliktiga intäkter	-		0,0	5
Skatt hänförlig till tidigare år	4,0	-6 366	-	-
Effekt av ändrade skattesatser:				
omvärdering av uppskjuten skatt	-	-	-0,8	1 032
Ej skattepliktig försäljning av aktier i dotterbolag	-	-	-2,4	3 165
Återföring av skattemässig skillnad mellan planenligt värde och skattemässigt värde fast egendom i sålt dotterbolag	-	-	24,5	-32 344
Andel i handelsbolags överskott	-0,5	807	-	-
Skillnad mellan planenlig och skattemässig avskrivning på fast egendom	2,5	-3 683	-2,4	3 220
Övrigt	-	-	-0,1	-76
Redovisad effektiv skatt	29,4	-46 400	43,7	-57 825

Not 19 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Koncern		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	5 689 440	5 062 485
-Avyttringar och utrangeringar	-134 838	-27 907
-Omklassificeringar	159 024	654 862
Vid årets slut	<u>5 713 626</u>	<u>5 689 440</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-1 001 291	-886 152
-Avyttringar och utrangeringar	53 894	11 023
-Årets avskrivning enligt plan	-136 708	-126 162
Vid årets slut	<u>-1 084 105</u>	<u>-1 001 291</u>
<i>Akkumulerade nedskrivningar:</i>		
-Vid årets början	-8 616	-110 953
-Under året återförda nedskrivningar	8 616	102 337
Vid årets slut	<u>-</u>	<u>-8 616</u>
Redovisat värde vid årets slut	4 629 521	4 679 533
Moderföretag		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	4 974 981	4 356 419
-Avyttringar och utrangeringar	-131 186	-26 129
-Omklassificeringar	139 043	644 691
Vid årets slut	<u>4 982 838</u>	<u>4 974 981</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-840 513	-736 096
-Avyttringar och utrangeringar	53 235	10 742
-Årets avskrivning enligt plan	-125 261	-115 159
Vid årets slut	<u>-912 539</u>	<u>-840 513</u>
<i>Akkumulerade nedskrivningar:</i>		
-Vid årets början	-8 616	-8 616
-Under året återförda nedskrivningar	8 616	-
Vid årets slut	<u>-</u>	<u>-8 616</u>
Redovisat värde vid årets slut	4 070 299	4 125 852
Varav mark		
Koncernen		
Akkumulerade anskaffningsvärden	<u>357 484</u>	<u>359 109</u>
Redovisat värde vid årets slut	357 484	359 109
Moderföretaget		
Akkumulerade anskaffningsvärden	<u>263 974</u>	<u>265 599</u>
Redovisat värde vid årets slut	263 974	265 599

Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

För upplysningsändamål görs årligen en värdering för att bedöma fastigheternas verkliga värden. Värdebedömningarna grundades dels på kassaflödesanalyser baserade på prognoser över framtida betalningsströmmar, dels på jämförelser med genomförda köp av liknande fastigheter inom respektive delmarknad, så kallade ortsprisanalyser.

Telge Fastigheter värderar sina fastigheter i tre kategorier:

- Extern värdering av oberoende värderingsman utfördes senast under 2018. Denna omfattade samtliga fastighetsinnehav i dotterföretaget KB Luna och för fastigheten Noshörningen 5. Den senare fastigheten har under 2019 övertagits av systerbolaget Telge Bostäder AB. Den senaste externa marknadsvärderingen av fastigheterna i KB Luna (2018-12-06) ligger också till grund för värdebedömningen 2019*.
- Övriga kommersiella fastigheter har värderats internt.
- Telge Fastigheter värderar inte fastigheter med enbart kommunala hyresgäster, då dessa debiteras hyra enligt en självkostnadsmodell där varje fastighet redovisas separat.

Värderingsunderlag

Underlag till värderingarna kommer från Telge Fastigheter AB, i form av sammanställning av hyreskontraktinformation, areor, taxeringsvärden, värdeår och investeringar. En fastighet är externt värderad i moderföretaget. Antaganden varierar utifrån fastighetens skick och teknisk status. Utvalda fastigheter har även okulärbesiktigats av värderaren.

