

Styrelsen och verkställande direktören för

Telge Fastigheter AB

Org nr 556054-0345

får härmed avge

Årsredovisning och koncernredovisning

för räkenskapsåret 2009-01-01 - 2009-12-31

Innehållsförteckning:

	Sida
Förvaltningsberättelse	1
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, KB Luna 8 & 9, org nr 916640-3544 samt Telge Forum AB, org nr 556646-7238, 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

	2009-12-31	2008-12-31	2007-12-31	2006-12-31	2005-12-31
Nettoomsättning, tkr	571 524	512 179	459 196	445 149	444 528
Finansnetto, tkr	-141 215	-129 418	-106 418	-91 502	-95 880
Resultat efter fin. poster, tkr	73 237	56 602	68 865	72 388	61 964
Avkastning på eget kapital, %	30,8	29,8	38,8	44,2	45,1
Balansomslutning, tkr	4 801 418	4 089 307	3 446 685	3 074 211	2 533 282
Soliditet, %	5,7	4,9	5,2	5,8	5,9
Investeringar, tkr	868 787	627 198	599 759	500 178	451 538
Medelantalet anställda	17	14	11	12	10

Moderföretag

	2009-12-31	2008-12-31	2007-12-31	2006-12-31	2005-12-31
Nettoomsättning, tkr	477 011	440 739	399 019	384 450	363 499
Finansnetto, tkr	-96 470	-96 743	-81 689	-61 877	-64 401
Resultat efter fin. poster, tkr	71 920	59 802	68 086	73 301	61 096
Avkastning på eget kapital, %	30,2	37,8	38,4	44,8	44,5
Balansomslutning, tkr	3 235 965	2 574 611	2 219 065	2 225 765	1 903 967
Soliditet, %	8,5	7,8	8,0	8,0	7,9
Investeringar, tkr	729 730	346 828	237 868	269 577	413 918
Medelantalet anställda	17	14	11	12	10

Miljöinformation

Satsning på arbete med energibesparande åtgärder har fortsatt vilket resulterat i 7% minskad energiförbrukning. Telge Fastigheter har även beslutat att ansluta sig till EU:s program för Green Building och har under året godkänts som certifierad partner på fastighetsnivå för de tre nyproducerade förskolorna Kaxberg, Ljungbacken och Hölö. I slutet av året var Telge Fastigheter representerade på Klimatveckan i Köpenhamn med anledning av bolagets arbete med energibesparande åtgärder med bakterier som äter i soprum och i fettavskiljare. Detta som ett exempel på företag som vågar satsa på nya smarta energibesparande lösningar.

Händelser av väsentlig betydelse

Några av de viktigaste händelserna under året 2009 är bland annat att den stora ombyggnaden av varuhuset Kringlan färdigställts, arbetet med nyproduktion av tre förskolor enligt Södertälje skolmodell, i ett nytt framgångsrikt partnersamarbete, stor satsning på utökat underhåll och standardhöjande investeringar i fastighetsbeståndet. På grund av lågkonjunkturen har ett antal konkurser hos några av de kommersiella hyresgästerna inträffat med kundförluster och vakanser som följd.

Telge Fastigheter har utfört några fastighetsaffärer under året. Under våren förvärvades en kontorsbyggnad i Snäckviken från Astra Zeneca som skall bli Telges nya kontor efter ombyggnad, med inflyttning hösten 2010. Vidare har två fastigheter från Telge Bostäder förvärvats, kv Trollsländan och Cederströmska gården. Slutligen har en mindre villabyggnad sålts, kv Haren.

Arbetet med att utveckla Lunagallerian har fortsatt under året med ytskiktsrenovering och arbete med att få en attraktivare butiksmix för bättre handel. Bland annat har det skapats ledig attraktiv handelsyta på Storgatan och ett hyresavtal har slutits med butikskedjan Clas Ohlson som flyttar in i gallerian under försommaren 2010.

Under året har stora investeringar lagts på Södertäljes skolor och förskolor. Förutom tre nya förskolor så har produktionen av en tillbyggnad på Tavestaskolan och projektering av nya Hovsjöskolan startat. Ombyggnad av samtliga förskolegårdar fortsatte under året och är nu i det närmaste helt klara. Under 2009 satsades stort på underhåll och standardhöjande investeringar med 172 mkr (90 mkr år 2008). En skola som det satsats extra mycket på under 2009 är Stålhamraskolan som fått en ansiktslyftning tillika en helt ny utemiljö. Högmohöjdens förskola brann ner senhösten 2008 och genom en snabb återuppbyggnad kunde barnen flytta tillbaka påskan 2009. I slutet av året har tillbyggnaden av Lillängens äldreboende i Enhörna med 20 nya platser färdigställts. I Hölö pågår produktion av en ny allaktivitetshall. Även detta bygge drivs genom partnersamverkan.

