

Styrelsen och verkställande direktören för

Telge Fastigheter AB

Org nr 556054-0345

får härmed avge

Årsredovisning och koncernredovisning

för räkenskapsåret 2010-01-01 - 2010-12-31

Innehållsförteckning:

	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning - koncern	4
Balansräkning - koncern	5-6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser - koncern	6
Kassaflödesanalys - koncern	7
Resultaträkning - moderföretag	8
Balansräkning - moderföretag	9-10
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelse - moderföretag	10
Kassaflödesanalys - moderföretag	11
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	12-13
Noter	14-22
Underskrifter	23



Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Koncern

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

Verksamheten består i att direkt eller genom dotterföretag äga och förvalta fastigheter.

Moderföretag

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.

Ekonomisk översikt

Koncern

	2010-12-31	2009-12-31	2008-12-31	2007-12-31	2006-12-31
Nettoomsättning, tkr	576 915	571 524	512 179	459 196	445 149
Finansnetto, tkr	-179 047	-141 215	-129 418	-106 418	-91 502
Resultat efter fin. poster, tkr	39 219	73 237	56 602	68 865	72 388
Avkastning på eget kapital, %	14,1	30,8	29,8	38,8	44,2
Balansomslutning, tkr	5 181 806	4 801 418	4 089 307	3 446 685	3 074 211
Soliditet, %	5,4	5,7	4,9	5,2	5,8
Investeringar, tkr	521 460	868 787	627 198	599 759	500 178
Medelantalet anställda	21	17	14	11	12

Moderföretag

	2010-12-31	2009-12-31	2008-12-31	2007-12-31	2006-12-31
Nettoomsättning, tkr	489 505	477 011	440 739	399 019	384 450
Finansnetto, tkr	-138 353	-96 470	-96 743	-81 689	-61 877
Resultat efter fin. poster, tkr	39 235	71 920	59 802	68 086	73 301
Avkastning på eget kapital, %	14,5	30,2	37,8	38,4	44,8
Balansomslutning, tkr	4 045 002	3 235 965	2 574 611	2 219 065	2 225 765
Soliditet, %	7,0	8,5	7,8	8,0	8,0
Investeringar, tkr	438 288	729 730	346 828	237 868	269 577
Medelantalet anställda	21	17	14	11	12

Fusion

Telge Forum AB, org nr 556646-7238, har 2010-09-09 fusionerats in i Telge Fastigheter AB.

Fusionerade värden

Resultaträkningen	
Nettoomsättning	15 747
Rörelsens kostnader	-14 391
Periodens resultat	1 356
Balansräkningen	
Tillgångar	486 860
Skulder	-485 504
Periodens resultat	1 356

Miljöinformation

Satsningen på miljö och arbete med energibesparande åtgärder kommer att fortsätta som tidigare.

Händelser av väsentlig betydelse

Några av de viktigaste händelserna under året 2010 är bland annat färdigställandet av tre nyproducerade förskolor enligt Södertälje skolmodell i ett nytt framgångsrikt partnersamarbete, färdigställandet av Hölö allaktivitetshall samt vidare satsning på utökat underhåll och standardhöjande investeringar i fastighetsbeståndet. Bolaget har gjort ytterligare stora satsningar inom miljö och energi, bland annat så har Telge Fastigheter blivit certifierade enligt EU:s standard för Green Building för alla nyproducerade fastigheter samt för ombyggnaden av en äldre byggnad, Fornbackaskolan. Stränga vintrar med mycket snö har blivit kostsam både för snöröjning och för uppvärmning.

Telge Fastigheter har utfört några fastighetsaffärer under året. Under våren förvärvades två bostadshus vid slussen, kv Geväret 1, där planer finns att bygga förskola. Vidare har tre fastigheter sålts; Gamla brandstationen i Järna och en villa i centrum, Humlan 18, bägge dessa fastigheter kommer att exploateras framöver. Slutligen har vi styckat fastigheten Sågverket i Östertälje Igelstavikens gymnasium och sålt annexet till S:ta Ragnhildsgymnasiet.

