

Styrelsen och verkställande direktören för

Telge Fastigheter AB

Org nr 556054-0345

får härmed avge

Årsredovisning och koncernredovisning

för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning - koncern	4
Balansräkning - koncern	5-6
Eget kapital - koncern	7
Kassaflödesanalys - koncern	8
Resultaträkning - moderföretag	9
Balansräkning - moderföretag	10-11
Eget kapital - moderföretag	12
Kassaflödesanalys - moderföretag	13
Noter	14-34
Underskrifter	34

KEM
LA OD MO

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 ca 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 77 000 kvm som bolaget hyr ut vidare till kommunen.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

Koncern

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	836 880	852 906	795 974	767 058	769 344
Finansnetto	-83 058	-104 001	-92 399	-106 090	-128 704
Resultat efter fin. poster	-13 947	31 579	132 206	63 907	101 544
Balansomslutning	5 614 487	5 864 680	5 545 475	5 704 617	5 425 415
Avkastning på eget kapital %	neg	5,8	25,7	13,6	24,5
Soliditet %	9,1	9,9	9,4	8,9	7,9
Investeringar	198 579	353 284	425 437	487 740	199 520
Medelantalet anställda	88	76	43	37	33

Moderföretag

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	775 241	784 927	702 731	654 831	654 246
Finansnetto	-140 484	-91 493	44 824	-68 660	-89 993
Resultat efter fin. poster	-13 947	31 579	132 206	64 039	62 561
Balansomslutning	5 063 182	5 223 075	5 031 269	4 772 630	4 521 961
Avkastning på eget kapital %	neg	5,7	25,7	13,6	11,4
Soliditet %	10,1	11,1	10,3	10,7	9,5
Investeringar	197 088	334 980	409 362	464 130	163 004
Medelantalet anställda	88	76	43	37	33

KM R
LA BS 1.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I kommunkoncernen har vi tillsammans arbetat fram en ny styrmodell för vår lokalförsörjningsprocess. Tillsammans med kommunen verkar vi för ett mer aktivt och effektivt lokalutnyttjande. En hög nyttjandegrad minskar behovet av onödig nybyggnation eller extern inhyrning. Telge Fastigheter är motorn i det nya arbetssättet och kan nu målstyra ledig kapacitet så att lokalstyrgruppen kan ta beslut med kvalitet och kostnadseffektivitet.

Den 1 september började en ny VD på Telge Fastigheter.

2020 blev ett väldigt annorlunda år med pandemiutvecklingen i Södertälje, Sverige och världen. Under våren fasades organisationen in i digitaliseringen och fastighetsunderhållet anpassades för att följa Folkhälsomyndighetens direktiv. Under andra delen av 2020 utvecklades arbetsmetoderna digitalt vilket har bidragit till att vi nu är mer flexibla samt hittar nya möjligheter med digitala möten för till exempel uppföljning av projekt- och underhållsåtgärder.

Dotterföretaget KB Luna 8 och 9 är lagfaren ägare till Luna 4, Luna 8 och Luna 9. Under hösten 2019 upptäcktes omfattande fukt och mögelskador på byggnaden i kvarteret Luna 8. Alla ytterväggar har under ett stort antal år utsatts för fukt som har trängt in i innerväggar och skapat en oacceptabel innemiljö med mögelpåväxt. Under 2020 har hyresgäster börjat att evakueras. Berörda är framförallt kontorshyresgäster.

Under våren 2020 fattade kommunstyrelsen och Telge Fastigheters styrelse ett inriktningsbeslut, att Luna 8 inklusive gallerian på sikt ska rivas och byggas nytt. Då rådande arbetsmiljö inte är hälsosam har verksamheter flyttat ut i snabb takt för att anställda inom verksamheterna ska erhålla en säker arbetsmiljö. Telge Fastigheter har även pågående arbete med att uppdatera hyresavtal med näringsidkare, för att följa inriktningsbeslut. Det totala värdet för Luna kvarteret har under 2020 skrivits ner med 63 mkr på grund av fastigheternas skick.

Viktiga förhållanden

Reinvesteringen av fastigheten Braxen är en komplex ombyggnation med kvarvarande verksamhet uppdelad i många huvuddelar där kommunala lokalinvesteringar sker parallellt med planerade underhållsåtgärder. Projektet beräknas bli färdigt enligt plan i april 2021.

Telge Fastigheter har genomfört ett strategiskt köp av fastighet Södra 1:32, stationshuset för att skapa möjligheter för kommunkoncernen att utveckla stationsområdet.

Telge Fastigheter har sålt del av mark, Skogsliljan 4, till Samhällsbyggnadskontoret.

Hållbarhetsupplysningar

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. Telge Fastigheter investerar i nya solcellsanläggningar årligen för att uppnå de långsiktiga hållbarhetsmålen.

2020 har Telge Fastigheter precis som tidigare arbetat aktivt med att minska miljöpåverkan och fortsätta att sänka fjärrvärmeförbrukningen med två procent per år under perioden 2006 fram till 2020 (14 år). Årsuppföljningen 2020 visade på att en stabil nivå har uppnåtts och vi ligger på samma låga nivå som 2019, utfall 2020 = 120 kWh/m².