Antaganden

Följande antaganden användes vid värderingen:

- Antagande om direktavkastning bedöms utifrån fastighetens läge, tekniskt skick, hyresintäkter samt drift och underhållskostnader samt jämförbara genomförda transaktioner.
- Kalkylräntan skall återspegla risken i fastigheten och motsvarar direktavkastningen plus inflationen.
- Inflationen har antagits till 2 % i kalkylerna.
- Intäkterna är baserade på faktiska hyreskontrakt samt i vissa fall antaganden om marknadsmässiga hyresnivåer.
- Indexeringen av kommersiella hyresintäkter har gjorts utifrån faktisk kontraktsstruktur. När det gäller intäkter från bostäder har schabloner använts för indexreglering.
- Vakanser är bedömda utifrån schablonmässiga vakanser taget från marknadsmässig vakansgrad för området. Avseende bostäder förväntas inga vakanser utöver omflyttningsvakanser. Vakanser är bedömda utifrån marknadsmässig vakansgrad för området. Fastigheter med kommunala intressen har getts en schablonmässig vakans för de kommunala kontrakten om 0-3 %, vilket är bolagets genomsnittliga vakansgrad. Avseende bostäder förväntas inga vakanser utöver omflyttningsvakanser.
- Drift och underhållskostnader är antagna utifrån statistik erfarenhet och i vissa fall utifrån faktiskt utfall. Kostnaderna räknas upp med inflationen i kassaflödeskalkylerna.

Värderingsmetod

Marknadsvärdet avser det mest sannolika priset och mest sannolika köparen vid en försäljning på en öppen fastighetsmarknad. Värderingarna genomfördes med erkända och accepterade värderingsmetoder och metodiken ansluter i allt väsentligt till Svenskt Fastighetsindex anvisningar och riktlinjer. Samtliga internvärderade objekt har värderats i Datschas värderingsmodell.



Uppskattat verkligt värde	2019-12-31	2018-12-31
Koncern		
Externt värderade fastigheter *)	760 000	955 000
Internt värderade fastigheter	42 432	45 299
Bokfört värde kommunala fastigheter	<u>4 031 228</u>	<u>4 027 505</u>
Uppskattat verkligt värde	4 833 660	5 027 804
Moderföretag		
Externt värderade fastigheter	-	111 000
Internt värderade fastigheter	42 432	45 299
Bokfört värde kommunala fastigheter	<u>4 031 228</u>	<u>4 027 505</u>
Uppskattat verkligt värde	4 073 660	4 183 804

***) Särskilda omständigheter**

En speciell situation råder kring delar av byggnaderna inom KB Luna. Betydande skador i fasaderna har identifierats i några av byggnaderna i Lunakvarteret under fjärde kvartalet 2019. Ett intensivt arbete med att säkerställa omfattningen och tekniska förutsättningar för att åtgärda skadorna samt att kostnadsberäkna dessa åtgärder pågår. Parallellt med detta utredningsarbete studeras förutsättningarna att komplettera eller konvertera delar av de kommersiella lokalerna i fastigheten till annan användning. Redan innan ovan nämnda skador upptäcktes pågick ett arbete som syftar till att modernisera och bygga ut den centrumbalkongen som ryms i Luna 8. Investeringsmedel för dessa arbeten finns redan avsatta i kommunens flerårsplan. Först under andra och tredje kvartalet 2020 bedöms kostnadsbilden vara tillräckligt klarlagd för att fatta beslut om åtgärder avseende återställning av fasadskadorna. Till detta ska läggas tidigare framtaget underlag inför tänkt upprustning av galleriadelen. Dessutom ska de studerade nya möjligheterna med t ex bostäder i kvarteret vägas in i det samlade underlaget för att göra nödvändiga vägval. Någon generell negativ värdeförändring på marknaden för den typ av ytor vi har i i KB Luna bedömer vi inte finnas. Förutsättningar för att göra en ny och rimligt säker extern värdering, kan mot bakgrund av ovanstående resonemang inte motiveras. De inträffade skadorna är av karaktären enskild händelse och värdeförändringen är inte av bestående art. Avseende marknadsvärdering av Lunafastigheterna har vi utifrån det kända läget med de brister som har identifierats bedömt att värdet är något lägre än vid den tidigare externa värderingen. Vår uppskattning med hänsyn till pågående arbete med att utreda och kostnadsberäkna åtgärderna är att marknadsvärdet har sjunkit med ca 10%.

