Styrelsen och verkställande direktören för

Telge (i Södertälje) AB

Org nr 556307-6867

får härmed avge

Årsredovisning
och koncernredovisning

för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31

Innehållsförteckning: **Sida**

Förvaltningsberättelse	1-8
Resultaträkning - koncern	9
Balansräkning - koncern	10-11
Eget kapital - koncern	12
Kassaflödesanalys - koncern	13
Resultaträkning - moderföretag	14
Balansräkning - moderföretag	15-16
Eget kapital - moderföretag	17
Kassaflödesanalys - moderföretag	18
Noter	19-49
Underskrifter	49

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Koncern

Telge (i Södertälje) AB, org nr 556307-6867, säte i Södertälje kommun, ägs till 100 % av Södertälje Kommuns Förvaltnings Aktiebolag, org nr 556570-7139, säte i Södertälje kommun. Södertälje Kommuns Förvaltnings Aktiebolag ägs till 100 % av Södertälje kommun.

Telge (i Södertälje) AB är moderbolag i en koncern med totalt 14 dotterbolag varav 11 är rörelsedrivande.

Moderföretag

Telge (i Södertälje) AB:s verksamhet är att äga och förvalta aktier i de bolag genom vilka koncernen bedriver sin verksamhet. Bolaget tillhandahåller administrativa tjänster till koncernens övriga bolag.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

Koncern

	2018	*2017*	*2016*	*2015*	*2014*
Nettoomsättning	4 383 771	4 488 598	6 374 279	6 621 565	7 156 313
Finansnetto	-54 132	-153 945	54 616	-270 780	-307 677
Resultat efter fin. poster	661 424	471 836	727 392	522 814	489 947
Balansomslutning	15 523 282	15 125 160	14 590 523	14 987 511	14 782 245
Avkastning på eget kapital %	15,6	12,4	22,0	18,6	19,9
Soliditet %	28,7	26,5	24,8	20,0	17,7
Investeringar	1 291 167	1 098 261	664 329	756 839	722 558
Medelantalet anställda	801	774	818	749	752

Moderföretag

	2018	*2017*	*2016*	*2015*	*2014*
Nettoomsättning	91 286	84 013	81 168	87 083	86 972
Finansnetto	103 063	105 458	94 225	15 320	6 641
Resultat efter fin. poster	52 252	60 130	34 391	-27 128	-51 429
Balansomslutning	2 108 277	2 099 554	2 089 009	2 127 034	2 375 573
Avkastning på eget kapital %	4,6	5,8	3,6	neg	neg
Soliditet %	55,6	51,4	47,1	42,5	38,1
Investeringar	679	249	2 274	927	3 167
Medelantalet anställda	67	64	64	63	68

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Siffrorna inom parentes avser föregående år.

Koncernens verksamhetsresultat i texten nedan definieras som 'rörelseresultat exklusive reavinster och -förluster och exklusive nedskrivningar och återlagda nedskrivningar'.

Koncernen
För 2018 redovisar koncernen ett resultat före skatt som uppgår till 636,0 mkr (447,0 mkr). Resultatet efter skatt uppgår till 449,1 mkr (383,1 mkr).

Koncernens verksamhetsresultat har minskat jämfört med föregående år till 581,1 mkr (674,6 mkr). Den största negativa posten är övriga kostnader som ökar med 66,6 mkr. Därefter kommer personalkostnader som ökar med 41,3 mkr. Sedan kommer underhåll och reparationer som ökar med 10,7 mkr. Även avskrivningarna ökar med 10,7 mkr. Skötselkostnaderna ökar med 9,8 mkr. På den positiva sidan så återfinns minskade el/VA/uppvärmningskostnader med 12,4 mkr samt ökade intäkter med 46,8 mkr, främst ifrån anslutningsavgifter från infrastruktur men även en ökad försäljning av energitjänster.

Söderenergi har haft ett ansträngt år med bränslebrist och högre priser som följd samt problem med generator och elproduktion. Detta har till viss del kompenserats av högre priser på el, elcertifikat och utsläppsrätter som begränsar den negativa avvikelsen mot föregående år.

De oförutsedda kostnader som vi ser under året är höga elpriser, upp mot 60 öre/kWh. Detta har satt spår i Telge Energis lönsamhet under året.

Årets större försäljningar av fastigheter avser radhus på Varnbäcksvägen (Gravyren 17), hyreshus i Saltskog (Taket 6) samt hyreshus i Rosenlund (Tranbäret 2). Vidare har bolaget KB Maren ("Kringlan") sålts.

Telge Bostäder har under året erhållit en utdelning av Glasberga KB på 15,0 mkr (10,0 mkr), där utvecklingen och prisnivåerna har tagit rejäl fart.

Koncernens stora tillgångsmassa värderas löpande för att säkerställa att tillgångarnas värde minst uppgår till det bokförda värdet. Vid värderingen för 2018 fanns ett nedskrivningsbehov i Fornbacken på 25,3 mkr (49,8 mkr). Köpcentrumfastigheten Luna som skrevs ned 2012 bedöms inte längre ha något nedskrivningsbehov under förutsättning att inga investeringar görs i fastigheten. Därför har en återläggning av tidigare nedskrivning gjorts med 102,3 mkr (0 kr). Det har i Telgekoncernen funnits en negativ koncerngoodwill relaterat till förvärvet av Telge Fastigheterkoncernen. I takt prisutvecklingen på fastigheter så bedöms denna negativa goodwill inte vara aktuell och har upplösts med en positiv resultateffekt på 14,9 mkr (0 mkr).

Årets skattekostnad uppgår till 186,9 mkr (63,9 mkr). Av skattekostnaden kommer koncernen betala 2,1 mkr. Resterande 184,3 mkr utgör en beräknad uppskjuten skatt.

Telge AB
Telge AB redovisar ett resultat efter finansiella poster på 52,2 mkr (60,1 mkr). Årets resultat inkluderar anteciperade utdelningar på sammanlagt 93,3 mkr (69,6 mkr) från dotterbolagen. Förra året fanns också reavinster på 27,5 mkr från försäljningen av bolaget Telge Stenbocken AB samt tilläggsköpeskilling för Telge Kraft AB. Verksamhetsresultatet uppgår till -50,8 mkr (-45,3 mkr). Förklaringen till det lägre verksamhetsresultatet beror bland annat på högre marknadsföringsbidrag till Tom Tits Experiment samt högre konsultkostnader i ett flertal projekt under året, t.ex. GDPR, nytt HR-masterdatasystem, informationssäkerhetsprojektet och diverse utredningar. Bolaget har haft investeringsutgifter på 0,7 mkr (0,2 mkr).

Telge Bostäder
Telge Bostäder redovisar ett resultat efter finansiella poster på 161,1 mkr (70,2 mkr). Bolagets resultat är påverkat av högre reavinster från försäljningar av fastigheter. 2017 såldes inga fastigheter. 2018 såldes en hyresfastighet i Saltskog (Taket 6) och en hyresfastighet i Rosenlund (Tranbäret 2) med en reavinst på 113,8 mkr. I bokslutet har även nedskrivningar av Fornbacken gjorts med 25,2 mkr. 2017 uppgick nedskrivningarna till 51,5 mkr. Verksamhetsresultatet uppgår till 97,9 mkr (150,3 mkr). Det lägre verksamhetsresultatet förklaras av högre kostnader för personal, försäkringsskador och underhåll. Årets investeringar uppgår till 482,7 mkr (268,2 mkr). Årets stora investeringsprojekt har i storleksordning varit moderniseringen av Fornbacken (Turkosen 13), förvärv av en centrumfastighet (Castor 5), nybyggnation av Stockholmsberget (Antilopen 1) och ombyggnation av en tomställd fastighet i Lina (Murarbasen).

Telge Hovsjö
Telge Hovsjö redovisar ett resultat efter finansiella poster på 75,5 mkr (8,3 mkr). Årets resultat inkluderar reavinster på 75,0 mkr från försäljningen av drygt 100 radhuslägenheter på Varnbäcksvägen (Gravyren 17). Bolagets verksamhetsresultat uppgår till 9,9 mkr (19,4 mkr). Det lägre verksamhetsresultatet förklaras dels av ökade underhållskostnader och dels av minskade intäkter till följd av försäljningen av radhuslägenheterna. Årets investeringar uppgår till 48,4 mkr (37,6 mkr). Årets stora investeringsprojekt har i fallande ordning varit konvertering av gård 6, renovering av lägenheter och renovering av hissar.