✓

Ch OS W.
KM

Icke-finansiella upplysningar

Telge Fastigheter arbetar med utveckling av Södertäljes stadskärna 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.

Under 2020 har Telge Fastigheter infört kvalitetshöjande lokalvårdsåtgärder avseende rutiner och städfrekvens för att minimera risker kopplat till smittspridning inom vårt fastighetsbestånd.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Moderföretaget

Tidplanen för Idrottshall i Mölnbo har förskjutits eftersom fridlyst växtlighet har hittats i byggområdets närhet. Efter Länsstyrelsens godkännande av skyddsåtgärder, har anbud, för utförandeentreprenad till fast pris, inhämtats för entreprenaden. Produktionsstartbeslut väntas ske under februari 2021. Åtgärden ingår som ett initiativ att hitta arbetsätt att minska lokalkostnader inom kommunen.

Byggåtgärder inom Gjuteriet inne på Tom Tits område har inletts. Demontering av installationer för bevarande är färdigställt och demontering av tegelstommen ned till frisk konstruktion pågår. Under 2022 beräknas huset vara tätt och uthyrningsbart.

KB Luna 8 & 9

I juni 2020 fattade Södertälje kommunfullmäktige ett inriktningsbeslut om att riva kvarteret Luna 8. Södertälje kommuns stadsbyggnadsnämnd beslutade i oktober 2020 att påbörja arbetet med en ny detaljplan för Luna 8 med beaktande också av Luna 4 och Luna 9.

Arbetet med en ny detaljplan är en grannliga uppgift som kommer att ta minst två år i anspråk innan den har vunnit laga kraft. Under tiden så minskar successivt antalet kontorshyresgäster samtidigt som kundunderlaget för affärsidkarna i Lunagallerian därmed till viss del också minskar. Den garanti som Telge Fastigheter har givit lokalhyresgästerna i Lunagallerian är att den ska vara öppen för verksamhet till och med 31 december 2022.

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

Luna 9 är inte påverkat av fukt eller mögel, men innehåller ett garage med ett gradvis minskat antal parkeringsplatser att hyra ut. Kontinuerliga besiktningar görs för att kunna garantera hållfastheten och därmed också kunna hålla det öppet. Garaget är uthyrt till Aimo Park och den dag Telge Fastigheter tvingas stänga garaget på grund av säkerheten så väntar en förhandling med Aimo Park om ersättning för förlorade framtida intäkter för deras del.

Disposition av vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, kronor 169 895 582, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp</i>
Balanseras i ny räkning	169 895 582
Summa	169 895 582



DL KM
L ES M

Resultaträkning - koncernen

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	3,4	836 880	852 906
Aktiverat arbete för egen räkning		4 596	5 030
Övriga rörelseintäkter	5	14 128	10 172
		855 604	868 108
Rörelsens kostnader			
Drifts- och underhållskostnader	6	-432 598	-464 613
Övriga externa kostnader	7,8	-35 958	-32 055
Personalkostnader	9,10	-62 907	-63 834
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	11,12	-240 768	-156 407
Övriga rörelsekostnader	13	-14 262	-15 619
Rörelseresultat		69 111	135 580
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter	15	429	152
Räntekostnader	16	-83 487	-104 153
Resultat efter finansiella poster		-13 947	31 579
Koncernbidrag		42 686	150 283
Resultat före skatt		28 739	181 862
Skatt på årets resultat	18	16 557	-49 714
Årets resultat		45 296	132 148
Hänförligt till Moderföretagets aktieägare		45 296	132 148

Handwritten mark

Handwritten notes: R km, CA 95 W

Balansräkning - koncernen

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	19	4 679 855	4 629 521
Inventarier, verktyg och installationer	20	460 331	448 827
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	21	252 291	371 051
		<u>5 392 477</u>	<u>5 449 399</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>5 495 652</u>	<u>5 552 574</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 590	1 375
Fordringar hos Södertälje kommun		13 410	27 172
Fordringar hos koncernföretag		47 653	224 557
Övriga fordringar		31 345	36 544
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25	24 837	22 458
		<u>118 835</u>	<u>312 106</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>118 835</u>	<u>312 106</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>5 614 487</u>	<u>5 864 680</u>



Handwritten notes in blue ink at the bottom right corner, including the letters 'R', 'ES', and 'M'.

Balansräkning - koncernen

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
Aktiekapital	26	50 000	50 000
Reserver		291 725	288 663
Balanserat resultat inkl årets resultat		169 896	239 249
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		511 621	577 912
Summa eget kapital		511 621	577 912
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjuten skatteskuld	29	122 072	140 650
		122 072	140 650
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till Södertälje kommun	30,31	4 745 718	4 862 063
Övriga långfristiga skulder		1 203	1 010
		4 746 921	4 863 073
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		41 063	77 082
Skulder till Södertälje kommun		62 512	73 563
Skulder till koncernföretag		27 763	27 803
Skatteskulder		13 791	20 150
Övriga kortfristiga skulder		8 953	6 472
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	32	79 791	77 975
		233 873	283 045
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 614 487	5 864 680