Vakansgraden i fastighetsbeståndet har under året ökat till drygt 2 %. Dels på grund av att 15 000 kvm lokaler tomställdes i samband med inflyttning i nya stadshuset och dels på grund av lågkonjunkturen som medfört att några hyresgäster försatts i konkurs med kundförluster och vakanser till följd av detta.

Internt i företaget har den egna personalstyrkan utökats för att minska beroendet av konsulter. Ett stort projekt som kallas Digitalisera Telge Fastigheter har startats upp, ett projekt som inte enbart handlar om att strukturera de olika IT-systemen utan innefattar även arbete med processer och rutiner. Projektet kommer att fortsätta under hela 2010.

KB Marens totala omsättning uppgick till 37 (31) mkr medan driftkostnader uppgick till 20 (18) mkr. Resultatet uppgick till 10 (-7) mkr.

KB Lunas totala omsättning uppgick till 51 (51) mkr medan driftkostnader uppgick till 22 (21) mkr. Resultatet uppgick till -3 (-2) mkr.

Telge Forum AB:s totala omsättning uppgick till 21 (6) mkr medan driftkostnader uppgick till 4 (1) mkr. Resultatet uppgick till 1 (-3) mkr.

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Telge Fastigheter kommer att fortsätta med den utökade satsningen på underhåll av fastighetsbeståndet under de kommande åren. Bolaget kommer även att ha en fortsatt hög investeringsnivå på budgeterat 820 mkr för 2010 men under 2011 kommer den troligen att minska något. Satsningen på miljö och arbete med energibesparande åtgärder kommer att utökas ytterligare och liksom aktiva satsningar på det befintliga fastighetsbeståndet och nyproduktioner.

Väsentliga risker är en fortsatt nedgång i den allmänna konjunkturen, vilket påverkar hyresnivåer och vakansgraden. En annan risk är kostnaden för räntor. Telge Fastigheter har idag nära 4 miljarder kronor i lån vilket gör att en liten uppgång i räntenivå påverkar resultatet kraftigt.



Förslag till disposition av bolagets vinst eller förlust

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att till föfogande stående vinstmedel, kronor 189 483 204, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp i SEK</i>
Balanseras i ny räkning	189 483 204
Summa	189 483 204

Ingen överföring till bundna reserver från koncernens fria egna kapital föreslås.

Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstutdelningen

Koncernbidrag har - under förutsättning av årsstämmans godkännande - lämnats till Södertälje Kommuns Förvaltnings AB med 9 000 tkr. Den föreslagna vinstdispositionen i form av koncernbidrag reducerar bolagets soliditet. Soliditeten är mot bakgrund av att bolagets verksamhet fortsatt bedrivs med lönsamhet betryggande. Likviditeten i bolaget bedöms kunna upprätthållas på likaledes betryggande nivå. Styrelsens uppfattning är att det föreslagna koncernbidraget inte hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, inte heller att fullgöra erforderliga investeringar. Det föreslagna koncernbidraget kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap 3 § 2-3 st.

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

Resultaträkning - koncernen

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2009-01-01- 2009-12-31</i>	<i>2008-01-01- 2008-12-31</i>
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	1	571 524	512 179
Aktiverat arbete för egen räkning		4 942	4 000
Övriga rörelseintäkter		32 395	541
		<u>608 861</u>	<u>516 720</u>
Rörelsens kostnader			
Drifts- och underhållskostnader		-293 119	-257 793
Övriga externa kostnader	2,3	-18 189	-12 148
Personalkostnader	4	-15 125	-11 197
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-55 221	-48 983
Övriga rörelsekostnader		-12 755	-579
Rörelseresultat		<u>214 452</u>	<u>186 020</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		576	1 752
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-141 791	-131 170
Resultat efter finansiella poster		<u>73 237</u>	<u>56 602</u>
Resultat före skatt		<u>73 237</u>	<u>56 602</u>
Skatt på årets resultat	9	6 570	-13 298
Årets resultat		<u>79 807</u>	<u>43 304</u>