Telge Fastigheter
Telge Fastigheter redovisar ett resultat efter finansiella poster på 132,2 mkr (63,9 mkr). Föregående år resultat är påverkat av reavinster från försäljningen av Järna Vårdcentral och Brunnsängsskolan och uppgick till 0,9 mkr. Årets försäljning av Kringlan (KB Maren) innebar en reaförlust på 29,1 mkr till följd av åtaganden i samband med försäljningen. Avtalet gällande överlåtelsen av KB Maren kan komma att leda till att Telge Fastigheter AB erhåller en tilläggsköpeskilling. Den är beroende av framtida godkännande av detaljplaner samt att Telge Fastigheter har eventuella åtaganden avseende återställande av mark. I bokslutet kunde även konstateras att tidigare års nedskrivningar av Luna inte längre var av bestående karaktär vilket innebar att tidigare års nedskrivning kunde reverseras med 102,3 mkr. Verksamhetsresultatet uppgår till 169,0 mkr (169,1 mkr). De stora förändringarna mot tidigare år är att underhållskostnaderna minskar och personalkostnader ökar. Årets investeringar uppgår till 425,4 mkr (487,7 mkr). 394,2 mkr av investeringsutgiften har använts för investeringar i verksamhetslokaler till kommunen där de stora projekten har varit Viksbergs förskola, grundskola och idrottshall, Björkmossens vård- och omsorgsboende, Rosenborgs grundsärskola samt gymnastik- och friidrottshallen.

Telge Nät
Telge Nät redovisar ett resultat efter finansiella poster på 209,6 mkr (209,0 mkr). Årets resultat påverkas av en reavinst med 0,1 mkr (0,1 mkr). Bolagets verksamhetsresultat uppgår till 242,4 mkr (245,9 mkr). Det försämrade verksamhetsresultatet förklaras av ökade personalkostnader, ökad drift och underhåll samt köp av externa tjänster. På affärsområdesnivå är det i huvudsak stadsnätsaffären som tappar resultat. Årets investeringar uppgår till 287,2 mkr (270,8 mkr), och bestod till stor del av reinvesteringar enligt plan för att säkerställa driften av näten, samt affärsinvesteringar i bland annat Bastmora där VA kapaciteten utökas, utbyggnad av stadsnätet på landsbygden samt exploateringsinvesteringar i Igelsta strand.

Telge Återvinning
Telge Återvinning redovisar ett resultat efter finansiella poster på 22,4 mkr (28,3 mkr). Det försämrade resultatet ligger inom den taxefinansierade hushållsinsamlingsdelen och förklaras till viss del av den taxesänkning som gjordes inför året. Årets investeringar uppgår till 26,0 mkr (16,6 mkr). Den kraftiga ökningen beror på ökade investeringar i miljöklassade bilar.

Telge Energi
Telge Energi redovisar ett resultat efter finansiella poster på 42,4 mkr (51,5 mkr). Bolagets kraftnetto har påverkats negativt till följd av en lägre levererad volym och ett högre spotpris som satt press på marginalerna. Bolaget har till viss del parerat detta genom lägre marknadssatsningar. Den organiska ökningen av kundstocken uppgår till 4 900 kunder. Årets investeringar uppgår till 9,0 mkr (7,4 mkr) och utgörs av utgifter för ett affärssystem.

Södertälje Hamn
Södertälje Hamn redovisar ett resultat efter finansiella poster på 4,2 mkr (8,8 mkr). En stark bidragande orsak är att den totala bilimporten till Sverige minskade vilket även fick följdverkningar på Södertälje Hamns volymer. På kostnadssidan påverkade engångskostnader för underhållsmuddring resultatet negativt. Investeringarna uppgår till 6,3 mkr (6,1 mkr) och avser ommålning av fastigheten samt ny järnvägsövergång och rätning av spåren.

Tom Tits Experiment
Tom Tits Experiment redovisar ett resultat efter finansiella poster på -3,3 mkr (-5,2 mkr). Den positiva resultatutvecklingen är en effekt av ökade intäkter till följd av dinosaurieutställningen som bidrog till att besöksantalet ökade med 17 000 besökare till 187 000 besökare totalt. Detta ska ställas i proportion till en tuff sommar där många liknande verksamheter hade besökstapp på mellan 20 - 50 % till följd av den varma sommaren. Årets investeringar uppgick till 5,5 mkr (3,5 mkr) och avsåg i huvudsak investeringar för att göra Tom Tits attraktivare.

Telge Inköp
Telge Inköp redovisar ett resultat efter finansiella poster på 8,9 mkr (7,3 mkr). Den huvudsakliga förklaringen är att ramavtalsintäkter från leverantörerna ökar, men även en ökad försäljning till övriga kommuner utanför Telgekoncernen som har köpt mer tjänster. Bolaget har tillsammans med övriga dotterbolag i koncernen lyckats öka avtalstroheten i Telgekoncernen till 93 %. Detta innebär lägre kostnader för dotterbolagen i form av lägre inköpspriser, kortare leveranstider till följd av minskat antal överklaganden och minskade kostnader för skadestånd. Bolaget har inte haft några investeringsutgifter.

Telge Tillväxt
Telge Tillväxt redovisar ett resultat efter finansiella poster på 0,6 mkr (0,1 mkr). Efterfrågan på bolagets tjänster främst inom Telgekoncernen har ökat vilket höjer bolagets intäkter. Dessutom har bidragen från Arbetsförmedlingen ökat då man fått tagit emot en svårare målgrupp i och med att konjunkturläget stadigt förbättrats. Den ökade volymen tillsammans med en svårare marknad har hanterats på ett effektivt sätt vilket är förklaringen till det ökade resultatet. Bolaget har inte haft några investeringsutgifter.

Telge Hamn
Telge Hamn redovisar ett resultat efter finansiella poster på -1,6 mkr (-1,5 mkr). Det är den marginellt högre räntenivån under 2018 som påverkat resultatet negativ jämfört med föregående år. Bolagets verksamhet består i att äga och förvalta del av den mark där Södertälje Hamn AB bedriver sin verksamhet.

Viktiga förhållanden

Koncernen

Skuldutveckling
Telgekoncernen har medverkat till att Södertälje kommun har nått det finansiella målet att minska nettokoncernskulden per invånare. Under 2018 minskade koncernens låneskuld med 178 mkr. Skuldförändringen bestod dels av lösen av lån på 406 mkr i samband med försäljningen av KB Maren, dels en ökad upplåning för koncernbolagen med 228 mkr. Föregående år uppgick skuldminskningen till 44 mkr. Totalt har låneskulden minskat med 2 500 mkr 2013. Detta har varit möjligt genom bra resultat, en återhållsam investeringstakt och försäljningar.

Investeringar
Investeringarna uppgår till 1 291,2 mkr (1 069,5 mkr). Den högre investeringstakten i Telge Bostäder jämfört med budget beror på kommunfullmäktiges beslut att köpa centrumfastigheter (Castor 5). I Hovsjö beror den högre investeringstakten jämfört med budget på att bolagsstyrelsen fattade beslut att återinvestera en del av de medel som försäljningen av radhusen (Gravyren 17) gav. Den högre investeringstakten i Telge Energi jämfört med budget beror på att Datasystemskostnader visade sig vara aktiverbara. Den högre investeringsutgiften jämfört med budget i Telge Återvinning beror på att ett fordon levererades innan årsskiftet som var planerat att levereras efter årsskiftet.

Räntor
Räntan på koncernens lån uppgick i snitt under året till 1,89 % (1,84 %). Standard & Poor´s gav kommunkoncernen ett fortsatt högt kreditbetyg (AA+/A-1+ Rating Affirmed; Outlook Stable). Dock sänktes betyget för budgetary performance från strong till average. Det positiva kreditbetyget tillsammans med en lägre låneskuld gav en positiv ränteeffekt mot föregående år. Denna effekt tillfaller i huvudsak koncernens lånefinansierade verksamheter såsom Telge Fastigheter, Telge Bostäder, Telge Hovsjö och Telge Nät.

Icke-finansiella upplysningar

Moderföretaget
Översyn av moderbolagets organisation
Under året delades moderbolaget upp i koncernstyrning och koncernövergripande affärsstöd i syfte att det ska bli enklare, bättre och smidigare för alla. Den nya organisationen började gälla från och med 3 april 2018. Arbetet med att ta fram SLA (Service Level Agreement) gentemot de interna kunderna fortsätter.