NM
R
LES
ML

Rapport över förändringar i eget kapital - koncernen

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

RM
K
LH ES M

Kassaflödesanalys - koncern

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-13 947	31 579
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	33	252 201	168 123
		238 254	199 702
Betald skatt		-3 757	810
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		234 497	200 512
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		231 334	-60 615
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-42 620	21 661
Kassaflöde från den löpande verksamheten		423 211	161 558
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-198 579	-353 284
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		3 300	71 400
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-195 279	-281 884
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		-	194 706
Amortering av låneskulder		-116 345	-
Utbetald utdelning till moderföretagets aktieägare		-111 587	-74 380
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-227 932	120 326
Årets kassaflöde		-	-
Likvida medel vid årets början		-	-
Likvida medel vid årets slut		-	-

1

✓ 20
LARS W

Resultaträkning - moderföretag

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	3,4	775 241	784 927
Aktiverat arbete för egen räkning		4 559	4 811
Övriga rörelseintäkter	5	14 659	10 172
		794 459	799 910
Rörelsens kostnader			
Råvaror och förnödenheter	6	-401 373	-431 257
Övriga externa kostnader	7,8	-29 039	-28 966
Personalkostnader	9,10	-62 907	-63 834
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	11	-160 447	-140 156
Övriga rörelsekostnader	13	-14 156	-12 625
Rörelseresultat		126 537	123 072
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	12,14	-67 947	339
Ränteintäkter	15	407	115
Räntekostnader	16	-72 944	-91 947
Resultat efter finansiella poster		-13 947	31 579
Bokslutsdispositioner	17	-603	-23 875
Koncernbidrag	17	42 686	150 283
Resultat före skatt		28 136	157 987
Skatt på årets resultat	18	14 098	-46 400
Årets resultat		42 234	111 587



Balansräkning - moderföretag

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	19	4 195 477	4 070 299
Inventarier, verktyg och installationer	20	409 476	392 879
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	21	240 897	360 659
		<u>4 845 850</u>	<u>4 823 837</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>4 949 026</u>	<u>4 927 013</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 069	1 068
Fordringar hos koncernföretag		62 444	245 372
Övriga fordringar		26 456	27 451
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25	24 187	22 171
		<u>114 156</u>	<u>296 062</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>114 156</u>	<u>296 062</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>5 063 182</u>	<u>5 223 075</u>

Handwritten mark

Handwritten initials: P, ES, ME

Balansräkning - moderföretag

Belopp i kkr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<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	127 662
Årets resultat		42 234	111 587
		<u>169 896</u>	<u>239 249</u>
Summa eget kapital		<u>254 833</u>	<u>324 186</u>
Obeskattade reserver			
Ackumulerade överavskrivningar	28	315 536	314 932
Periodiseringsfonder		7 875	7 875
		<u>323 411</u>	<u>322 807</u>
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	29	55 449	71 569
		<u>55 449</u>	<u>71 569</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till Södertälje kommun	30,31	4 144 227	4 250 586
Övriga långfristiga skulder		595	148
		<u>4 144 822</u>	<u>4 250 734</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		39 441	74 186
Skulder till Södertälje kommun		61 799	66 309
Skulder till koncernföretag		92 914	26 179
Aktuell skatteskuld		9 163	11 381
Övriga kortfristiga skulder		8 491	3 722
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	32	72 859	72 002
		<u>284 667</u>	<u>253 779</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>5 063 182</u>	<u>5 223 075</u>

Handwritten blue initials: R KH, LGS, WL

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 2020-01-01	50 000	34 937	239 249	324 186
Årets resultat			42 234	42 234
Utgående balans 2020-12-31	50 000	34 937	281 483	366 420
Ingående balans 2019-01-01	50 000	34 937	202 042	286 979
Utdelning			-74 380	-74 380
Årets resultat			111 587	111 587
Utgående balans 2019-12-31	50 000	34 937	239 249	324 186

||

te KM
LH QS MW

Kassaflödesanalys - moderföretag

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-13 947	31 579
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	33	171 775	148 878
		157 828	180 457
Betald skatt		-4 240	476
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		153 588	180 933
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		224 593	67 573
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		33 553	15 012
Kassaflöde från den löpande verksamheten		411 734	263 518
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-197 088	-334 980
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		3 300	71 400
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-193 788	-263 580
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		-	74 442
Amortering av låneskulder		-106 359	-
Utbetald utdelning till moderföretagets aktieägare		-111 587	-74 380
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-217 946	62
Årets kassaflöde		-	-
Likvida medel vid årets början		-	-
Likvida medel vid årets slut		-	-

Handwritten notes in blue ink: "KM", "LRS", "M".

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, uträknas 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.

tz km
Lh QS Wz

	Koncern år	Moder- företag år
Materiella anläggningstillgångar:		
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
<i>Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivning på byggnader:</i>		
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.

✓

✓ km
✓ OS M

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.

Handwritten initials and marks at the bottom right of the page, including "KM", "ES", and "W".