Arbetet med att utveckla Lunagallerian har fortsatt under året med ytskiktsreovering och arbete med att få en attraktivare butiksmix för bättre handel. Bland annat har Clas Ohlson flyttat in i gallerian under försommaren, Inn & Finn har öppnat en ny större butik och i restaurangdelen har Luna Kebab & Pizza åter slagit upp portarna i fräscha lokaler.

Under året har stora investeringar lagts på Södertäljes skolor och förskolor. Förutom färdigställandet av tre nya förskolor så pågår en tillbyggnad på Tavestaskolan och Hölö allaktivitetshall har färdigställts. Rivning av gamla Högbergaskolan har skett och byggandet av nya Hovsjöskolan har kommit igång. Totalt har Telge Fastigheter lagt 334 miljoner kronor under året i investeringar beställda av kommunen.

Under 2010 satsades stort på underhåll och standardhöjande investeringar. Bland annat har Helenelundskolan fått nya tak och reoverad fasad, Gamla Rådhuset har fått nytt tak, fasad och tilläggsisolering och Rosenborgskolan har fått nya fönster och nytt tak.

Vakansgraden i det totala fastighetsbeståndet har under året varit knappt 2 %, ungefär samma nivå som förra året. Vakansen är större i det kommersiella beståndet, c:a 7 %, och i det kommunala ligger vakansen på c:a 1 %.

Internt i företaget har den egna personalstyrkan utökats för att minska beroendet av konsulter och består nu av 22 personer. Ett stort projekt som kallas Digitalisera Telge Fastigheter startade under 2009 och har pågått intensivt under året. Det är ett projekt som inte enbart handlar om att strukturera de olika IT-systemen utan innefattar även arbete med processer och rutiner.

KB Marens totala omsättning uppgick till 36 (37) mkr medan driftkostnader uppgick till 17 (20) mkr. Resultatet uppgick till -1 (10) mkr.

KB Lunas totala omsättning uppgick till 55 (51) mkr medan driftkostnader uppgick till 23 (22) mkr. Resultatet uppgick till 0 (-3) mkr.

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Telge Fastigheter kommer att ha en fortsatt hög investeringsnivå på budgeterat c:a 571 mkr för 2011 men under 2012 kommer den troligen att minska något. En framtida risk är räntenivån. Telge Fastigheter har idag nära 4,3 miljarder kronor i lån vilket gör att en liten uppgång i räntenivå påverkar resultatet kraftigt. Under 2012 skall Telge Fastigheter börja amortera på sina lån och för att klara det kommer en del fastighetsförsäljningar att ske under 2011 och 2012.

Fokus kommer att ligga på drift och skötsel under 2011 vad gäller processer, kostnader och uppföljning.



Förslag till disposition av bolagets vinst eller förlust

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att till förfogande stående vinstmedel, kronor 197 071 501, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp i SEK</i>
Balanseras i ny räkning	197 071 501
Summa	197 071 501

Vad beträffar företagens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

SH/ES

Resultaträkning - koncernen

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2010-01-01- 2010-12-31</i>	<i>2009-01-01- 2009-12-31</i>
Rörelsens intäkter	1		
Nettoomsättning	2	576 915	571 524
Aktiverat arbete för egen räkning		9 986	4 942
Övriga rörelseintäkter		12 746	32 395
		<u>599 647</u>	<u>608 861</u>
Rörelsens kostnader	1		
Drifts- och underhållskostnader		-285 856	-293 119
Övriga externa kostnader	3,4	-16 985	-18 189
Personalkostnader	5	-16 250	-15 125
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-61 697	-55 221
Övriga rörelsekostnader		-593	-12 755
Rörelseresultat		<u>218 266</u>	<u>214 452</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		527	576
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-179 574	-141 791
Resultat efter finansiella poster		<u>39 219</u>	<u>73 237</u>
Resultat före skatt		<u>39 219</u>	<u>73 237</u>
Skatt på årets resultat	9	-32 500	6 570
Årets resultat		<u>6 719</u>	<u>79 807</u>