Telge Bostäder och Telge Hovsjö (affärsområde Bo)
Fastighetsbeståndet
Telge Bostäder AB ägde och förvaltade vid årets utgång 8 843 bostäder. Fastighetsbeståndets totala yta uppgick till ca 651 486 kvm. Telge Hovsjö AB ägde och förvaltade vid årets utgång 1 569 bostäder. Fastighetsbeståndets totala yta uppgick till 121 333 kvm varav bostadsytan utgjorde 109 023 kvm.

Strukturer och arbetssätt
Affärsområdet har tagit flera steg framåt under det gångna året när det gäller det strategiska planeringsarbetet. Affärsområdet har utvecklat och förbättrat planeringsverktyg vilket har resulterat i en strategi för nyproduktion samt nya arbetsflöden för renoveringar och för nyproduktion. Bland annat har en projektmodell implementerats och bolaget har förbättrat rutinerna för att kunna hantera flera stora samtidiga nybyggnads- och ombyggnadsprojekt.

Fornbacken, gård 1
I Fornhöjden har det sedan 2014 pågått en omfattande renovering och modernisering. Moderniseringen av gård 1 innehåller ca 200 lägenheter och arbetet beräknas slutföras under våren 2019. Projektet har blivit väsentligt dyrare än ursprunglig budget. Därför fattades i juni 2017 ett nytt investeringsbeslut. Moderniseringen av Fornbacken har blivit föremål för flera granskningar och såväl medial som politisk diskussion. Anledningarna till fördyringen av projektet berodde främst på att tidiga investeringsbeslut inte innehöll samtliga kostnadsdrivande delar. Delar i projektet har också blivit dyrare än förväntat och dessutom har den höga kostnadsutvecklingen på byggmarknaden varit starkt kostnadsdrivande. Den externa granskningen som genomfördes 2017 konstaterade att bolaget tidigare inte hade en organisation med förmåga att klara tillräcklig styrning av ett projekt av denna storlek och komplexitet. Det konstaterades vidare att leverantören Skanska, utifrån sin roll som stor och professionell aktör på entreprenadmarknaden, borde ha insett bristerna i organisationen hos motparten och därför i högre grad, i enlighet med samarbetsavtalet, stöttat Telge Bostäder.

Olovlig andrahandsuthyrning samt handel med hyreskontrakt
Det finns fortsatt en stor oro kring den omfattande olovliga andrahandsuthyrningen samt försäljning av kontrakt. Trycket och efterfrågan på boende har ökat de senaste åren. Under 2018 har det rekryterats ytterligare en resurs inom det här området. Summeringen av året är att affärsområde Bo sagt upp drygt 150 hyreskontrakt på grund av otillåten andrahandsuthyrning och/eller bristande behov. Det är en ökning med 50 lägenheter jämfört med 2017 och 120 jämfört med 2016. Affärsområdet kommer fortsätta att arbeta aktivt och uthålligt med att motverka problemet.

Telge Fastigheter
Fastighetsbestånd
Telge Fastigheters fastighetsbestånd består av 505 000 kvm lokaler vilka nyttjas till 85 % som kommunala verksamhetslokaler. Resterande del är kommersiella lokaler och lite bostäder. Telge Fastigheter hyr från andra fastighetsägare i Södertälje in ca 80 000 kvm som bolaget hyr ut vidare till kommunen.

Centrumutveckling
I Södertälje centrum fortsätter Telge Fastigheter med arbetet att utveckla centrum i samverkan med kommunen och övriga fastighetsägare. Detta genom centrumföreningen Södertälje city - i samverkan. Målet som föreningen jobbar efter är att bli så bra att staden vinner Årets stadskärna inom några år. Arbetet med att förnya Luna-kvarteren i centrala Södertälje har också startat under året med en förstudie och många Workshops med inblandade från hyresgäster och kommunen.

Telge Nät
Stadsnät
För att klara regeringens uppsatta mål att 95 % av medborgarna ska ha tillgång till bredband med hastigheten 100 Mbit/s per 2022 driver Telge Nät på uppdrag av Södertälje kommun projektet Stadsnät 2020. Projektets mål är att uppfylla regeringens direktiv per 2020.

Elnät
Telge Nät distribuerar el till drygt 52 000 kunder och möjliggör därigenom årligen för en distribution av närmare 1 TWh energi.

Vatten och avlopp
Telge Nät är VA-huvudman för Södertälje kommuns allmänna Va-anläggning och ansvarig för produktion och distribution av dricksvatten, bortledande och omhändertagande av avlopp från hushåll och industrier samt drift och underhåll av hela ledningsnätet fram till fastighetsgräns. Sammanlagt är cirka 125 000 personekvivalenter användare av den allmänna VA-anläggningen. Till det allmänna VA-ledningssystemet är större delen av Södertälje tätort, Järna, Hölö, Mölnbo och Ekeby anslutna.

Fjärrvärme
Telge Näts fjärrvärme produceras i huvudsak med återvunna och förnyelsebara bränslen med hög resurseffektivitet och låg miljöpåverkan. Vårt fjärrvärmenät tar också emot spillvärme från industrin, vilket är en positiv utveckling som troligt kommer att öka i framtiden. Fjärrvärmen kommer sannolikt framöver också att få en allt viktigare roll i ett större systemperspektiv där el- och värmesektorn samverkar för att optimera resurser och minska miljöpåverkan.

Telge Återvinning
Sluttäckningsplan
Sluttäckningsplanen innebär att samtliga deponier på anläggningen ska vara sluttäckta inom en 30-årsperiod enligt Tveta-metoden. Det krävs stora mängder massor för att åstadkomma sluttäckningen enligt avslutningsplanen. Den totala ytan för deponierna är ca 25 ha, indelat i ett antal etapper för sluttäckning. Etapp 1:1, som föreslås vara den första etappen som sluttäcks, utgör ca 2 ha, eller 8% av den totala ytan. I oktober 2018 påbörjades sluttäckningsarbetet med en förhöjd ingång av material och omlokalisering av massorna som följd, vilket beräknas fortgå under hela projektets livslängd. Resurser har allokerats till delprojekt avseende yta 1:1 samt för reningsverket och den nya våg som kommer att byggas. För sluttäckningen finns ca 115 mkr avsatta i balansräkningen. Beräkningen ska utvärderas och indexuppräknas årligen.

Telge Energi
De ovanliga väderfenomen och de extremväder som skakat Sverige och resten av världen under 2018 har lett till stora och snabba prisuppgångar med lägre volymer som en direkt konsekvens. Tack vare fokus på att skapa lojala kunder som stannar hos Telge Energi länge ser bolaget också en stark kundtillväxt vilket inte bara är viktigt för att bolaget ska växa, utan också för att pressa ut smutsig el från marknaden. Under året har bolaget även drivit frågan om hållbar vattenkraft och genomfört tredje året av Children's Climate Prize, klimatpriset för barn, som fick ett rekordstort medialt genomslag.

Södertälje Hamn
Bolaget blev under 2017 godkänd av EU som IVV Hamn, vilket ger möjligheter för framtida affärer. Projektet med utbyggnad av farleden in till Södertälje löper på enligt plan och kommer innebära en säkrare och djupare farled från landsort in till Södertälje Hamn.

Telge Inköp
Under året har bolaget annonserat totalt 160 upphandlingar och 344 direktupphandlingar har hanterats genom eller av Telge Inköp. Detta är fördelat på kunderna Telgekoncernen, Södertälje kommun, Katrineholms kommun, Vingåkers kommun inklusive dess bolag, Salems kommun, Nykvarns kommun och Flens kommun. Under året har också ett samarbetsavtal som börjar gälla fr o m 1 januari 2019 tecknats med Gnesta kommun.

Telge Tillväxt
Under verksamhetsåret har 102 unga vuxna anställts varav 72 är män och 30 kvinnor. Samtidigt har 113 avslutat sin anställning. Av dessa har 78 (69%) fortsatt till annat arbete eller studier. Av de anställda är 29 % kvinnor (jämfört med 32% 2017). Av de 113 som avslutade sin anställning har 27 personer en dokumenterad funktionsnedsättning hos Arbetsförmedlingen. 15 (55 %) av dem gick till den reguljära arbetsmarknaden eller studier. 69 av 113 har fått tillgång till ett uthyrningsuppdrag och 37 % av dem har varit uthyrda längre än en månad.