Kassaflödesanalys

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

Koncernredovisning

Dotterföretag

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

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

Eliminering av transaktioner mellan koncernföretag, intresseföretag och gemensamt styrda företag

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

Koncernbidrag

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

Koncernförhållanden

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

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är:

- * En möjlig förpliktelse som till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom företagets kontroll, inträffar eller uteblir, eller
- * En befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

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



KM
R
LA OS M

Not 2 Uppskattningar och bedömningar

Som framgår av förvaltningsberättelsen har Södertälje kommunförmäktige fattat ett inriktningsbeslut om att riva kvarteret Luna 8. Vidare har ett arbete påbörjats med en ny detaljplan för Luna 8 med beaktande också av Luna 4 och Luna 9. Det innebär att det redovisade värdet för fastigheterna Luna 8, 9 och 4 kan komma att påverkas av vilka beslut som kommer att fattas avseende det framtida nyttjandet av kvarteret Luna 8 med tillhörande fastigheter.

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

Not 3 Nettoomsättning

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Koncern		
<i>Debiterade hyror</i>		
Lokaler	772 953	763 142
Bostäder	6 959	11 149
Bilplatser mm	1 436	1 525
Tillval	7 249	7 407
Övrigt	49	212
Förluster på grund av outhyrt		
- Lokaler	-13 456	-10 919
- Bostäder	-318	-240
- Bilplatser mm	-154	-234
Rabatter	-9 223	-517
Övriga hyresreduceringar	-4 301	-13 207
Summa hyresintäkter netto	761 194	758 318
<i>Övriga förvaltningsintäkter</i>		
Externt sålda tjänster	59 019	48 264
Ersättningar från hyresgäster	5 259	37 489
Övriga förvaltningsintäkter	11 408	8 835
Summa övriga förvaltningsintäkter	75 686	94 588
Summa nettoomsättning	836 880	852 906
Moderföretag		
<i>Debiterade hyror</i>		
Lokaler	699 781	688 332
Bostäder	3 900	8 148
Bilplatser mm	1 436	1 525
Tillval	7 249	7 407
Övrigt	49	212
Förluster på grund av outhyrt		
- Lokaler	-4 101	-4 487
- Bostäder	-29	-62
- Bilplatser mm	-154	-234
Rabatter	-7 555	-179
Övriga hyresreduceringar	-2 720	-12 124
Summa hyresintäkter netto	697 856	688 538
<i>Övriga förvaltningsintäkter</i>		
Externt sålda tjänster	62 022	51 612
Ersättningar från hyresgäster	4 258	36 489
Övriga förvaltningsintäkter	11 105	8 288
Summa övriga förvaltningsintäkter	77 385	96 389
Summa nettoomsättning	775 241	784 927

RM
LA CS W

Not 4 Operationell leasing - leasegivare

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Koncern		
<i>Framtida minimileaseavgifter som kommer att erhållas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:</i>		
Förfaller till betalning inom ett år	812 006	826 301
Förfaller till betalning senare än ett år men inom fem år	3 030 744	3 039 919
Förfaller till betalning senare än fem år	9 048 305	9 583 125
	12 891 055	13 449 345
Under perioden erhållna leasingavgifter (hyror)	767 574	768 424
Moderföretag		
<i>Framtida minimileaseavgifter som kommer att erhållas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:</i>		
Förfaller till betalning inom ett år	757 255	762 337
Förfaller till betalning senare än ett år men inom fem år	2 877 935	2 862 124
Förfaller till betalning senare än fem år	9 038 542	9 544 680
	12 673 732	13 169 141
Under perioden erhållna leasingavgifter (hyror)	697 300	695 499

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

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

Minimileaseavgifterna är nominellt beräknade.

Hysesavtal avseende lokaler är oftast på kontraktslängder på 2-5 år. Längre avtal eftersträvas i vissa situationer och förekommer exempelvis i samband med nybyggnationer och i specifika fastigheter eller verksamheter. I Telge Fastigheters fall återfinns per 2020-12-31 ca 50 hyreskontrakt som löper med en kontraktstid upp till 30 år där Södertälje kommun står som motpart. Fastigheter inom denna kategori avser bland annat nyproducerade förskolor, skolor och idrottshallar samt äldreboenden.

Vissa avgifter kännetecknas av att de varierar. Faktorer som påverkar avgiften kan vara försäljningsrelaterade, utnyttjandenivå eller prisindex. Hyran för kommunala hyresgäster indexregleras ej utan prissätts enligt självkostnadsmodell. Hyran för kommersiella hyresgäster indexregleras oftast. Som tillägg till bashyran för kommunala hyresgäster utgår i aktuella fall tillägg för fastighetsskatt och för kommersiella hyresgäster utgår i de flesta fall tillägg för sopor och fastighetsskatt. Tillägg grundar sig på de faktiska kostnader som hyresvärden haft.