SH/ES

Balansräkning - koncernen

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2010-12-31</i>	<i>2009-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
	10		
Byggnader och mark	11	4 006 290	3 497 970
Inventarier, verktyg och installationer	12	233 419	176 978
Pågående nyanläggning och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	13	708 664	842 061
		<u>4 948 373</u>	<u>4 517 009</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag	15	100 000	100 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav	16	4 775	3 175
Uppskjuten skattefordran	17	3 440	36 237
		<u>108 215</u>	<u>139 412</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>5 056 588</u>	<u>4 656 421</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		12 136	13 464
Fordringar hos Södertälje kommun		-	5 587
Fordringar hos koncernföretag		924	1 786
Övriga fordringar		83 538	91 332
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	11 669	30 772
		<u>108 267</u>	<u>142 941</u>
Kassa och bank		<u>16 951</u>	<u>2 056</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>125 218</u>	<u>144 997</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>5 181 806</u>	<u>4 801 418</u>

SJ/ES

Balansräkning - koncernen

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2010-12-31</i>	<i>2009-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	19		
Aktiekapital		50 000	50 000
Bundna reserver		35 188	35 224
Fria reserver		190 353	109 677
Årets resultat		6 719	79 807
Summa eget kapital		<u>282 260</u>	<u>274 708</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skuld till Södertälje kommun	20	4 760 000	4 285 000
		<u>4 760 000</u>	<u>4 285 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Checkräkningskredit	21	-	12 993
Leverantörsskulder		84 460	79 348
Skulder till Södertälje kommun		6 705	54 843
Skulder till koncernföretag		23 309	20 138
Övriga kortfristiga skulder		1 869	15 453
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	23 203	58 935
		<u>139 546</u>	<u>241 710</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>5 181 806</u>	<u>4 801 418</u>

Ställda panter

Fastighetsinteckningar 189 814 189 814

Ansvarsförbindelser

Inga Inga

Kassaflödesanalys - koncern

<i>Belopp i tkr</i>	2010-12-31	2009-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	39 219	73 237
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	55 370	30 082
	<u>94 589</u>	<u>103 319</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	94 589	103 319
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	34 674	-36 460
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-89 171	-20 532
Kassaflöde från den löpande verksamheten	40 092	46 327
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-519 860	-868 787
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	34 256	68 687
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar	-1 600	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-487 204	-800 100
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	462 007	665 000
Amortering av låneskulder	-	-15 531
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	462 007	649 469
Årets kassaflöde	14 895	-104 304
Likvida medel vid årets början	2 056	106 360
Likvida medel vid årets slut	<u>16 951</u>	<u>2 056</u>

Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys - koncern

Betalda räntor och erhållen utdelning		
Erhållen ränta	527	576
Erlagd ränta	-195 406	-176 623
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m m		
Av- och nedskrivningar av tillgångar	61 697	55 221
Rearesultat avyttring av anläggningstillgångar	-7 457	-16 139
Erhållet koncernbidrag	1 130	-
Lämnat koncernbidrag	-	-9 000
	<u>55 370</u>	<u>30 082</u>

SJ/ES

Resultaträkning - moderföretag

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2010-01-01- 2010-12-31</i>	<i>2009-01-01- 2009-12-31</i>
Rörelsens intäkter	1		
Nettoomsättning	2	489 505	477 011
Aktiverat arbete för egen räkning		9 986	5 392
Övriga rörelseintäkter		12 746	32 395
		<u>512 237</u>	<u>514 798</u>
Rörelsens kostnader	1		
Drifts- och underhållskostnader		-249 964	-262 024
Övriga externa kostnader	3,4	-12 821	-12 832
Personalkostnader	5	-16 250	-15 125
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-55 021	-43 671
Övriga rörelsekostnader		-593	-12 756
Rörelseresultat		<u>177 588</u>	<u>168 390</u>
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	7	-1 233	7 653
Ränteintäkter		487	468
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-137 607	-104 591
Resultat efter finansiella poster		<u>39 235</u>	<u>71 920</u>
Resultat före skatt		<u>39 235</u>	<u>71 920</u>
Skatt på årets resultat	9	-32 500	6 916
Årets resultat		<u>6 735</u>	<u>78 836</u>