Miljöinformation

Telge (i Södertälje) AB bedriver inte någon verksamhet som omfattas av miljötillstånd. Bolagen Telge Nät AB, Södertälje Hamn AB och Telge Återvinning AB bedriver verksamhet som omfattas av miljötillstånd. Detta framgår av respektive bolags årsredovisning.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Koncern

Affärsområde BO
Sedan flera år tillbaka har Södertälje kommun haft en positiv befolkningsutveckling och under år 2018 ökade befolkningen i Södertälje kommun med ytterligare 1,5 %. Tillskottet av kommuninvånare beror främst på inflyttning från utlandet och en ökad nativitet. I Södertälje är det fler som flyttar ut än som flyttar in från andra kommuner samtidigt som kommunen har ett stort antal inpendlare på dagsbasis. Enligt kommunens befolkningsprognos uppskattar man att antalet invånare kommer att öka med 13,5 % till år 2027 vilket gör att man kan förutspå en fortsatt bostadsbrist framöver. År 2016 antog kommunfullmäktige i Södertälje ett mål om att bygga 20 000 bostäder inom 20 år. Affärsområde BOs långsiktiga mål är att tillföra 3 000 av dessa vilket innebär att Telge Bostäder och Telge Hovsjö tillsammans i snitt ska bygga 150 nya allmännyttiga lägenheter per år under perioden.

Telge Fastigheter
Investeringar i fastighetsbeståndet kommer att öka igen. Många nya kommunala verksamhetslokaler skall byggas. I mål- och budget för 2019-2021 har bolaget drygt 1 500 mkr i investeringar framför sig. Bolaget arbetar med en plan på en större ombyggnad av Lunagallerian som ett led i utvecklingen av Södertälje stadskärna. Satsningen på miljö och arbete med energibesparande åtgärder kommer att fortsätta som tidigare.

Telge Nät
Stadsnät
För att klara regeringens uppsatta mål att 95 % av medborgarna ska ha tillgång till bredband med hastigheten 100 Mbit/s per 2022 driver Telge Nät på uppdrag av Södertälje kommun projektet Stadsnät 2020. Projektets mål är att uppfylla regeringens mål per 2020.

Elnät
Intäkterna för elnätet är reglerat i den s.k. intäktsramen. Kommande reglering för åren 2020-2023 är inte helt fastställd ännu men framarbetat förslag utgör en tydlig vidareutveckling av nuvarande reglering och med starka indikationer på minskande marginaler avseende möjligheten till avkastning.

Fjärrvärme
Fjärrvärmebranschen har några stora utmaningar, bland annat dagens byggregler som inte är teknikneutrala utan styr så att det går att bygga hus med sämre klimatskal om man installerar värmepumpar istället för fjärrvärme. Den ansats som Boverket idag har för de nya kraven som ska gälla från 2020 är inte heller teknikneutrala. Vid energieffektiviseringar i befintliga fastigheter ser Telge Nät också att fastighetsägare ofta sätter sina mål utifrån köpt energi, vilket ger incitament till att installera frånluftvärmepumpar istället för eller som komplement till åtgärder som minskar fastighetens energianvändning. Värmepumpar generellt gynnas också av dagens låga elpriser, men under senaste året har elpriserna ökat och mer långsiktiga prognoser pekar på än högre elpriser. För att möta den stora konkurrensen från framför allt värmepumpar är det viktigt att förutom att säkerställa ett konkurrenskraftigt pris att säkerställa en konkurrenskraftig prismodell, att tydligt kommunicera fjärrvärmens fördelar, att ge kunden all löpande information de behöver, att kunna erbjuda attraktiva tjänster och tilläggstjänster och vara öppna för nya typer av samarbeten med bolagets kunder.

Moderföretag

Moderbolaget kommer att fortsätta sin verksamhet att i första hand vara en leverantör av effektiva administrativa tjänster till dotterbolagen i koncernen.

Disposition av vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, kronor 1 134 096 186, disponeras enligt följande:

	Belopp
Balanseras i ny räkning	1 134 096 186
Summa	**1 134 096 186**

Koncernbidrag har - under förutsättning av årsstämmans godkännande - lämnats till Södertälje Kommuns Förvaltnings AB med 24 430 kkr.

Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstutdelningen
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 den föreslagna vinstdispositionen inte hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, inte heller att fullgöra erforderliga investeringar. Den föreslagna vinstdispositionen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap 3 § 2-3 st.

Resultaträkning - koncernen

Belopp i tkr	*Not*	*2018-01-01-2018-12-31*	*2017-01-01-2017-12-31*
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	*3,4*	4 383 771	4 488 598
Punktskatt		-279 142	-703 560
Aktiverat arbete för egen räkning		37 549	34 118
Andel i gemensamt styrda företags resultat	*5*	6 578	14 546
Övriga rörelseintäkter	*6*	126 711	33 806
		4 275 467	3 867 508
Rörelsens kostnader			
Drifts- och underhållskostnader		-574 342	-526 322
Handelsvaror		-1 496 099	-1 210 481
Övriga externa kostnader	*7,8*	-547 950	-492 806
Personalkostnader	*9,10*	-564 330	-516 456
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	*11*	-354 418	-476 886
Övriga rörelsekostnader	*12*	-22 772	-18 776
Rörelseresultat		715 556	625 781
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	*13*	118 802	27 494
Resultat från andelar i gemensamt styrda företag		15 000	10 000
Ränteintäkter och liknande resultatposter	*14*	19 652	19 633
Räntekostnader och liknande resultatposter	*15*	-207 586	-211 072
Resultat efter finansiella poster		661 424	471 836
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag		-25 430	-24 858
Resultat före skatt		635 994	446 978
Skatt på årets resultat	*17*	-186 901	-63 866
Årets resultat		449 093	383 112
Hänförligt till Moderföretagets aktieägare		449 093	383 112

Balansräkning - koncernen

Belopp i tkr	*Not*	*2018-12-31*	*2017-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten	*19*	11 551	12 616
Koncessioner, patent, licenser, varumärken samt liknande rättigheter	*20*	3 375	4 532
Goodwill	*21*	254	2 211
Förskott immateriella anläggningstillgångar	*22*	9 474	4 204
		24 654	23 563
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*23*	9 865 829	9 428 766
Maskiner och andra tekniska anläggningar	*24*	2 028 287	1 999 646
Inventarier, verktyg och installationer	*25*	528 689	520 658
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	*26*	1 153 418	1 249 889
		13 576 223	13 198 959
Finansiella anläggningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag	*28*	950 000	950 000
Andelar i gemensamt styrda företag	*29*	181 781	175 203
Fordringar hos gemensamt styrda företag	*30*	3 013	3 013
Andra långfristiga värdepappersinnehav	*31*	4 041	4 041
Uppskjuten skattefordran	*32*	31 809	75 963
Andra långfristiga fordringar	*33*	1 808	1 767
		1 172 452	1 209 987
Summa anläggningstillgångar		14 773 329	14 432 509
Omsättningstillgångar			
Varulager m m			
Färdiga varor och handelsvaror		31 151	22 107
Elcertifikat och liknande rättigheter		1 527	563
Pågående arbeten för annans räkning		693	371
		33 371	23 041
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		220 897	212 120
Fordringar hos Södertälje kommun		56 165	40 901
Fordringar på koncernföretag		16 325	15 916
Övriga fordringar		95 161	106 848
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	*34*	305 193	255 808
		693 741	631 593
Kassa och bank		22 841	38 017
Summa omsättningstillgångar		749 953	692 651
SUMMA TILLGÅNGAR		15 523 282	15 125 160

Balansräkning - koncernen

Belopp i tkr	*Not*	*2018-12-31*	*2017-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		15 000	15 000
Reserver		1 427 161	1 275 960
Balanserat resultat inkl årets resultat		3 013 249	2 715 357
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		4 455 410	4 006 317
Innehav utan bestämmande inflytande		50	40
Summa eget kapital		4 455 460	4 006 357
Avsättningar			
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	*38*	39 354	39 765
Uppskjuten skatteskuld	*39*	695 460	554 861
Negativ goodwill	*40*	-	19 358
Övriga avsättningar	*41*	116 527	116 527
		851 341	730 511
Långfristiga skulder			
Skulder till Södertälje kommun	*42,43*	8 933 181	9 110 980
Övriga långfristiga skulder	*44*	284 552	258 618
		9 217 733	9 369 598
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		139	32
Leverantörsskulder		282 559	367 048
Skulder till Södertälje kommun		87 970	74 105
Skulder till koncernföretag		25 430	24 858
Skatteskulder		62 020	39 108
Övriga kortfristiga skulder		155 468	174 533
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*45*	385 162	339 010
		998 748	1 018 694
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 523 282	15 125 160