7 KM
L ES M

Not 5 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Koncern		
Återvunna kundförluster	3 411	3 555
Realisationsvinster	10 704	6 617
Försäkringsersättningar	13	-
Summa	14 128	10 172
Moderföretag		
Återvunna kundförluster	3 942	3 555
Realisationsvinster	10 704	6 617
Försäkringsersättningar	13	-
Summa	14 659	10 172

Not 6 Drifts- och underhållskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Koncern		
Uppvärmning, vatten, elektricitet mm	97 182	103 758
Skötsel mark och fastigheter	148 314	147 891
Bevakning, skadegörelse, vatten- och brandskador	31 540	30 936
Underhåll	13 255	20 757
Försäkringar	3 294	3 496
Hysesförluster, inkasso mm	1 884	2 648
Hyra externa lokaler	102 113	99 963
Tomträttsavgäld	2 241	2 276
Fastighetsskatt	9 670	10 024
Övriga drifts- och underhållskostnader	23 105	42 864
Summa	432 598	464 613
Moderföretag		
Uppvärmning, vatten, elektricitet mm	88 312	96 202
Skötsel mark och fastigheter	141 186	137 749
Bevakning, skadegörelse, vatten- och brandskador	23 910	24 141
Underhåll	11 825	19 571
Försäkringar	2 907	3 102
Hysesförluster, inkasso mm	1 249	1 074
Hyra externa lokaler	102 113	99 963
Tomträttsavgäld	2 241	2 276
Fastighetsskatt	5 042	5 398
Övriga drifts- och underhållskostnader	22 588	41 781
Summa	401 373	431 257

(Handwritten mark)

(Handwritten initials: KM, R, La, AS, M)

Not 7 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Koncern		
<i>KPMG</i>		
Revisionsarvode	227	212
Skatterådgivning	51	77
Andra uppdrag	51	-
Summa	329	289
Moderföretag		
<i>KPMG</i>		
Revisionsarvode	227	212
Skatterådgivning	51	77
Andra uppdrag	51	-
Summa	329	289

Not 8 Operationell leasing - leasetagare

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Koncern		
<i>Framtida minimileaseavgifter som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:</i>		
Förfaller till betalning inom ett år	102 492	97 235
Förfaller till betalning senare än ett år men inom fem år	259 186	224 241
Förfaller till betalning senare än fem år	258 262	287 644
	619 940	609 120
Under perioden kostnadsförda leasingavgifter inklusive lokalhyror	102 783	100 335
Moderföretag		
<i>Framtida minimileaseavgifter som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:</i>		
Förfaller till betalning inom ett år	102 492	97 235
Förfaller till betalning senare än ett år men inom fem år	259 186	224 241
Förfaller till betalning senare än fem år	258 262	287 644
	619 940	609 120
Under perioden kostnadsförda leasingavgifter inklusive lokalhyror	102 783	100 335

Not 9 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Moderföretag		
Män	39	41
Kvinnor	49	35
Totalt i moderföretaget	88	76
Dotterföretag		
Män	-	-
Kvinnor	-	-
Totalt i dotterföretag	-	-
Koncernen totalt	88	76

Handwritten notes in blue ink: "KPM" and "LACS WL".

Könsfördelning i företagsledningen

	2020-12-31 Andel kvinnor i %	2019-12-31 Andel kvinnor i %
Moderföretag		
Styrelsen	57	43
Övriga ledande befattningshavare	29	29
Koncern		
Styrelsen	57	43
Övriga ledande befattningshavare	29	29

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Moderföretag		
Styrelse och VD	1 713	1 741
Övriga anställda	41 133	39 314
Summa	42 846	41 055
Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	19 427 5 236	20 911 6 990
Dotterföretag		
Styrelse och VD	-	-
Övriga anställda	-	-
Summa	-	-
Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	-	-
Koncern		
Styrelse och VD	1 713	1 741
Övriga anställda	41 133	39 314
Summa	42 846	41 055
Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	19 427 5 236	20 911 6 990

Av moderföretagets och koncernens pensionskostnader avser 342 (fg år 336) gruppen styrelse och VD.

Avgångsvederlag

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

HM
L OS M

Not 10 Offentliga bidrag

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Koncern		
<i>Bidrag redovisade som minskad investeringsutgift</i>		
Statliga bidrag	824	1 727
Summa offentliga bidrag	824	1 727
Moderföretag		
<i>Bidrag redovisade som minskad investeringsutgift</i>		
Statliga bidrag	824	1 727
Summa offentliga bidrag	824	1 727

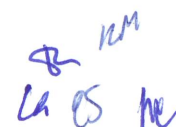
Not 11 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Koncern		
<i>Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång</i>		
Byggnader och mark	144 065	136 708
Inventarier, verktyg och installationer	33 703	28 315
<i>Nedskrivningar fördelade per tillgång:</i>		
Byggnader och mark	63 000	-
<i>Återförda nedskrivningar fördelade per tillgång:</i>		
Byggnader och mark	-	-8 616
Summa	240 768	156 407
Moderföretag		
<i>Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång</i>		
Byggnader och mark	131 985	125 261
Inventarier, verktyg och installationer	28 462	23 511
<i>Återförda nedskrivningar fördelade per tillgång:</i>		
Byggnader och mark	-	-8 616
Summa	160 447	140 156

Not 12 Exceptionella poster

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Koncern		
<i>Exceptionella kostnader</i>		
Nedskrivning av fastigheter i KB Luna 8 & 9	63 000	-
Summa	63 000	-





Not 13 Övriga rörelsekostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Koncern		
Realisationsförluster	14 262	15 619
Summa	14 262	15 619
Moderföretag		
Realisationsförluster	14 156	12 625
Summa	14 156	12 625