SJ/ES

Balansräkning - moderföretag

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2010-12-31</i>	<i>2009-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
	10		
Byggnader och mark	11	2 964 124	2 385 194
Inventarier, verktyg och installationer	12	154 793	130 346
Pågående nyanläggning och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	13	675 399	436 728
		<u>3 794 316</u>	<u>2 952 268</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	14	30 002	30 102
Fordringar hos koncernföretag	15	100 000	100 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav	16	4 775	3 175
Uppskjuten skattefordran	17	3 440	36 237
		<u>138 217</u>	<u>169 514</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>3 932 533</u>	<u>3 121 782</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		11 428	9 177
Fordringar hos koncernföretag		1 251	10 048
Övriga fordringar		77 035	64 587
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	11 054	30 369
		<u>100 768</u>	<u>114 181</u>
Kassa och bank		<u>11 701</u>	<u>2</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>112 469</u>	<u>114 183</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>4 045 002</u>	<u>3 235 965</u>

SUH ES
K

Balansräkning - moderföretag

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2010-12-31</i>	<i>2009-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	19		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (50 000 aktier)		50 000	50 000
Reservfond		34 937	34 937
		<u>84 937</u>	<u>84 937</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		190 337	110 648
Årets resultat		6 735	78 836
		<u>197 072</u>	<u>189 484</u>
Summa eget kapital		<u>282 009</u>	<u>274 421</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skuld till Södertälje kommun	20	3 650 000	2 775 000
		<u>3 650 000</u>	<u>2 775 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		73 061	61 436
Skulder till Södertälje kommun		6 673	54 839
Skulder till koncernföretag		24 137	18 610
Övriga kortfristiga skulder		313	14 199
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	8 809	37 460
		<u>112 993</u>	<u>186 544</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>4 045 002</u>	<u>3 235 965</u>
<hr/>			
<i>Ställda panter</i>			
Fastighetsinteckningar		4 200	4 200
<i>Ansvarsförbindelser</i>			
Andelsägaransvar i kommanditbolag		1 171 682	1 098 960

Kassaflödesanalys - moderföretag

<i>Belopp i tkr</i>	<i>2010-12-31</i>	<i>2009-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	39 235	71 920
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	48 714	19 849
	<u>87 949</u>	<u>91 769</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	87 949	91 769
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	33 001	-52 618
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-75 534	-21 820
Kassaflöde från den löpande verksamheten	45 416	17 331
Investeringsverksamheten		
Lämnade aktieägartillskott	-	-30 000
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-436 788	-729 730
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	34 257	68 687
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar	-1 500	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-404 031	-691 043
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	370 314	600 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	370 314	600 000
Årets kassaflöde	11 699	-73 712
Likvida medel vid årets början	2	73 714
Likvida medel vid årets slut	<u>11 701</u>	<u>2</u>

Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys - moderföretag

Betalda räntor och erhållen utdelning		
Erhållen ränta	487	468
Erlagd ränta	-152 750	-114 843
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m m		
Fusionsresultat Telge Forum	20	-
Av- och nedskrivningar av tillgångar	55 021	43 671
Rearesultat avyttring av anläggningstillgångar	-7 457	-16 139
Erhållet koncernbidrag	1 130	1 317
Lämnat koncernbidrag	-	-9 000
	<u>48 714</u>	<u>19 849</u>

SJK ²⁰

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i tkr om inget annat anges.

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd förutom beträffande redovisning av koncernbidrag där Redovisningsrådets akutgrupps uttalande URA7 tillämpats, redovisning av kassaflöden där Redovisningsrådets rekommendation RR7 tillämpats samt koncernredovisningen där Redovisningsrådets rekommendation RR1:00 tillämpats.

Värderingsprinciper m m

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

Redovisning av intäkter

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

Leasing - leasetagare

Samtliga leasingavtal redovisas som operationella.

Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker över tillgångens beräknade nyttjandeperiod och redovisas som kostnad i resultaträkningen.

	Koncern år	Moder- företag år
Materiella anläggningstillgångar:		
-Byggnader	20-100	20-50
-Inventarier, verktyg och installationer	5-50	5-50

Skatt

Företaget och koncernen tillämpar Bokföringsnämndens allmänna råd om redovisning av inkomstskatter, BFNAR 2001:1. Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att medföra lägre skatteutbetalningar i framtiden.