Balansräkning - koncernen

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2009-12-31</i>	<i>2008-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
	10		
Byggnader och mark	11	3 497 970	2 390 772
Inventarier, verktyg och installationer	12	176 978	109 338
Pågående nyanläggning och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	13	842 061	1 255 881
		<u>4 517 009</u>	<u>3 755 991</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag	15	100 000	100 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav	16	3 175	3 175
Uppskjuten skattefordran	17	36 237	27 300
		<u>139 412</u>	<u>130 475</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>4 656 421</u>	<u>3 886 466</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		13 464	7 958
Fordringar hos Södertälje kommun		5 587	6 415
Fordringar hos koncernföretag		1 786	761
Övriga fordringar		91 332	65 067
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	30 772	16 280
		<u>142 941</u>	<u>96 481</u>
Kassa och bank		<u>2 056</u>	<u>106 360</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>144 997</u>	<u>202 841</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>4 801 418</u>	<u>4 089 307</u>

Balansräkning - koncernen

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2009-12-31</i>	<i>2008-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	19		
Aktiekapital		50 000	50 000
Bundna reserver		35 224	35 224
Fria reserver		109 677	73 006
Årets resultat		79 807	43 304
Summa eget kapital		274 708	201 534
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skuld till Södertälje kommun	20	4 285 000	3 620 000
		4 285 000	3 620 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Checkräkningskredit	21	12 993	28 524
Leverantörsskulder		79 348	95 529
Skulder till Södertälje kommun		54 843	41 589
Skulder till koncernföretag		20 138	55 836
Övriga kortfristiga skulder		15 453	5 767
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	58 935	40 528
		241 710	267 773
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 801 418	4 089 307
<hr/>			
Ställda panter			
Fastighetsinteckningar		189 814	189 814
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Kassaflödesanalys - koncern

<i>Belopp i tkr</i>	2009-12-31	2008-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	73 237	56 602
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	30 082	22 425
	<u>103 319</u>	<u>79 027</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	103 319	79 027
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-36 460	175 214
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-20 532	-198 288
Kassaflöde från den löpande verksamheten	46 327	55 953
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-868 787	-627 198
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	68 687	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-800 100	-627 198
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	665 000	627 144
Amortering av låneskulder	-15 531	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	649 469	627 144
Årets kassaflöde	-104 304	55 899
Likvida medel vid årets början	106 360	50 461
Likvida medel vid årets slut	2 056	106 360

Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys - koncern

Betalda räntor och erhållen utdelning		
Erhållen ränta	576	1 752
Erlagd ränta	-176 623	-131 170
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m m		
Av- och nedskrivningar av tillgångar	55 221	48 983
Rearesultat avyttring av anläggningstillgångar	-16 139	579
Lämnat koncernbidrag	-9 000	-27 137
	<u>30 082</u>	<u>22 425</u>

Resultaträkning - moderföretag

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2009-01-01- 2009-12-31</i>	<i>2008-01-01- 2008-12-31</i>
Rörelsens intäkter	6		
Nettoomsättning	1	477 011	440 739
Aktiverat arbete för egen räkning		5 392	4 000
Övriga rörelseintäkter		32 395	541
		<u>514 798</u>	<u>445 280</u>
Rörelsens kostnader	6		
Drifts- och underhållskostnader		-262 024	-231 784
Övriga externa kostnader	2,3	-12 832	-6 996
Personalkostnader	4	-15 125	-11 197
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5	-43 671	-38 179
Övriga rörelsekostnader		-12 756	-579
Rörelseresultat		<u>168 390</u>	<u>156 545</u>
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	7	7 653	-11 746
Ränteintäkter		468	544
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-104 591	-85 541
Resultat efter finansiella poster		<u>71 920</u>	<u>59 802</u>
Resultat före skatt		<u>71 920</u>	<u>59 802</u>
Skatt på årets resultat	9	6 916	-14 078
Årets resultat		<u>78 836</u>	<u>45 724</u>