Not 20 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Koncern		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	637 926	589 777
-Avyttringar och utrangeringar	-8 683	-4 580
-Omklassificeringar	50 715	52 729
-Vid årets slut	679 958	637 926
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-209 327	-187 734
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	6 512	4 022
-Årets avskrivning	-28 316	-25 615
-Vid årets slut	-231 131	-209 327
Redovisat värde vid årets slut	448 827	428 599
Moderföretag		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	539 329	492 227
-Avyttringar och utrangeringar	-8 683	-4 580
-Omklassificeringar	44 129	51 682
-Vid årets slut	574 775	539 329
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-164 897	-147 947
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	6 512	4 022
-Årets avskrivning	-23 511	-20 972
-Vid årets slut	-181 896	-164 897
Redovisat värde vid årets slut	392 879	374 432

Not 21 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2019-12-31	2018-12-31
Koncern		
Vid årets början	227 506	509 336
Investeringar	353 284	425 761
Omklassificeringar	-209 739	-707 591
Redovisat värde vid årets slut	371 051	227 506
Moderföretag		
Vid årets början	208 851	495 862
Investeringar	334 980	409 362
Omklassificeringar	-183 172	-696 373
Redovisat värde vid årets slut	360 659	208 851

Not 22 Andelar i koncernföretag

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	1	35 002
-Försäljning	-	-35 001
Redovisat värde vid årets slut	1	1

Spec av moderföretagets och koncernens innehav av andelar i koncernföretag

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

Not 23 Fordringar hos koncernföretag

	2019-12-31	2018-12-31
Koncern		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	100 000	100 000
Redovisat värde vid årets slut	100 000	100 000
Moderföretag		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	100 000	100 000
Redovisat värde vid årets slut	100 000	100 000

Not 24 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2019-12-31	2018-12-31
Koncern		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	3 175	3 175
Redovisat värde vid årets slut	3 175	3 175
Moderföretag		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	3 175	3 175
Redovisat värde vid årets slut	3 175	3 175

Not 25 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Koncern		
Upplupna intäkter, hyror	44	-
Upplupna intäkter, övrigt	1 024	967
Förutbetalda kostnader, hyror	18 150	20 014
Förutbetalda kostnader, drift	3 240	4 203
Förutbetalda kostnader, licencer	-	91
Förutbetalda kostnader, övrigt	-	5
	22 458	25 280
Moderföretag		
Upplupna intäkter, övrigt	1 024	967
Förutbetalda kostnader, hyror	18 150	20 014
Förutbetalda kostnader, drift	2 997	3 922
Förutbetalda kostnader, licencer	-	48
	22 171	24 951

Not 26 Antal aktier och kvotvärde

	2019-12-31	2018-12-31
Antal aktier	50 000	50 000
Kvotvärde	1 000	1 000

Not 27 Disposition av vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, 239 249 kkr disponeras enligt följande:

	<i>Belopp i kkr</i>
Utdelning, 50 000 aktier x 2 231,74 kr per aktie	111 587
Balanseras i ny räkning	127 662
Summa	239 249

Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstutdelningen

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

Not 28 Ackumulerade överavskrivningar

	2019-12-31	2018-12-31
Moderföretaget		
Inventarier, verktyg och installationer	314 932	298 932
	314 932	298 932

Not 29 Uppskjuten skatteskuld

	2019-12-31	2018-12-31
Koncern		
Skillnad mellan planenligt och skattemässigt värde på Byggnader och mark	71 569	57 108
Underskottsavdrag	-	-20 318
Skattedel i obeskattade reserver	69 081	65 765
	140 650	102 555
Moderföretag		
Skillnad mellan planenligt och skattemässigt värde på Byggnader och mark	71 569	57 108
Underskottsavdrag	-	-20 318
	71 569	36 790

Not 30 Skuld till Södertälje kommun

	2019-12-31	2018-12-31
Koncern		
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	4 862 063	4 667 357
	<u>4 862 063</u>	<u>4 667 357</u>
Moderföretag		
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	4 250 586	4 176 144
	<u>4 250 586</u>	<u>4 176 144</u>