Rapport över förändringar i eget kapital - koncernen

	Aktie-kapital	*Reserver*	*Summa*	*Minoritets-intresse*
Koncernen				
Ingående balans 2018-01-01	15 000	3 608 205	3 623 205	40
Förändring av ägarandel i dotterföretag				10
Årets resultat		449 093	449 093	
Utgående balans 2018-12-31	**15 000**	**4 057 298**	**4 072 298**	**50**
Ingående balans 2017-01-01	15 000	2 980 367	2 995 367	50
Förändring av ägarandel i dotterföretag				-10
Årets resultat		627 838	627 838	
Utgående balans 2017-12-31	**15 000**	**3 608 205**	**3 623 205**	**40**

Kassaflödesanalys - koncern

Belopp i tkr	*Not*	*2018-12-31*	*2017-12-31*
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		661 424	471 836
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	46	166 063	460 582
		827 487	932 418
Betald skatt		-4 266	1 514
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**823 221**	**933 932**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning(-)/Minskning (+) av varulager		-10 330	-6 924
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-38 087	-19 008
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-35 954	147 101
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**738 850**	**1 055 101**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av dotterföretag		-	-60
Avyttring av dotterföretag	46	148 863	20 408
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar		-9 152	-7 387
Förvärv av materiella anläggningstillångar		-1 282 015	-1 090 874
Avyttring av materiella anläggningstillångar		160 422	78 031
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-981 882**	**-999 882**
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		227 856	-
Amortering av låneskulder		-	-43 626
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**227 856**	**-43 626**
Årets kassaflöde		**-15 176**	**11 593**
Likvida medel vid årets början		**38 017**	**26 424**
Likvida medel vid årets slut		**22 841**	**38 017**

Resultaträkning - moderföretag

Belopp i tkr	*Not*	*2018-01-01-2018-12-31*	*2017-01-01-2017-12-31*
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	*3*	91 286	84 013
Övriga rörelseintäkter	*6*	9 134	7 797
		100 420	91 810
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	*7,8*	-89 625	-78 535
Personalkostnader	*9,10*	-59 357	-55 741
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	*11*	-2 249	-2 862
Rörelseresultat		-50 811	-45 328
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	*13*	93 304	97 123
Ränteintäkter och liknande resultatposter	*14*	16 325	15 917
Räntekostnader och liknande resultatposter	*15*	-6 566	-7 582
Resultat efter finansiella poster		52 252	60 130
Avskrivning över plan	*16*	1 010	1 322
Koncernbidrag		40 003	35 627
Resultat före skatt		93 265	97 079
Skatt på årets resultat	*17*	-	-
Årets resultat		93 265	97 079

Balansräkning - moderföretag

Belopp i tkr	*Not*	*2018-12-31*	*2017-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier, verktyg och installationer	*25*	2 950	4 520
		2 950	4 520
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	*27*	1 003 811	999 821
Fordringar hos koncernföretag	*28*	850 000	850 000
Andelar i gemensamt styrda företag	*29*	23 100	23 100
Andra långfristiga värdepappersinnehav	*31*	83	83
Andra långfristiga fordringar	*33*	-	-
		1 876 994	1 873 004
Summa anläggningstillgångar		1 879 944	1 877 524
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		83	255
Fordringar hos Södertälje kommun		-	5
Fordringar hos koncernföretag		220 663	212 335
Övriga fordringar		4 687	7 212
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	*34*	2 900	2 223
		228 333	222 030
Summa omsättningstillgångar		228 333	222 030
SUMMA TILLGÅNGAR		2 108 277	2 099 554

Balansräkning - moderföretag

Belopp i tkr	*Not*	*2018-12-31*	*2017-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	*35*	15 000	15 000
Reservfond		22 472	22 472
		37 472	37 472
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust	*36*	1 040 832	943 753
Årets resultat		93 265	97 079
		1 134 097	1 040 832
Summa eget kapital		1 171 569	1 078 304
Obeskattade reserver			
Ackumulerade överavskrivningar	*37*	1 162	2 172
		1 162	2 172
Avsättningar			
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	*38*	34 731	34 783
		34 731	34 783
Långfristiga skulder			
Skulder till Södertälje kommun	*42,43*	244 831	300 849
		244 831	300 849
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		6 989	10 384
Skulder till Södertälje kommun		1 457	719
Skulder till koncernföretag		631 221	656 248
Övriga kortfristiga skulder		2 264	1 868
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*45*	14 053	14 227
		655 984	683 446
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 108 277	2 099 554

Rapport över förändringar i eget kapital - moderföretag

	Aktie-kapital	*Reserv-fond*	*Fritt eget kapital*	*Summa*
Moderföretag				
Ingående balans 2018-01-01	15 000	22 472	1 040 832	1 078 304
Årets resultat			93 265	93 265
Utgående balans 2018-12-31	**15 000**	**22 472**	**1 134 097**	**1 171 569**
Ingående balans 2017-01-01	15 000	22 472	943 753	981 225
Årets resultat			97 079	97 079
Utgående balans 2017-12-31	**15 000**	**22 472**	**1 040 832**	**1 078 304**

Kassaflödesanalys - moderföretag

Belopp i tkr	*Not*	*2018-12-31*	*2017-12-31*
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		52 252	60 130
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	46	95 501	52 232
		147 753	112 362
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**147 753**	**112 362**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-9 607	-47 150
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-77 459	-41 256
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**60 687**	**23 956**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av dotterföretag		-5 000	-60
Avyttring av dotterföretag	46	1 010	20 408
Förvärv av materiella anläggningstillångar		-679	-249
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-4 669**	**20 099**
Finansieringsverksamheten			
Amortering av låneskulder		-56 018	-44 055
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-56 018**	**-44 055**
Årets kassaflöde		-	-
Likvida medel vid årets början		-	-
Likvida medel vid årets slut		-	-

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i tkr om inget annat anges.

Allmänna redovisningsprinciper

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

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.

Södertälje kommun är toppkontoinnehavare till koncernens Plusgirokonto och juridisk motpart till banken. Alla tillgodohavanden och skulder på Plusgirokonton under toppkontot redovisas därför som en fordran eller skuld till kommunen i koncernens bolag. I koncernens balansräkning har dock samtliga fordringar och skulder på Plusgirokontona nettoredovisats som en långfristig skuld till Södertälje kommun.

Intäkter

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

Offentliga bidrag

Ett offentligt bidrag som inte är förknippat med krav på framtida prestation redovisas som intäkt när villkoren för att få bidraget uppfyllts. Ett offentligt bidrag som är förenat med krav på framtida prestation redovisas som intäkt när prestationen utförs. Om bidraget tagits emot innan villkoren för att redovisa det som intäkt har uppfyllts, redovisas bidraget som en skuld.

Intäkter av elcertifikat och utsläppsrätter som tilldelats genom egen produktion redovisas som bidrag från staten. Elcertifikat och utsläppsrätter redovisas till verkligt värde när det är rimligt och säkert att bidraget kommer att erhållas och företaget kommer att uppfylla de villkor som är förknippade med bidraget.

Redovisning av bidrag relaterat till anläggningstillgångar
Offentliga bidrag relaterade till tillgångar redovisas i balansräkningen genom att bidraget reducerar tillgångens redovisade värde.

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.

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.

Immateriella tillgångar

Immateriella anläggningstillgångar är redovisade till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Bolagsmässig goodwill i ett bolag uppstår när bolaget vid förvärv av inkråm, kundstockar m.m. betalar en köpeskilling som överstiger substansvärdet på den förvärvade tillgången. Goodwill redovisas till anskaffningsvärde minus ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Utgifter för internt genererad goodwill och varumärken redovisas i resultaträkningen som kostnad då de uppkommer.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

	Koncern	*Moder-*
	år	*företag*
		år
Följande avskrivningstider tillämpas:		
Koncessioner och liknande rättigheter	5	
Dataprogram och webbutveckling	5-10	
Goodwill	10	

Materiella anläggningstillgångar

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

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

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

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

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

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

Avskrivningar

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

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

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

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

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

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

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.