Pågående arbeten

Pågående arbeten till fastpris har värderats till det lägsta av nedlagda direkta kostnader med tillägg för skälig andel av indirekta kostnader. Pågående arbeten på löpande räkning intäktsförs i takt med att fakturering sker och nedlagda utgifter kostnadsförs i samma period som de uppstår.

Finansiella instrument och värdepappersinnehav

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

Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning.

Koncernredovisning

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med Redovisningsrådets rekommendation RR1:00.

Dotterföretag

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

Eliminering av transaktioner mellan koncernföretag

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

Kassaflödesanalys

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

Koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas, tillsammans med tillhörande aktuell skatt, i eget kapital bland balanserade vinstmedel.

Definition av nyckeltal

Avkastning på eget kapital

Resultat efter finansiella poster i procent av genomsnittligt justerat eget kapital

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutningen.

Koncernuppgifter

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

Noter

Not 1 Inköp och försäljning mellan koncernbolag

Av moderföretagets totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 37 % (41) av inköpen och 84 % (80) av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som företaget tillhör.

Av koncernens totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 35 % (42) av inköpen och 73 % (72) av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som koncernen tillhör.

Not 2 Nettoomsättning

	2010-01-01- 2010-12-31	2009-01-01- 2009-12-31
Koncern		
<i>Nettoomsättning per typ</i>		
Hysesintäkt, bostäder	14 229	13 019
Hysesintäkt, lokaler	551 724	547 661
Hysesintäkt, garage och p-platser	2 428	664
Vakanser, hyresnedsättningar	-5 406	-5 807
Diverse avgifter	13 940	15 987
	576 915	571 524
Moderbolag		
<i>Nettoomsättning per typ</i>		
Hysesintäkt, bostäder	8 874	8 202
Hysesintäkt, lokaler	471 080	463 148
Hysesintäkt, garage och p-platser	790	644
Vakanser, hyresnedsättningar	-3 759	-3 682
Diverse avgifter	12 520	8 699
	489 505	477 011

Not 3 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2010-01-01- 2010-12-31	2009-01-01- 2009-12-31
Koncern		
<i>ÖhrlingsPricewaterhouseCoopers</i>		
Revisionsarvode	65	174
Övriga uppdrag	35	23
Summa	100	197
Moderföretag		
<i>ÖhrlingsPricewaterhouseCoopers</i>		
Revisionsarvode	65	174
Övriga uppdrag	35	23
Summa	100	197

Not 4 Leasingavgifter avseende operationell leasing

	2010-01-01- 2010-12-31	2009-01-01- 2009-12-31
Koncern		
Räkenskapsårets leasingkostnader exklusive lokalhyror	54	28
Moderföretag		
Räkenskapsårets leasingkostnader exklusive lokalhyror	54	28

Not 5 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda

	2010-01-01- 2010-12-31	2009-01-01- 2009-12-31
Moderföretag		
Män	14	11
Kvinnor	7	6
Totalt i moderföretaget	21	17
Dotterföretag		
Män	-	-
Kvinnor	-	-
Totalt i dotterföretag	-	-
Koncernen totalt	21	17

Könsfördelning i företagsledningen

	2010-12-31 Andel kvinnor i %	2009-12-31 Andel kvinnor i %
Moderföretag		
Styrelsen	11	9
Övriga ledande befattningshavare	60	67
Koncern		
Styrelsen	11	7
Övriga ledande befattningshavare	60	67

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2010-01-01- 2010-12-31	2009-01-01- 2009-12-31
Moderföretag		
Styrelse och VD	1 219	1 168
Övriga anställda	9 772	8 003
Summa	10 991	9 171
Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	4 687 1 287	5 322 2 652
Dotterföretag		
Styrelse och VD	-	-
Övriga anställda	-	-
Summa (varav pensionskostnader)	-	-
Koncern		
Styrelse och VD	1 219	1 168
Övriga anställda	9 772	8 003
Summa	10 991	9 171
Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	4 687 1 287	5 322 2 652

Av moderföretagets och koncernens pensionskostnader avser 195 (fg år 228) gruppen styrelse och VD.