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

Not 31 Kreditlimit

	2019-12-31	2018-12-31
Koncern		
Beviljad kreditlimit	5 121 000	5 131 000
Moderföretag		
Beviljad kreditlimit	4 496 000	4 606 000

Not 32 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Koncern		
Förutbetalda intäkter, hyror	22 187	11 076
Upplupna kostnader, entreprenader	47 146	53 819
Upplupna kostnader, personal	8 329	4 459
Upplupna kostnader, inhyrd personal och konsulter	56	107
Upplupna kostnader, revision	160	89
Upplupna kostnader, övrigt	97	589
	<u>77 975</u>	<u>70 139</u>
Moderföretag		
Förutbetalda intäkter, hyror	16 288	3 809
Upplupna kostnader, entreprenader	47 124	53 237
Upplupna kostnader, personal	8 329	4 459
Upplupna kostnader, inhyrd personal och konsulter	56	59
Upplupna kostnader, revision	145	74
Upplupna kostnader, övrigt	60	588
	<u>72 002</u>	<u>62 226</u>

V

Not 33 Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen

	2019-12-31	2018-12-31
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet mm		
<i>Koncernen</i>		
Avskrivningar	165 023	55 497
Nedskrivningar/reversering av nedskrivningar	-8 616	-
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	11 716	17 089
Rearesultat försäljning av rörelse/dotterföretag	-	-14 387
	168 123	58 199
<i>Moderföretaget</i>		
Avskrivningar	148 772	136 131
Nedskrivningar/reversering av nedskrivningar	-8 616	-
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	8 722	15 592
Rearesultat försäljning av rörelse/dotterföretag	-	-14 387
	148 878	137 336

Not 34 Betalda räntor och erhållen utdelning

	2019-12-31	2018-12-31
Koncern		
Erhållen ränta	152	286
Erlagd ränta	-104 153	-114 610
Moderföretag		
Erhållen ränta	115	253
Erlagd ränta	-91 947	-98 199

Not 35 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 32 % (33) av inköpen och 96 % (96) av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som företaget tillhör.

Av koncernens totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 33 % (32) av inköpen och 91 % (87) av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som koncernen tillhör.

Not 36 Nyckeltalsdefinitioner

Balansomslutning:

Totala tillgångar

Avkastning på eget kapital:

Resultat efter finansiella poster - Resultat från andelar i koncernföretag / genomsnittligt justerat eget kapital

Soliditet:

Justerat eget kapital / balansomslutningen

Medelantalet anställda:

För fast anställd personal: Tjänstgöringsgrad

För timanställd personal: Antalet arbetade timmar dividerat med årsarbetstid (1 920 timmar)

Not 37 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Koncernen		
<i>Ställda säkerheter för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	138 554	138 554
Summa	138 554	138 554
Moderföretaget		
<i>Ställda säkerheter för egna skulder och avsättningar</i>	Inga	Inga

Eventalförpliktelser

Koncernen		
<i>Eventalförpliktelser</i>	Inga	Inga
Moderföretaget		
<i>Eventalförpliktelser</i>		
Andelsägaransvar i kommanditbolag	643 362	636 944
Summa	643 362	636 944

Not 38 Hållbarhetsrapport

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




Not 39 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets utgång har en världsomspännande pandemi eskalerat. Det nya Coronaviruset har påverkat hela vårt samhälle och det är vid årsredovisningens avgivande svårt att överblicka konsekvenserna för koncernens verksamhet. Det kommer att påverka verksamhetens kunder, leverantörer och andra intressenter men vi vet i dagsläget inte i vilken omfattning.

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

Södertälje 2020- 03-23



Lars Greger
Styrelseordförande


Anders Börjesson
Verkställande direktör

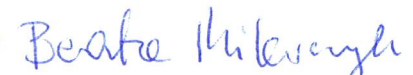

Eblin Shahho


Marita Lärnestad


Tomas Kullberg


Lars-Olov Collin


Özcan Varli


Beata Milewczyk

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020- 04-16.
KPMG AB


Birgitta Johansson Vognsen
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Telge Fastigheter AB för år 2019.

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 2019 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Telge Fastigheter AB för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm den 16 april 2020

KPMG AB



Birgitta Johansson Vognsen
Auktoriserad revisor