Materiella anläggningstillgångar:	*Koncern år*	*Moder-företag år*
Byggnader	10-100	
Markanläggningar	15-33	
Mark	skrivs ej av	
Nedlagda kostnader på annans fastighet	2-50	
Maskiner och andra tekniska anläggningar		
-Elproduktionsanläggningar	25	
-Eldistributionsanläggningar	10-40	
-Värmeproduktionsanläggningar	10-20	
-Värmedistributionsanläggningar	10-50	
-VA-anläggningar	10-50	
-Stadsnät	7-25	
-Övriga	5-25	
Kajplatser	50	
Inventarier, verktyg och installationer	5-20	5-10
IT-utrustning	3-5	3-5
Hyresgästanpassningar	5-50	
Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivning på byggnader:		
Stomme	100	100
Stomkomplettering, inneväggar mm	50	50
Installationer; värme, el, VVS, ventilation mm	20-40	20-40
Inre ytskikt, maskinell utrustning mm	10-40	10-40
Yttre ytskikt; fasader, yttertak mm	20-50	20-50
Hyresgästanpassning	hyreskontraktets längd	-

Nedskrivningar - materiella anläggningstillgångar

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

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

Koncernbidrag

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

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.

Pågående arbete för annans räkning

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 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.

Utländsk valuta

Monetära poster i utländsk valuta räknas om till balansdagens kurs. Icke-monetära poster räknas inte om utan redovisas till kursen vid anskaffningstillfället.

Varulager

Varulagrer är upptaget till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Därvid har inkuransrisk beaktats. Anskaffningsvärdet beräknas enligt först in- först ut- principen. I anskaffnings-värdet ingår förutom utgifter för inköp även utgifter för att bringa varorna till deras aktuella plats och skick.

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.

Återställningsreserv

I enlighet med koncernens publicerade miljöprinciper och tillämpliga legala krav skall en reserv för återställning av förorenad mark redovisas när verksamheten som förorsakar återställningsbehovet pågår.

Koncernredovisning

Dotterföretag

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

Goodwill

Koncernmässig goodwill uppkommer när anskaffningsvärdet vid förvärv av andelar i dotterföretag överstiger det verkliga värdet på det förvärvade företagets identifierbara nettotillgångar. Goodwill redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuell nedskrivning.

Negativ goodwill

Negativ goodwill uppkommer när anskaffningsvärdet vid förvärv av andelar i dotterföretag understiger det verkliga värdet på det förvärvade företagets identifierbara nettotillgångar.

Förändringar i ägarandel

Vid förvärv av ytterligare andelar i företag som redan är dotterföretag upprättas inte någon ny förvärvsanalys eftersom moderföretaget redan har bestämmande inflytande. Eftersom förändringar i innehavet i företag som är dotterföretag enbart är en transaktion mellan ägarna redovisas inte någon vinst eller förlust i resultaträkningen utan effekten av transaktionen redovisas enbart i eget kapital.

Vid förvärv av ytterligare andelar i ett företag så att företaget blir dotterföretag upprättas en förvärvsanalys. De sedan tidigare ägda andelarna anses avyttrade. Andelar i ett dotterföretag har förvärvats. Vinst eller förlust, beräknad som skillnaden mellan verkligt värde och koncernmässigt redovisat värde, ska redovisas i koncernresultaträkningen.

Avyttras andelar i ett dotterföretag eller bestämmande inflytande upphör på annat sätt, anses andelarna som avyttrade i koncernredovisningen och vinst eller förlust vid avyttringen redovisas i koncernresultaträkningen. Om andelar finns kvar efter att bestämmande inflytande har upphört redovisas dessa med det verkliga värdet vid förvärvstidpunkten som anskaffningsvärde.

Gemensamt styrda företag

Ett gemensamt styrt företag är ett joint venture som inbegriper bildandet av ett aktiebolag, handelsbolag eller någon annan form av företag i vilket varje samägare äger andelar. Joint venture är ett avtalsbaserat samarbete där två eller flera parter gemensamt bedriver en ekonomisk verksamhet och har ett gemensamt bestämmande inflytande över verksamheten.

Koncernförhållanden

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

Minoritetens andel

Minoritetens andel av resultatet efter skatt redovisas som minoritetsandel. I minoritetsandelen ingår minoritetens andel av obeskattade reserver till den del dessa utgörs av eget kapital.

Kassaflödesanalys

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

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är:

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

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

Not 2 Uppskattningar och bedömningar

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

Not 3 Nettoomsättning

	2018-01-01-2018-12-31	*2017-01-01-2017-12-31*
Koncern		
Elförsäljning	1 461 649	1 605 569
Eldistribution	216 211	273 934
Värme och kyla	451 542	356 913
Vatten	132 500	171 649
Stadsnät	52 489	49 798
Energitjänster och energirelaterad rådgivning	53 872	44 999
Insamling och behandling av avfall	166 434	154 645
Fastighetsförvaltning	1 634 931	1 597 195
Hamnverksamhet	108 602	114 383
Uthyrning av arbetskraft	15 262	14 365
Science Center	39 580	39 020
Inköpstjänster	29 563	25 675
Övriga intäkter	21 136	40 453
Nettoomsättning	**4 383 771**	**4 488 598**
Avgår: Punktskatter	-279 142	-703 560
Nettoomsättning exkl punktskatter	**4 104 629**	**3 785 038**
Moderföretag		
Administrativa tjänster till koncernföretag	89 417	78 830
Arbetsplatser kommunen mm	1 869	5 183
Nettoomsättning	**91 286**	**84 013**

Not 4 Operationell leasing - leasegivare

	2018-01-01-2018-12-31	*2017-01-01-2017-12-31*
Koncern		
Framtida minimileaseavgifter som kommer att erhållas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:		
Förfaller till betalning inom ett år	680 011	699 447
Förfaller till betalning senare än ett år men inom fem år	2 409 793	2 385 824
Förfaller till betalning senare än fem år	8 424 322	8 158 623
	11 514 126	**11 243 894**
Under räkenskapsåret erhållna leasingavgifter (hyror)	814 012	799 027

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

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

Minimileaseavgifterna är nominellt beräknade.

Hyresavtal avseende lokaler är oftast på kontraktslängder på 2-5 år. Längre avtal eftersträvas i vissa situationer och förekommer exempelvis i samband med nybyggnationer och i specifika fastigheter eller verksamheter.

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.

Not 5 Andel i intresseföretags resultat

	2018-01-01-2018-12-31	*2017-01-01-2017-12-31*
Andel i intresseföretags resultat (Söderenergi)	6 578	14 546
Summa	**6 578**	**14 546**

Not 6 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01-2018-12-31	*2017-01-01-2017-12-31*
Koncern		
Återvunna kundförluster	1 670	1 803
Realisationsvinster	88 250	3 497
Försäkringsersättningar	3 704	634
Förvärvsoption Fortum	5 250	5 250
Bidrag	8 506	12 459
Övrigt	19 331	10 163
Summa	**126 711**	**33 806**
Moderföretag		
Förvärvsoption Fortum	5 250	5 250
Övrigt	3 884	2 547
Summa	**9 134**	**7 797**

Not 7 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2018-01-01-2018-12-31	*2017-01-01-2017-12-31*
Koncern		
KPMG		
Revisionsarvode	1 393	1 090
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	315	115
Skatterådgivning	213	80
Andra uppdrag	1 224	538
Summa	**3 145**	**1 823**
Moderföretag		
KPMG		
Revisionsarvode	291	214
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	15	-
Andra uppdrag	1 224	463
Summa	**1 530**	**677**

Not 8 Operationell leasing - leasetagare

	2018-01-01- *2018-12-31*	*2017-01-01-* *2017-12-31*
Koncern		
Framtida minimileaseavgifter som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:		
Förfaller till betalning inom ett år	137 938	130 449
Förfaller till betalning senare än ett år men inom fem år	375 756	602 983
Förfaller till betalning senare än fem år	599 818	329 245
	1 113 512	**1 062 677**
Under perioden kostnadsförda leasingavgifter inklusive lokalhyror	157 104	135 894
Moderföretag		
Framtida minimileaseavgifter som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:		
Förfaller till betalning inom ett år	16 819	19 181
Förfaller till betalning senare än ett år men inom fem år	66 906	76 505
Förfaller till betalning senare än fem år	166 636	209 703
	250 361	**305 389**
Under perioden kostnadsförda leasingavgifter inklusive lokalhyror	19 222	15 004

Not 9 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda

	2018-01-01- *2018-12-31*	*2017-01-01-* *2017-12-31*
Moderföretag		
Män	26	23
Kvinnor	41	41
Totalt i moderföretaget	67	64
Dotterföretag		
Män	460	449
Kvinnor	274	261
Totalt i dotterföretag	734	710
Koncernen totalt	**801**	**774**