Not 14 Resultat från andelar i koncernföretag

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Moderföretag		
Resultatandel i KB Luna 8 & 9	-67 947	339
Summa	-67 947	339

Not 15 Övriga ränteintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Koncern		
Ränteintäkter, koncernföretag	353	-
Dröjsmålsräntor	33	152
Ränteintäkter, övriga	43	-
	429	152
Moderföretag		
Ränteintäkter, koncernföretag	353	-
Dröjsmålsräntor	12	115
Ränteintäkter, övriga	42	-
	407	115

Not 16 Räntekostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Koncern		
Räntekostnader, Södertälje kommun	56 195	80 273
Räntekostnader, övriga	3 274	18
Låneramsavgift	24 018	23 862
	83 487	104 153
Moderföretag		
Räntekostnader, Södertälje kommun	48 689	70 871
Räntekostnader, övriga	3 271	18
Låneramsavgift	20 984	21 058
	72 944	91 947

För bolagets lån från Södertälje kommun har ränta betalats motsvarande 1,21 % (1,65). Därutöver betalar bolaget en låneramsavgift motsvarande 0,50 % (0,50).

Not 17 Bokslutsdispositioner


	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Moderföretaget		
Skillnad mellan skattemässig och redovisad avskrivning:		
Inventarier, verktyg och installationer	-603	-16 000
Periodiseringsfond, årets avsättning	-	-7 875
Koncernbidrag	42 686	150 283
Summa	42 083	126 408

Not 18 Skatt på årets resultat

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Koncern		
Aktuell skatt *)	-2 022	-11 621
Uppskjuten skatt	18 579	-38 093
	16 557	-49 714
Moderföretag		
Aktuell skatt *)	-2 022	-11 621
Uppskjuten skatt	16 120	-34 779
	14 098	-46 400

*) Skatteverket har i ett omprövningsbeslut meddelat att delar av bolagets ränteavdrag för räkenskapsåret 2018 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 491 kkr på grund av detta.





Avstämning effektiv skatt

Koncernen	2020		2019	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Resultat före skatt		28 136		181 862
Skatt enligt gällande skattesats	21,4	-6 021	21,4	-38 918
Ej avdragsgilla bokföringsmässiga utrangeringar	4,6	-1 302	1,2	-2 237
Ej avdragsgill ränta	0,1	-15	0,2	-391
Korrigerig av skattemässigt resultat vid försäljning av fastighet	-	-	0,4	-708
Andra icke avdragsgilla kostnader	0,1	-16	0,0	-13
Ej skattepliktiga intäkter	0,0	9	-	-
Skatt hänförlig till tidigare år	7,2	-2 022	2,5	-4 571
Effekt av ändrade skattesatser: omvärdering av uppskjuten skatt	-18,2	5 134	-	-
Andel i handelsbolags överskott	50,0	-14 074	-0,4	807
Skillnad mellan planenlig och skattemässig avskrivning på fast egendom	-123,9	34 864	2,0	-3 683
Redovisad effektiv skatt	-58,8	16 557	27,3	-49 714

Moderföretaget	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Resultat före skatt		28 136		157 987
Skatt enligt gällande skattesats	21,4	-6 021	21,4	-33 809
Ej avdragsgilla bokföringsmässiga utrangeringar	4,6	-1 302	1,4	-2 237
Ej avdragsgill ränta	0,1	-15	0,2	-391
Korrigerig av skattemässigt resultat vid försäljning av fastighet	-	-	0,4	-708
Andra icke avdragsgilla kostnader	0,1	-16	0,0	-13
Ej skattepliktiga intäkter	0,0	9	-	-
Skatt hänförlig till tidigare år	7,2	-2 022	4,0	-6 366
Effekt av ändrade skattesatser: omvärdering av uppskjuten skatt	-9,5	2 675	-	-
Andel i handelsbolags överskott	50,0	-14 074	-0,5	807
Skillnad mellan planenlig och skattemässig avskrivning på fast egendom	-124,0	34 864	2,5	-3 683
Övrigt	-	-	-	-
Redovisad effektiv skatt	-50,1	14 098	29,4	-46 400

m

*PM KM
LA SS W*

Not 19 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Koncern		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	5 713 626	5 689 440
-Avyttringar och utrangeringar	-11 738	-134 838
-Omklassificeringar	264 058	159 024
Vid årets slut	5 965 946	5 713 626
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-1 084 105	-1 001 291
-Avyttringar och utrangeringar	5 079	53 894
-Årets avskrivning enligt plan	-144 065	-136 708
Vid årets slut	-1 223 091	-1 084 105
<i>Akkumulerade nedskrivningar:</i>		
-Vid årets början	-	-8 616
-Under året återförda nedskrivningar	-	8 616
-Årets nedskrivningar	-63 000	-
Vid årets slut	-63 000	-
Redovisat värde vid årets slut	4 679 855	4 629 521
Moderföretag		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	4 982 838	4 974 981
-Avyttringar och utrangeringar	-11 617	-131 186
-Omklassificeringar	263 717	139 043
Vid årets slut	5 234 938	4 982 838
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-912 539	-840 513
-Avyttringar och utrangeringar	5 063	53 235
-Årets avskrivning enligt plan	-131 985	-125 261
Vid årets slut	-1 039 461	-912 539
<i>Akkumulerade nedskrivningar:</i>		
-Vid årets början	-	-8 616
-Under året återförda nedskrivningar	-	8 616
Vid årets slut	-	-
Redovisat värde vid årets slut	4 195 477	4 070 299
Varav mark		
Koncernen		
Akkumulerade anskaffningsvärden	363 981	357 484
Redovisat värde vid årets slut	363 981	357 484
Moderföretaget		
Akkumulerade anskaffningsvärden	270 471	263 974
Redovisat värde vid årets slut	270 471	263 974