Balansräkning - moderföretag

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2009-12-31</i>	<i>2008-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
	10		
Byggnader och mark	11	2 385 194	1 848 643
Inventarier, verktyg och installationer	12	130 346	107 837
Pågående nyanläggning och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	13	436 728	362 277
		<u>2 952 268</u>	<u>2 318 757</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	14	30 102	102
Fordringar hos koncernföretag	15	100 000	100 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav	16	3 175	3 175
Uppskjuten skattefordran	17	36 237	27 300
		<u>169 514</u>	<u>130 577</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>3 121 782</u>	<u>2 449 334</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		9 177	5 120
Fordringar hos koncernföretag		10 048	3 177
Övriga fordringar		64 587	28 016
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	30 369	15 250
		<u>114 181</u>	<u>51 563</u>
Kassa och bank		2	73 714
Summa omsättningstillgångar		<u>114 183</u>	<u>125 277</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>3 235 965</u>	<u>2 574 611</u>

Balansräkning - moderföretag

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2009-12-31</i>	<i>2008-12-31</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		110 648	70 586
Årets resultat		78 836	45 724
		<u>189 484</u>	<u>116 310</u>
Summa eget kapital		<u>274 421</u>	<u>201 247</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skuld till Södertälje kommun	20	2 775 000	2 175 000
		<u>2 775 000</u>	<u>2 175 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		61 436	69 782
Skulder till Södertälje kommun		54 839	41 589
Skulder till koncernföretag		18 610	57 025
Övriga kortfristiga skulder		14 199	5 671
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	37 460	24 297
		<u>186 544</u>	<u>198 364</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>3 235 965</u>	<u>2 574 611</u>
<hr/>			
<i>Ställda panter</i>			
Fastighetsinteckningar		4 200	4 200
<i>Ansvarsförbindelser</i>			
Andelsägaransvar i kommanditbolag		1 098 960	1 008 659



Kassaflödesanalys - moderföretag

<i>Belopp i tkr</i>	<i>2009-12-31</i>	<i>2008-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	71 920	59 802
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	19 849	8 836
	<u>91 769</u>	<u>68 638</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	91 769	68 638
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-52 618	192 778
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-21 820	-168 635
Kassaflöde från den löpande verksamheten	17 331	92 781
Investeringsverksamheten		
Lämnade aktieägartillskott	-30 000	-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-729 730	-346 828
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	68 687	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-691 043	-346 828
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	600 000	310 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	600 000	310 000
Årets kassaflöde	-73 712	55 953
Likvida medel vid årets början	73 714	17 761
Likvida medel vid årets slut	<u>2</u>	<u>73 714</u>

Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys - moderföretag

<i>Belopp i tkr</i>	<i>2009-12-31</i>	<i>2008-12-31</i>
Betalda räntor och erhållen utdelning		
Erhållen ränta	468	544
Erlagd ränta	-114 843	-85 541
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m m		
Av- och nedskrivningar av tillgångar	43 671	38 179
Rearesultat avyttring av anläggningstillgångar	-16 139	578
Erhållet koncernbidrag	1 317	-
Lämnat koncernbidrag	-9 000	-29 921
	<u>19 849</u>	<u>8 836</u>

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	20-50	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 skäligen 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 realiserade 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 Nettoomsättning

	2009-01-01- 2009-12-31	2008-01-01- 2008-12-31
Koncern		
<i>Nettoomsättning per typ</i>		
Hysesintäkt, bostäder	13 019	12 484
Hysesintäkt, lokaler	547 661	486 232
Hysesintäkt, garage och p-platser	664	486
Vakanser, hyresnedsättningar	-5 807	-4 315
Diverse avgifter	15 987	17 292
	571 524	512 179
Moderbolag		
<i>Nettoomsättning per typ</i>		
Hysesintäkt, bostäder	8 202	7 952
Hysesintäkt, lokaler	463 148	423 057
Hysesintäkt, garage och p-platser	644	459
Vakanser, hyresnedsättningar	-3 682	-2 014
Diverse avgifter	8 699	11 285
	477 011	440 739

Not 2 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2009-01-01- 2009-12-31	2008-01-01- 2008-12-31
Koncern		
<i>Öhrlings PriceWaterhouseCoopers</i>		
Revisionsarvode	174	154
Övriga uppdrag	23	-
Summa	197	154
Moderföretag		
<i>Öhrlings PriceWaterhouseCoopers</i>		
Revisionsarvode	174	154
Övriga uppdrag	23	-
Summa	197	154

Not 3 Leasingavgifter avseende operationell leasing

	2009-01-01- 2009-12-31	2008-01-01- 2008-12-31
Koncern		
Räkenskapsårets leasingkostnader exklusive lokalhyror	28	113
Moderföretag		
Räkenskapsårets leasingkostnader exklusive lokalhyror	28	113