Könsfördelning i företagsledningen

	2018-12-31 *Andel* *kvinnor i %*	*2017-12-31* *Andel* *kvinnor i %*
Moderföretag		
Styrelsen	42	45
Övriga ledande befattningshavare	-	-
Koncern		
Styrelsen	30	34
Övriga ledande befattningshavare	44	50

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2018-01-01-2018-12-31	*2017-01-01-2017-12-31*
Moderföretag		
Styrelse och VD	1 992	1 882
Övriga anställda	34 984	32 506
Summa	36 976	34 388
Sociala kostnader	19 865	19 062
(varav pensionskostnader)	6 693	6 248
Dotterföretag		
Styrelse och VD	11 787	11 453
Övriga anställda	327 346	297 762
Summa	339 133	309 215
Sociala kostnader	158 519	143 992
(varav pensionskostnader)	34 171	28 387
Koncern		
Styrelse och VD	13 779	13 335
Övriga anställda	362 330	330 268
Summa	376 109	343 603
Sociala kostnader	178 384	163 054
(varav pensionskostnader)	40 864	34 635

Av moderföretagets pensionskostnader avser 426 (fg år 413) gruppen styrelse och VD. Företaget har inga utestående pensionsförpliktelser till dessa.

Av koncernens pensionskostnader avser 2 421 (fg år 2 554) gruppen styrelse och VD. Koncernens har inga utestående pensionsförpliktelser till dessa.

Avgångsvederlag

Verkställande direktören vid årsredovisningens avlämnande, Juan Copovi-Mena, är tillförordnad tills vidare. Verkställande direktören är tjänstledig från sin tjänst som verkställande direktör i Telge Bostäder under sin tid som tillförordnad i Telge AB och återgår till de anställningsvillkor som gäller för hans tjänst i Telge Bostäder när uppdraget som tillförordnad verkställande direktör i Telge AB upphör.

Not 10 Offentliga bidrag

	2018-01-01-2018-12-31	*2017-01-01-2017-12-31*
Koncern		
Bidrag redovisade som Nettoomsättning		
Kommunala bidrag	7 164	7 202
	7 164	7 202
Bidrag redovisade som Övriga rörelseintäkter		
Statliga bidrag	3 566	3 609
	3 566	3 609
Bidrag redovisade bland Personalkostnader		
Statliga bidrag	6 836	4 702
	6 836	4 702
Bidrag redovisade som minskad investeringsutgift		
Statliga bidrag	13 194	402
	13 194	402
Summa offentliga bidrag	**30 760**	**15 915**

Not 11 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2018-01-01-2018-12-31	*2017-01-01-2017-12-31*
Koncern		
Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång		
Balanserade utgifter för forskning och utveckling o dyl	4 947	4 962
Koncessioner, patent, licenser, varumärken	1 157	1 157
Goodwill	1 957	1 958
Byggnader och mark	279 304	266 945
Maskiner och andra tekniska anläggningar	122 252	119 871
Inventarier, verktyg och installationer	52 193	55 668
Nedskrivningar fördelade per tillgång:		
Byggnader och mark	25 285	54 550
Återförda nedskrivningar fördelade per tillgång:		
Byggnader och mark	-112 550	-22 824
Inventarier, verktyg och installationer	-769	-814
	373 776	481 473
Negativ goodwill (upplösning)	-19 358	-4 587
Summa	**354 418**	**476 886**
Moderföretag		
Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång		
Inventarier, verktyg och installationer	2 249	2 862
Summa	**2 249**	**2 862**

Not 12 Övriga rörelsekostnader

	2018-01-01-2018-12-31	*2017-01-01-2017-12-31*
Koncern		
Realisationsförluster	22 772	22 913
Övrigt	-	-4 137
Summa	**22 772**	**18 776**

Not 13 Resultat från andelar i koncernföretag

	2018-01-01-2018-12-31	*2017-01-01-2017-12-31*
Koncern		
Realisationsresultat vid avyttring av andelar	118 802	27 494
Summa	**118 802**	**27 494**
Moderföretag		
Utdelning	93 304	69 629
Realisationsresultat vid avyttring av andelar	-	27 494
Summa	**93 304**	**97 123**

Not 14 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2018-01-01-2018-12-31	*2017-01-01-2017-12-31*
Koncern		
Ränteintäkter, koncernföretag	16 325	15 916
Ränteintäkter, Södertälje kommun	180	-
Dröjsmålsräntor	2 639	3 049
Ränteintäkter, övriga	508	668
	19 652	**19 633**
Moderföretag		
Ränteintäkter, koncernföretag	16 325	15 916
Ränteintäkter, övriga	-	1
	16 325	**15 917**

Not 15 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-01-01-2018-12-31	*2017-01-01-2017-12-31*
Koncern		
Räntekostnader, Södertälje kommun	176 224	173 462
Aktiverade räntekostnader	-12 410	-8 222
Räntekostnader, övriga	2	1 108
Låneramsavgift	43 770	44 724
	207 586	**211 072**
Moderföretag		
Räntekostnader, Södertälje kommun	5 135	5 914
Räntekostnader, övriga	2	3
Låneramsavgift	1 429	1 665
	6 566	**7 582**

För moderbolagets lån från Södertälje kommun har ränta betalats motsvarande 1,89 % (1,85).
Därutöver betalar moderbolaget en låneramsavgift motsvarande 0,47 % (0,48).

Not 16 Avskrivning över plan

	2018-01-01-2018-12-31	*2017-01-01-2017-12-31*
Skillnad mellan skattemässig och redovisad avskrivning:		
Inventarier, verktyg och installationer	1 010	1 322
Summa	**1 010**	**1 322**

Not 17 Skatt på årets resultat

	2018-01-01-2018-12-31	*2017-01-01-2017-12-31*
Koncern		
Aktuell skatt	2 149	8 622
Uppskjuten skatt	184 752	55 244
	186 901	63 866
Moderföretag		
Aktuell skatt	-	-
Uppskjuten skatt	-	-
	-	-

Avstämning effektiv skatt

		2018		*2017*
Koncernen			**Procent**	**Belopp**
Resultat före skatt		635 994		446 978
Skatt enligt gällande skattesats	22,0	-139 919	22,0	-98 335
Avskrivning av koncernmässig goodwill	0,1	-349	0,1	-346
Ej avdragsgilla bokföringsmässiga utrangeringar	0,7	-4 635	-	-
Korrigering av skattemässigt resultat vid försäljning av fastighet	-0,3	2 076	-	-
Skattemässigt kostnadsförda reparationer fast egendom	-	-	-6,0	26 824
Ej avdragsgilla kostnader, övriga	0,1	-875	2,6	-11 787
Ej skattepliktiga intäkter	0,0	6	-0,5	2 210
Skatt hänförlig till tidigare år	0,3	-1 670	0,0	-1
Effekt av ändrade skattesatser: omvärdering av uppskjuten skatt	-1,1	7 040	-	-
Ej skattepliktig försäljning av aktier i dotterbolag	-4,1	26 136	-1,4	6 049
Återföring av skattemässig skillnad mellan planenligt värde och skattemässigt värde fast egendom i sålt dotterbolag	4,5	-28 801	-	-
Skillnad mellan planenlig och skattemässig avskrivning på fast egendom	8,0	-51 151	-	-
Övrigt	-0,8	5 241	-2,5	11 520
Redovisad effektiv skatt	**29,4**	**-186 901**	**14,3**	**-63 866**

Moderföretaget			**Procent**	**Belopp**
Resultat före skatt		93 265		97 079
Skatt enligt gällande skattesats	22,0	-20 518	22,0	-21 357
Ej avdragsgilla kostnader, övriga	0,0	-9	0,0	-10
Ej skattepliktig försäljning av aktier i dotterbolag	-	-	-6,2	6 049
Aktieutdelning på näringsbetingade aktier	-22,0	20 527	-15,8	15 318
Redovisad effektiv skatt	**-**	**-**	**-**	**-**