Avgångsvederlag

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

Sjukfrånvaro

	2010-12-31	2009-12-31
Total sjukfrånvaro som en andel av ordinarie arbetstid	2,1 %	1,9 %
Andel av den totala sjukfrånvaron som avser sammanhängande sjukfrånvaro på 60 dagar eller mer	0,0 %	redovisas ej
<i>Sjukfrånvaron fördelad efter kön:</i>		
Män	1,6 %	3,0 %
Kvinnor	redovisas ej	redovisas ej
<i>Sjukfrånvaron fördelad efter ålderskategori:</i>		
29 år eller yngre	redovisas ej	redovisas ej
30-49 år	1,6 %	1,3 %
50 år eller äldre	redovisas ej	redovisas ej

Sjukfrånvaron för varje ovanstående grupp anges i procent av gruppens sammanlagda ordinarie arbetstid. Sjukfrånvaro i grupper med högst 10 anställda och sjukfrånvaro som kan hänföras till enskild individ redovisas ej.

Den ordinarie arbetstiden har definierats som arbetstid enligt kollektivavtal eller annat avtal med den anställda. Semesterledighet och tjänstledighet ingår i ordinarie arbetstid.

Not 6 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2010-01-01- 2010-12-31	2009-01-01- 2009-12-31
Koncern		
Byggnader och mark	55 239	49 715
Inventarier, verktyg och installationer	6 458	5 506
	61 697	55 221
Moderföretag		
Byggnader och mark	49 553	38 822
Inventarier, verktyg och installationer	5 468	4 849
	55 021	43 671

Not 7 Resultat från andelar i koncernföretag

	2010-01-01- 2010-12-31	2009-01-01- 2009-12-31
Resultatandel i KB Luna 8 & 9	208	-2 669
Resultatandel i KB Maren	-1 441	10 322
	-1 233	7 653

Sjh 58

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2010-01-01- 2010-12-31	2009-01-01- 2009-12-31
Koncern		
Räntekostnader, Södertälje kommun	179 649	164 796
Aktiverade räntekostnader	-15 832	-34 832
Räntekostnader, övriga	240	323
Låneramsavgift	15 517	11 504
	179 574	141 791
Moderföretag		
Räntekostnader, Södertälje kommun	141 113	107 556
Aktiverade räntekostnader	-15 312	-10 252
Räntekostnader, övriga	175	148
Låneramsavgift	11 631	7 139
	137 607	104 591

Not 9 Skatt på årets resultat

	2010-01-01- 2010-12-31	2009-01-01- 2009-12-31
Koncern		
<i>Uppskjuten skattekostnad(-) [/skatteintäkt(+)]</i>		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-16 259	-2 001
Uppskjuten skatteintäkt i under året aktiverat skattevärde i underskottsavdrag	-	10 938
Skatt hänförlig till koncernbidrag	297	-2 367
Uppskjuten skattekostnad till följd av utnyttjande av tidigare aktiverat skattevärde i underskottsavdrag	-16 538	-
	-32 500	6 570
Total redovisad skattekostnad i koncernen	-32 500	6 570
Moderföretag		
<i>Uppskjuten skattekostnad(-) [/skatteintäkt(+)]</i>		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-16 259	-2 001
Uppskjuten skatteintäkt i under året aktiverat skattevärde i underskottsavdrag	-	10 938
Skatt hänförlig till koncernbidrag	297	-2 021
Uppskjuten skattekostnad till följd av utnyttjande av tidigare aktiverat skattevärde i underskottsavdrag	-16 538	-
	-32 500	6 916
Total redovisad skattekostnad i moderföretaget	-32 500	6 916

Not 10 Aktiverad ränta

	2010-12-31	2009-12-31
Koncern		
I de materiella anläggningstillgångarnas anskaffningsvärden ingår aktiverad ränta med	93 913	78 250
Moderföretag		
I de materiella anläggningstillgångarnas anskaffningsvärden ingår aktiverad ränta med	59 394	22 067