Not 4 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda

	2009-01-01- 2009-12-31	2008-01-01- 2008-12-31
Moderföretag		
Män	11	9
Kvinnor	6	5
Totalt i moderföretaget	17	14
Dotterföretag		
Män	-	-
Kvinnor	-	-
Totalt i dotterföretag	-	-
Koncernen totalt	17	14

Könsfördelning i företagsledningen

	2009-12-31 Andel kvinnor i %	2008-12-31 Andel kvinnor i %
Moderföretag		
Styrelsen	9	9
Övriga ledande befattningshavare	67	50
Koncern		
Styrelsen	7	7
Övriga ledande befattningshavare	67	50

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2009-01-01- 2009-12-31	2008-01-01- 2008-12-31
Moderföretag		
Styrelse och VD	1 168	1 063
Övriga anställda	8 003	6 041
Summa	9 171	7 104
Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	5 322 2 652	3 584 856
Dotterföretag		
Styrelse och VD	-	-
Övriga anställda	-	-
Summa	-	-
(varav pensionskostnader)	-	-
Koncern		
Styrelse och VD	1 168	1 063
Övriga anställda	8 003	6 041
Summa	9 171	7 104
Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	5 322 2 652	3 584 856

Av moderföretagets och koncernens pensionskostnader avser 228 (fg år 284) gruppen styrelse och VD.

Avgångsvederlag

Vid uppsägning av VD från företagets 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

	2009-12-31	2008-12-31
Total sjukfrånvaro som en andel av ordinarie arbetstid	1,9 %	2,2 %
Andel av den totala sjukfrånvaron som avser sammanhängande sjukfrånvaro på 60 dagar eller mer	redovisas ej	redovisas ej
<i>Sjukfrånvaron fördelad efter kön:</i>		
Män	3,0 %	2,8 %
Kvinnor	redovisas ej	redovisas ej
<i>Sjukfrånvaron fördelad efter ålderskategori:</i>		
29 år eller yngre	redovisas ej	redovisas ej
30-49 år	1,3 %	1,9 %
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 5 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2009-01-01- 2009-12-31	2008-01-01- 2008-12-31
Koncern		
Byggnader och mark	49 715	43 567
Inventarier, verktyg och installationer	5 506	5 416
	55 221	48 983
Moderföretag		
Byggnader och mark	38 822	33 286
Inventarier, verktyg och installationer	4 849	4 893
	43 671	38 179

Not 6 Inköp och försäljning mellan koncernbolag

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

Av koncernens totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 40 % av inköpen och 72 % av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som koncernen tillhör.

Not 7 Resultat från andelar i koncernföretag

	2009-01-01- 2009-12-31	2008-01-01- 2008-12-31
Resultatandel i KB Luna 8 & 9	-2 669	-2 305
Resultatandel i KB Maren	10 322	-9 441
	7 653	-11 746

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2009-01-01- 2009-12-31	2008-01-01- 2008-12-31
Koncern		
Räntekostnader, Södertälje kommun	164 796	143 351
Aktiverade räntekostnader	-34 832	-22 266
Räntekostnader, övriga	323	1 237
Låneramsavgift	11 504	8 848
	141 791	131 170
Moderföretag		
Räntekostnader, Södertälje kommun	107 556	85 216
Aktiverade räntekostnader	-10 252	-6 113
Räntekostnader, övriga	148	1 160
Låneramsavgift	7 139	5 278
	104 591	85 541

Not 9 Skatt på årets resultat

	2009-01-01- 2009-12-31	2008-01-01- 2008-12-31
Koncern		
<i>Uppskjuten skattekostnad(-) [/skatteintäkt(+)]</i>		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-2 001	-5 700
Uppskjuten skatteintäkt i under året aktiverat skattevärde i underskottsavdrag	10 938	-
Skatt hänförlig till koncernbidrag	-2 367	-7 598
	6 570	-13 298
Total redovisad skattekostnad i koncernen	6 570	-13 298
Moderföretag		
<i>Uppskjuten skattekostnad(-) [/skatteintäkt(+)]</i>		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-2 001	-5 700
Uppskjuten skatteintäkt i under året aktiverat skattevärde i underskottsavdrag	10 938	-
Skatt hänförlig till koncernbidrag	-2 021	-8 378
	6 916	-14 078
Total redovisad skattekostnad i moderföretaget	6 916	-14 078