Handwritten notes:
2 KM
4 95 ME

Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

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

Telge Fastigheter värderar sina fastigheter i tre kategorier:

- Extern värdering av oberoende värderingsman utfördes under december 2020. Denna omfattade samtliga fastighetsinnehav i dotterföretaget KB Luna och för fastigheten Löjan 20.
- övriga kommersiella fastigheter har värderats internt under 2019.
- 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.

Antaganden

Följande antaganden användes vid värderingen:

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

Värderingsmetod

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

Uppskattat verkligt värde	2020-12-31	2019-12-31
Koncern		
Externt värderade fastigheter *)	573 000	760 000
Internt värderade fastigheter	26 416	42 432
Bokfört värde kommunala fastigheter	3 906 094	4 031 228
Uppskattat verkligt värde	4 505 510	4 833 660
Moderföretag		
Externt värderade fastigheter	37 000	-
Internt värderade fastigheter	26 416	42 432
Bokfört värde kommunala fastigheter	3 906 094	4 031 228
Uppskattat verkligt värde	3 969 510	4 073 660

*) Särskilda omständigheter

En speciell situation råder kring delar av byggnaderna inom KB Luna 8 & 9. Betydande skador i fasaderna har identifierats i några av byggnaderna i Lunakvarteret under fjärde kvartalet 2019. Ett intensivt arbete med att säkerställa omfattningen och tekniska förutsättningar för att åtgärda skadorna samt att kostnadsberäkna dessa har pågått under 2020. Parallellt med detta utredningsarbete studeras förutsättningarna att komplettera eller konvertera delar av de kommersiella lokalerna i fastigheten till annan användning. Redan innan ovan nämnda skador upptäcktes pågick ett arbete som syftar till att modernisera och rusta upp centrumgallerian som ryms i Luna 8. Dessutom ska de nya möjligheterna med fastigheterna väga in byggnation av t ex bostäder i kvarteret för att göra nödvändiga vägval. Under oktober 2020 antog en enig stadsbyggnadsnämnd en planansökan om att påbörja arbetet med en ny detaljplan för kvarteret samt också att vid behov inkludera Luna 4 och Luna 9. Vid marknadsvärdering av Lunafastigheterna 2019 sänktes värderingen med ca -10%. Det externa värdeutlåtandet per 2020-12-31 baseras på ytterligare information om fastighetens skick, där även kostnadsberäkningar för att åtgärda skador av fasad är inkluderade i värderingen.

RK KM
L. GS MW

Not 20 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Koncern		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	679 958	637 926
-Avyttringar och utrangeringar	-11 579	-8 683
-Omklassificeringar	53 281	50 715
-Vid årets slut	721 660	679 958
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-231 131	-209 327
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	3 505	6 512
-Årets avskrivning	-33 703	-28 316
-Vid årets slut	-261 329	-231 131
Redovisat värde vid årets slut	460 331	448 827
Moderföretag		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	574 775	539 329
-Avyttringar och utrangeringar	-11 579	-8 683
-Omklassificeringar	53 133	44 129
-Vid årets slut	616 329	574 775
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-181 896	-164 897
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	3 505	6 512
-Årets avskrivning	-28 462	-23 511
-Vid årets slut	-206 853	-181 896
Redovisat värde vid årets slut	409 476	392 879

Not 21 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2020-12-31	2019-12-31
Koncern		
Vid årets början	371 051	227 506
Investeringar	198 579	353 284
Omklassificeringar	-317 339	-209 739
Redovisat värde vid årets slut	252 291	371 051
Moderföretag		
Vid årets början	360 659	208 851
Investeringar	197 088	334 980
Omklassificeringar	-316 850	-183 172
Redovisat värde vid årets slut	240 897	360 659



Lu RM
Lu 95 M

Not 22 Andelar i koncernföretag

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	1	1
Redovisat värde vid årets slut	1	1

Spec av moderföretagets och koncernens innehav av andelar i koncernföretag

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

Not 23 Fordringar hos koncernföretag

	2020-12-31	2019-12-31
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

	2020-12-31	2019-12-31
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

	2020-12-31	2019-12-31
Koncern		
Upplupna intäkter, hyror	352	44
Upplupna intäkter, övrigt	1 000	1 024
Förutbetalda kostnader, hyror	20 283	18 150
Förutbetalda kostnader, drift	3 193	3 240
Förutbetalda kostnader, övrigt	9	-
	24 837	22 458
Moderföretag		
Upplupna intäkter, övrigt	1 000	1 024
Förutbetalda kostnader, hyror	20 283	18 150
Förutbetalda kostnader, drift	2 895	2 997
Förutbetalda kostnader, övrigt	9	-
	24 187	22 171