Not 11 Byggnader och mark

	2010-12-31	2009-12-31
Koncern		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	3 989 716	2 834 473
-Nyanskaffningar	95 597	244 094
-Avyttringar och utrangeringar	-27 625	-47 148
-Omklassificeringar	494 590	958 297
	<u>4 552 278</u>	<u>3 989 716</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-350 680	-299 543
-Avyttringar och utrangeringar	888	1 671
-Omklassificeringar	109	-
-Årets avskrivning enligt plan	-58 331	-52 808
	<u>-408 014</u>	<u>-350 680</u>
<i>Ackumulerade nedskrivningar:</i>		
-Vid årets början	-141 066	-144 159
-Under året återförda nedskrivningar	3 092	3 093
	<u>-137 974</u>	<u>-141 066</u>
Redovisat värde vid årets slut	4 006 290	3 497 970
Taxeringsvärde fastigheter	1 583 250	1 473 025
Moderföretag		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	2 611 207	2 037 505
-Nyanskaffningar	64 855	244 094
-Avyttringar och utrangeringar	-27 625	-47 148
-Omklassificeringar	103 174	376 756
-Fusionerat anskaffningsvärde Telge Forum	493 007	-
	<u>3 244 618</u>	<u>2 611 207</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-215 946	-178 795
-Avyttringar och utrangeringar	888	1 671
-Omklassificeringar	110	-
-Årets avskrivning enligt plan	-49 553	-38 822
-Fusionerad ackumulerad värdeminskning Telge Forum	-5 926	-
	<u>-270 427</u>	<u>-215 946</u>
<i>Ackumulerade nedskrivningar:</i>		
-Vid årets början	-10 067	-10 067
	<u>-10 067</u>	<u>-10 067</u>
Redovisat värde vid årets slut	2 964 124	2 385 194
Taxeringsvärde fastigheter	502 975	460 081

SU/ES

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

	2010-12-31	2009-12-31
Koncern		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	204 791	132 232
-Nyanskaffningar	52 141	34 429
-Avyttringar och utrangeringar	-133	-7 657
-Omklassificeringar	10 629	45 787
	<u>267 428</u>	<u>204 791</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-27 813	-22 894
-Avyttringar och utrangeringar	70	587
-Omklassificeringar	192	-
-Årets avskrivning enligt plan	-6 458	-5 506
	<u>-34 009</u>	<u>-27 813</u>
Redovisat värde vid årets slut	233 419	176 978
Moderföretag		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	152 800	126 028
-Nyanskaffningar	26 601	34 429
-Avyttringar och utrangeringar	-133	-7 657
-Omklassificeringar	3 185	-
	<u>182 453</u>	<u>152 800</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-22 454	-18 191
-Avyttringar och utrangeringar	70	586
-Omklassificeringar	192	-
-Årets avskrivning enligt plan	-5 468	-4 849
	<u>-27 660</u>	<u>-22 454</u>
Redovisat värde vid årets slut	154 793	130 346

Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2010-12-31	2009-12-31
Koncern		
Vid årets början	842 061	1 255 881
Investeringar	372 122	590 264
Omklassificeringar	-505 520	-1 004 084
Redovisat värde vid årets slut	708 663	842 061
Moderföretag		
Vid årets början	436 728	362 277
Investeringar	345 332	451 207
Omklassificeringar	-106 661	-376 756
Redovisat värde vid årets slut	675 399	436 728

SH ES

Not 14 Andelar i koncernföretag

	2010-12-31	2009-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	30 102	102
-Tillskjutet insatskapital i KB Maren	-	30 000
-Fusion av Telge Forum AB	-100	-
Redovisat värde vid årets slut	30 002	30 102

Specifikation av moderföretagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag

Dotterföretag / Org nr / Säte	Antal andelar	i %	Redovisat värde
KB Luna 8 & 9, 916640-3544, Södertälje	999	99,0	1
KB Maren, 916633-6827, Södertälje	999	99,0	30 001
			30 002

Not 15 Fordringar hos koncernföretag

	2010-12-31	2009-12-31
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 16 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2010-12-31	2009-12-31
Koncern		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	3 175	3 175
-Tillkommande tillgångar	1 600	-
Redovisat värde vid årets slut	4 775	3 175
Moderföretag		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	3 175	3 175
-Tillkommande tillgångar	1 600	-
Redovisat värde vid årets slut	4 775	3 175

Not 17 Uppskjuten skattefordran

	2010-12-31	2009-12-31
Koncern:		
Uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag	-	16 538
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader hänförlig till byggnader	3 440	19 699
	3 440	36 237
Moderföretag:		
Uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag	-	16 538
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader hänförlig till byggnader	3 440	19 699
	3 440	36 237