Not 10 Aktiverad ränta

	2009-12-31	2008-12-31
Koncern		
I de materiella anläggningstillgångarnas anskaffningsvärden ingår aktiverad ränta med	78 250	43 418
Moderföretag		
I de materiella anläggningstillgångarnas anskaffningsvärden ingår aktiverad ränta med	22 067	11 815

Not 11 Byggnader och mark

	2009-12-31	2008-12-31
Koncern		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	2 834 473	2 586 049
-Nyanskaffningar	244 094	21 116
-Avyttringar och utrangeringar	-47 148	-636
-Omklassificeringar	958 297	227 944
	<u>3 989 716</u>	<u>2 834 473</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-299 543	-252 941
-Avyttringar och utrangeringar	1 671	58
-Årets avskrivning enligt plan	-52 808	-46 660
	<u>-350 680</u>	<u>-299 543</u>
<i>Ackumulerade nedskrivningar:</i>		
-Vid årets början	-144 159	-147 251
-Under året återförda nedskrivningar	3 093	3 093
	<u>-141 066</u>	<u>-144 158</u>
Redovisat värde vid årets slut	3 497 970	2 390 772
Taxeringsvärde fastigheter	1 473 025	1 378 053
Moderföretag		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	2 037 505	1 789 129
-Nyanskaffningar	244 094	21 068
-Avyttringar och utrangeringar	-47 148	-636
-Omklassificeringar	376 756	227 944
	<u>2 611 207</u>	<u>2 037 505</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-178 795	-145 567
-Avyttringar och utrangeringar	1 671	58
-Årets avskrivning enligt plan	-38 822	-33 286
	<u>-215 946</u>	<u>-178 795</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	2 385 194	1 848 643
Taxeringsvärde fastigheter	460 081	457 109

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

	2009-12-31	2008-12-31
Koncern		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	132 232	111 771
-Nyanskaffningar	34 429	1 229
-Avyttringar och utrangeringar	-7 657	-
-Omklassificeringar	45 787	19 232
	<u>204 791</u>	<u>132 232</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-22 894	-17 478
-Avyttringar och utrangeringar	587	-
-Årets avskrivning enligt plan	-5 506	-5 416
	<u>-27 813</u>	<u>-22 894</u>
Redovisat värde vid årets slut	176 978	109 338
Moderföretag		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	126 028	106 546
-Nyanskaffningar	34 429	250
-Avyttringar och utrangeringar	-7 657	-
-Omklassificeringar	-	19 232
	<u>152 800</u>	<u>126 028</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-18 191	-13 298
-Avyttringar och utrangeringar	586	-
-Årets avskrivning enligt plan	-4 849	-4 893
	<u>-22 454</u>	<u>-18 191</u>
Redovisat värde vid årets slut	130 346	107 837

Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2009-12-31	2008-12-31
Koncern		
Vid årets början	1 255 881	898 204
Investeringar	590 264	604 853
Omklassificeringar	-1 004 084	-247 176
Redovisat värde vid årets slut	842 061	1 255 881
Moderföretag		
Vid årets början	362 277	283 943
Investeringar	451 207	325 510
Omklassificeringar	-376 756	-247 176
Redovisat värde vid årets slut	436 728	362 277

Not 14 Andelar i koncernföretag

	2009-12-31	2008-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	102	102
-Tillskjutet insatskapital i KB Maren	30 000	-
Redovisat värde vid årets slut	30 102	102

Specifikation av moderföretagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag

Dotterföretag / Org nr / Säte	Antal andelar	i %	Redovisat värde
Telge Forum AB, 556646-7238, Södertälje	1 000	100,0	100
KB Luna 8 & 9, 916640-3544, Södertälje	999	99,0	1
KB Maren, 916633-6827, Södertälje	999	99,0	30 001
			30 102

Not 15 Fordringar hos koncernföretag

	2009-12-31	2008-12-31
Koncern		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	100 000	100 000
Redovisat värde vid årets slut	100 000	100 000

Moderföretag

<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	100 000	100 000
Redovisat värde vid årets slut	100 000	100 000

Not 16 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2009-12-31	2008-12-31
Koncern		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	3 175	3 175
Redovisat värde vid årets slut	3 175	3 175

Moderföretag

<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	3 175	3 175
Redovisat värde vid årets slut	3 175	3 175