U ES M

Not 26 Antal aktier och kvotvärde

	2020-12-31	2019-12-31
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, 169 896 kkr disponeras enligt följande:

	<i>Belopp i kkr</i>
Balanseras i ny räkning	169 896
Summa	169 896

Not 28 Ackumulerade överavskrivningar

	2020-12-31	2019-12-31
Moderföretaget		
Inventarier, verktyg och installationer	315 536	314 932
	315 536	314 932

Not 29 Uppskjuten skatteskuld

	2020-12-31	2019-12-31
Koncern		
Skillnad mellan planenligt och skattemässigt värde på Byggnader och mark	55 449	71 569
Skattedel i obeskattade reserver	66 623	69 081
	122 072	140 650
Moderföretag		
Skillnad mellan planenligt och skattemässigt värde på Byggnader och mark	55 449	71 569
	55 449	71 569

Not 30 Skuld till Södertälje kommun

	2020-12-31	2019-12-31
Koncern		
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	4 745 718	4 862 063
	4 745 718	4 862 063
Moderföretag		
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	4 144 227	4 250 586
	4 144 227	4 250 586

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 31 Kreditlimit

	2020-12-31	2019-12-31
Koncern		
Beviljad kreditlimit	5 121 000	5 121 000
Moderföretag		
Beviljad kreditlimit	4 446 000	4 496 000

Not 32 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Koncern		
Förutbetalda intäkter, hyror	27 171	22 187
Upplupna kostnader, entreprenader	44 907	47 146
Upplupna kostnader, personal	6 958	8 329
Upplupna kostnader, inhyrd personal och konsulter	480	56
Upplupna kostnader, revision	260	160
Upplupna kostnader, övrigt	15	97
	79 791	77 975
Moderföretag		
Förutbetalda intäkter, hyror	20 254	16 288
Upplupna kostnader, entreprenader	44 907	47 124
Upplupna kostnader, personal	6 958	8 329
Upplupna kostnader, inhyrd personal och konsulter	480	56
Upplupna kostnader, revision	245	145
Upplupna kostnader, övrigt	15	60
	72 859	72 002

Not 33 Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen

	2020-12-31	2019-12-31
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet mm		
<i>Koncernen</i>		
Avskrivningar	177 768	165 023
Nedskrivningar/reversering av nedskrivningar	63 000	-8 616
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	11 433	11 716
	252 201	168 123
<i>Moderföretaget</i>		
Avskrivningar	160 447	148 772
Nedskrivningar/reversering av nedskrivningar	-	-8 616
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	11 328	8 722
	171 775	148 878

Not 34 Betalda räntor

	2020-12-31	2019-12-31
Koncern		
Erhållen ränta	429	152
Erlagd ränta	-83 487	-104 153
Moderföretag		
Erhållen ränta	407	115
Erlagd ränta	-72 944	-91 947

LR RM
ES M

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 33 % (32) av inköpen och 95 % (96) av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som företaget tillhör.

Av koncernens totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 35 % (33) av inköpen och 90 % (91) 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

	2020-12-31	2019-12-31
Koncernen		
Ställda säkerheter för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	138 554	138 554
Summa	138 554	138 554
Moderföretaget		
Ställda säkerheter för egna skulder och avsättningar	Inga	Inga

Eventalförpliktelser

Koncernen		
Eventalförpliktelser	Inga	Inga
Moderföretaget		
Eventalförpliktelser		
Andelsägaransvar i kommanditbolag	620 638	643 362
Summa	620 638	643 362

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 befinner vi oss fortsatt i en världsomspännande pandemi, något som påverkar hela vårt samhälle under en oviss tid framöver. Den digitala utvecklingen har påskyndats vilket gjort att verksamheterna behövt anpassa sig snabbt utifrån intressenternas olika behov, en utveckling som verksamheterna framåt behöver beakta och fortsätta anpassa sig till.

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

Södertälje 2021-03-30



Lars Greger
Styrelseordförande



Krister Mellström
Verkställande direktör



Eblin Shahho




Marita Lärnestad



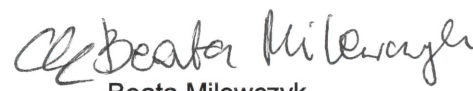
Tomas Kullberg



Lars-Olov Collin

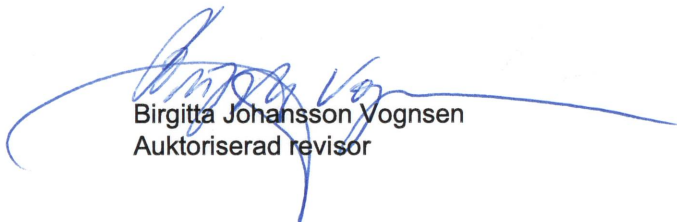


Pervin Ok



Beata Milewczyk

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04-16,
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 2020.

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 2020 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 revisions sed 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, förfälskning, 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 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse

att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Stockholm den 16 april 2021

KPMG AB


Birgitta Johansson Vognsen
Auktoriserad revisor