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2010-12-31	2009-12-31
Koncern		
Upplupna intäkter, hyror	428	674
Upplupna intäkter, övrigt	-	4 234
Förutbetalda kostnader, bevakningskostnader	26	-
Förutbetalda kostnader, hyror	9 304	17 012
Förutbetalda kostnader, övrigt	1 911	8 852
	11 669	30 772
Moderföretag		
Upplupna intäkter, hyror	428	674
Upplupna intäkter, övrigt	-	4 234
Förutbetalda kostnader, bevakningskostnader	26	-
Förutbetalda kostnader, hyror	9 304	17 012
Förutbetalda kostnader, övrigt	1 296	8 449
	11 054	30 369

Not 19 Eget kapital

	Aktie- kapital	Bundna reserver	Fritt eget kapital
Koncern			
Vid årets början	50 000	35 224	189 484
Erhållet koncernbidrag			1 131
Skatteeffekt på lämnat koncernbidrag			-297
Förskjutning mellan bundet och fritt eget kapital		-36	36
Årets resultat			6 718
Vid årets slut	50 000	35 188	197 072
Moderföretag			
Vid årets början	50 000	34 937	189 484
Fusionsresultat Telge Forum AB			20
Erhållet koncernbidrag			1 131
Skatteeffekt på erhållet koncernbidrag			-297
Årets resultat			6 734
Vid årets slut	50 000	34 937	197 072

Not 20 Skuld till Södertälje kommun

	2010-12-31	2009-12-31
Koncern		
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	4 760 000	4 285 000
	4 760 000	4 285 000
Moderföretag		
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	3 650 000	2 775 000
	3 650 000	2 775 000

För bolagets lån från Södertälje kommun har ränta betalats motsvarande 4,08 % (4,33).

SJL 535

Not 21 Checkräkningskredit


	2010-12-31	2009-12-31
Koncern		
Beviljad kreditlimit	35 000	40 000
Outnyttjad del	<u>-35 000</u>	<u>-27 007</u>
Utnyttjat kreditbelopp	-	12 993
Moderföretag		
Beviljad kreditlimit	25 000	20 000
Outnyttjad del	<u>-25 000</u>	<u>-20 000</u>
Utnyttjat kreditbelopp	-	-

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2010-12-31	2009-12-31
Koncern		
Förutbetalda intäkter, hyror	15 855	33 668
Upplupna kostnader, fjärrvärme	-	4 811
Upplupna kostnader, semesterlöneskuld	861	688
Upplupna kostnader, sociala avgifter	774	928
Upplupna kostnader, löner	215	142
Upplupna kostnader, byggarbeten	-	13 192
Upplupna kostnader, övrigt	<u>5 498</u>	<u>5 506</u>
	23 203	58 935
Moderföretag		
Förutbetalda intäkter, hyror	3 710	12 765
Upplupna kostnader, fjärrvärme	-	4 811
Upplupna kostnader, semesterlöneskuld	861	688
Upplupna kostnader, sociala avgifter	774	928
Upplupna kostnader, löner	215	142
Upplupna kostnader, byggarbeten	-	12 689
Upplupna kostnader, övrigt	<u>3 249</u>	<u>5 437</u>
	8 809	37 460

Underskrifter

Södertälje 2011-04-11



Stefan Bengtsson
Styrelseordförande



LiseLott Nilsson
Verkställande direktör



Pontus Åström



Lars Greger



Robert Halef



Pirjo Linna Avarre



Jesper Siljebrand



Kenth Tegel




Rolf Eriksson



Bertil Nilsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2011-04-29



Erika Svensson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till årsstämman i

Telge Fastigheter AB

Org nr 556054-0345

Jag har granskat årsredovisningen, koncernredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i Telge Fastigheter AB för år 2010. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen, koncernredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens och verkställande direktörens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen och verkställande direktören gjort när de upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen och koncernredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Jag har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av bolagets och koncernens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen, disponerar vinsten i moderbolaget enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Huddinge den 29 april 2011

Erika Svensson
Auktoriserad revisor