Not 17 Uppskjuten skattefordran

	2009-12-31	2008-12-31
Koncern:		
Uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag	16 538	5 600
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader hänförlig till byggnader	19 699	21 700
	36 237	27 300
Moderföretag:		
Uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag	16 538	5 600
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader hänförlig till byggnader	19 699	21 700
	36 237	27 300

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2009-12-31	2008-12-31
Koncern		
Upplupna intäkter, hyror	674	825
Upplupna intäkter, övrigt	4 234	-
Förutbetalda kostnader, hyror	17 012	13 431
Förutbetalda kostnader, övrigt	8 852	2 024
	<u>30 772</u>	<u>16 280</u>
Moderföretag		
Upplupna intäkter, hyror	674	-
Upplupna intäkter, övrigt	4 234	-
Förutbetalda kostnader, hyror	17 012	13 431
Förutbetalda kostnader, övrigt	8 449	1 819
	<u>30 369</u>	<u>15 250</u>

Not 19 Eget kapital

	Aktie- kapital	Bundna reserver	Fritt eget kapital
Koncern			
Vid årets början	50 000	35 224	116 310
Lämnat koncernbidrag			-9 000
Skatteeffekt på lämnat koncernbidrag			2 367
Årets resultat			79 807
Vid årets slut	<u>50 000</u>	<u>35 224</u>	<u>189 484</u>

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Fritt eget kapital
Moderföretag			
Vid årets början	50 000	34 937	116 310
Lämnat koncernbidrag			-9 000
Skatteeffekt på lämnat koncernbidrag			2 367
Erhållet koncernbidrag			1 317
Skatteeffekt på erhållet koncernbidrag			-346
Årets resultat			78 836
Vid årets slut	<u>50 000</u>	<u>34 937</u>	<u>189 484</u>

Not 20 Skuld till Södertälje kommun

	2009-12-31	2008-12-31
Koncern		
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	4 285 000	3 620 000
	<u>4 285 000</u>	<u>3 620 000</u>
Moderföretag		
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	2 775 000	2 175 000
	<u>2 775 000</u>	<u>2 175 000</u>

För bolagets lån från Södertälje kommun har ränta betalats motsvarande 4,33 % (4,27). Därutöver betalar bolaget en låneramsavgift motsvarande 0,25 % (0,25).



Not 21 Checkräkningskredit

	2009-12-31	2008-12-31
Koncern		
Beviljad kreditlimit	40 000	55 000
Outnyttjad del	-27 007	-26 476
Utnyttjat kreditbelopp	12 993	28 524
Moderföretag		
Beviljad kreditlimit	20 000	20 000
Outnyttjad del	-20 000	-20 000
Utnyttjat kreditbelopp	-	-

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2009-12-31	2008-12-31
Koncern		
Förutbetalda intäkter, hyror	33 668	34 000
Upplupna kostnader, fjärrvärme	4 811	-
Upplupna kostnader, semesterlöneskuld	688	533
Upplupna kostnader, sociala avgifter	928	669
Upplupna kostnader, löner	142	103
Upplupna kostnader, byggarbeten	13 192	206
Upplupna kostnader, övrigt	5 506	5 017
	58 935	40 528
Moderföretag		
Förutbetalda intäkter, hyror	12 765	20 056
Upplupna kostnader, fjärrvärme	4 811	-
Upplupna kostnader, semesterlöneskuld	688	533
Upplupna kostnader, sociala avgifter	928	669
Upplupna kostnader, löner	142	103
Upplupna kostnader, byggarbeten	12 689	80
Upplupna kostnader, övrigt	5 437	2 856
	37 460	24 297

Södertälje 2010-04-19



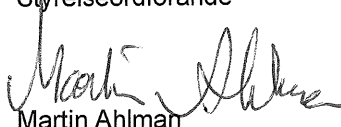
Lars Godner
Styrelseordförande



LiseLott Nilsson
Verkställande direktör



Pontus Åström



Martin Ahlman



Lars-Olov Collin



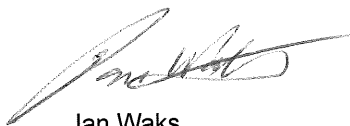
Annika Eriksson



Nebil Aho



Rolf Eriksson



Jan Waks



Hans Neideman



Birger Arthursson



Bertil Nilsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2010-05-31



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 2009. 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 ledamot och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Huddinge den 31 maj 2010



Erika Svensson
Auktoriserad revisor