Not 18 Exceptionella poster

	2018-01-01-2018-12-31	*2017-01-01-2017-12-31*
Koncern		
Exceptionella intäkter		
Realisationsvinst aktier i Telge Kraft AB	-	7 136
Realisationsvinst aktier i Telge Taket och Tranbäret AB	104 415	-
Realisationsvinst försäljning av andelar i KB Maren	14 387	-
Realisationsvinst fastigheter Telge Hovsjö AB	74 927	
Realisationsvinst aktier i Telge Stenbocken AB	-	20 358
Återföring av tidigare gjord nedskrivning av fastigheter i KB Luna	100 652	-
	294 381	27 494
Exceptionella kostnader		
Nedskrivning materiella anläggningstillgångar Telge Bostäder AB	-25 285	-51 517
	-25 285	-51 517
Summa	**269 096**	**-24 023**
Moderföretag		
Exceptionella intäkter		
Realisationsvinst aktier i Telge Kraft AB	-	7 136
Realisationsvinst aktier i Telge Stenbocken AB	-	20 358
Summa	**-**	**27 494**

Not 19 Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten

	2018-12-31	*2017-12-31*
Koncern		
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	45 349	42 166
-Omklassificeringar	3 882	3 183
	49 231	45 349
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-32 733	-27 771
-Årets avskrivning enligt plan	-4 947	-4 962
	-37 680	-32 733
Redovisat värde vid årets slut	**11 551**	**12 616**
Moderföretag		
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	7 047	7 047
	7 047	7 047
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-7 047	-7 047
	-7 047	-7 047
Redovisat värde vid årets slut	**-**	**-**

Not 20 Koncessioner, patent, licenser, varumärken

	2018-12-31	*2017-12-31*
Koncern		
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	5 785	5 785
Vid årets slut	5 785	5 785
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 253	-96
-Årets avskrivning enligt plan	-1 157	-1 157
Vid årets slut	-2 410	-1 253
Redovisat värde vid årets slut	**3 375**	**4 532**

Not 21 Goodwill

	2018-12-31	*2017-12-31*
Koncern		
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	25 663	25 663
Vid årets slut	25 663	25 663
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-21 625	-19 667
-Årets avskrivning enligt plan	-1 957	-1 958
Vid årets slut	-23 582	-21 625
Ackumulerade nedskrivningar:		
-Vid årets början	-1 827	-1 827
Vid årets slut	-1 827	-1 827
Redovisat värde vid årets slut	**254**	**2 211**

Not 22 Förskott avseende immateriella anläggningstillgångar

	2018-12-31	*2017-12-31*
Koncern		
Förskott vid årets början	4 204	-
Omklassificeringar	-3 682	-3 183
Under året utbetalda förskott	8 952	7 387
Redovisat värde vid periodens slut	**9 474**	**4 204**

Not 23 Byggnader och mark

	2018-12-31	*2017-12-31*
Koncern		
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	12 977 439	12 786 608
-Nyanskaffningar	96 928	250
-Förvärv koncerninternt	-	45 789
-Försäljning av dotterföretag	-682 506	-
-Avyttringar och utrangeringar	-183 474	-135 509
-Omklassificeringar	1 003 763	280 301
Vid årets slut	13 212 150	12 977 439
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 204 075	-2 964 970
-Förvärv koncerninternt	-	-17 448
-Försäljning av dotterföretag	126 661	-
-Avyttringar och utrangeringar	87 773	45 288
-Årets avskrivning enligt plan	-279 304	-266 945
Vid årets slut	-3 268 945	-3 204 075
Ackumulerade uppskrivningar:		
-Vid årets början	115 886	115 886
Vid årets slut	115 886	115 886
Ackumulerade nedskrivningar:		
-Vid årets början	-460 484	-428 758
-Försäljning av dotterföretag	179 957	-
-Under året återförda nedskrivningar	112 550	22 825
-Årets nedskrivningar	-25 285	-54 551
Vid årets slut	-193 262	-460 484
Redovisat värde vid årets slut	**9 865 829**	**9 428 766**
Varav mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden	790 259	804 823
Ackumulerade uppskrivningar	115 886	115 886
Redovisat värde vid årets slut	**906 145**	**920 709**

Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter Telge Bostäder

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.

Extern värdering av oberoende värderingsman har skett för 51 av Telge Bostäders fastigheter vilket ungefär motsvarar ca 34 % av beståndet beräknat på värdet. Marknadsvärderingen är utförd av Nai Svefa, med värdetidpunkt december 2018.

Värderingsunderlag
Underlag till värderingarna kommer från Telge Bostäder AB, i form av sammanställning av hyreskontraktsinformation, areor, taxeringsvärden, värdeår och investeringar. Drift-och underhållskostnader med undantag värme-, elförbrukning-, och vattenkostnader bedöms av Nai Svefa utifrån statistik och erfarenhet. Värme-, elförbrukning-, och vattenkostnader bedöms utifrån ett genomsnitt för respektive fastighet för åren 2016-2018. Utvalda fastigheter har även okulärbesiktigats av värderaren.

Antaganden
Följande antaganden användes vid värderingen:

Antagande om direktavkastning bedöms utifrån fastighetens läge, tekniskt skick, hyresintäkter samt drift och underhållskostnader samt jämförbara genomförda transaktioner.

Kalkylräntan skall återspegla risken i fastigheten och motsvarar direktavkastningen plus inflationen.

Inflationen har antagits till 2 % i kalkylerna.

Intäkterna är baserade på faktiska hyreskontrakt samt i vissa fall antaganden om marknadsmässiga hyresnivåer.

Indexeringen av kommersiella hyresintäkter har gjorts utifrån faktisk kontraktsstruktur. När det gäller intäkter från bostäder har schabloner använts för indexreglering.

Verklig vakans används det första året (år 2019). Därefter sänks vakansen för varje år fram till år 5 då vakansen sätts till 0 %. Detta görs genomgående för alla fastigheter och lokalslag. Avseende bostäder förväntas inga vakanser utöver omflyttningsvakanser.

Drift och underhållskostnader är antagna utifrån statistik, erfarenhet och i vissa fall utifrån faktiska utfall. Kostnaderna räknas upp med inflationen i kassaflödeskalkylerna.

Värderingsmetod
Marknadsvärdet avser det mest sannolika priset och mest sannolika köparen vid en försäljning på en öppen fastighetsmarknad. Värderingarna genomfördes med erkända och accepterade värderingsmetoder och metodiken ansluter i allt väsentligt till Svenskt Fastighetsindex anvisningar och riktlinjer. Samtliga internvärderade objekt har värderades i Datschas värderingsmodell förutom fastigheter enbart bestående av mark som värderats till bokfört värde och småhusfastigheter som har ett beräknat marknadsvärde baserat på ortprisvärdering. Värderingar av projektfastigheter har också utförts. Samtliga värderingar utfördes objektsvis.

Uppskattat verkligt värde	*2018-12-31*	*2017-12-31*
Externt värderade fastigheter	3 466 200	2 779 409
Internt värderade fastigheter	6 078 202	5 915 174
Uppskattat verkligt värde	**9 544 402**	**8 694 583**

Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter Telge Fastigheter

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 har skett för dotterföretaget KB Luna för fastigheten Noshörningen 5.
  Marknadsvärderingen har skett i nära anslutning till årsbokslutsarbetet 2018.
- Övriga kommersiella fastigheter har värderats internt
- Telge Fastigheter värderar inte fastigheter med enbart kommunala hyresgäster, då dessa debiteras hyra enligt en självkostnadsmodell där varje fastighet redovisas separat.

Värderingsunderlag
Underlag till värderingarna kommer från Telge Fastigheter AB, i form av sammanställning av hyreskontraktsinformation, areor, taxeringsvärden, värdeår och investeringar. En fastighet är externt värderad i moderföretaget. I dotterföretaget KB Luna har extern värdering utförts av Svefa. Antaganden varierar utifrån fastighetens skick och teknisk status. Utvalda fastigheter har även okulärbesiktigats av värderaren.

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

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

Uppskattat verkligt värde	*2018-12-31*	*2017-12-31*
Externt värderade fastigheter	955 000	1 389 500
Internt värderade fastigheter	45 299	175 567
Bokfört värde kommunala fastigheter	4 027 505	3 510 485
Uppskattat verkligt värde	**5 027 804**	**5 075 552**

Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter Telge Hovsjö

För upplysningsändamål görs årligen en värdering för att bedöma fastigheternas verkliga värden.

Värdebedömningarna grundades på kassaflödesanalyser baserade på prognoser över framtida betalningsströmmar.

Extern värdering av oberoende värderingsman har skett för 11 av Telge Hovsjö ABs fastigheter vilket motsvarar 100 % av beståndet beräknat på värdet. Marknadsvärderingen är utförd av Nai Svefa, med värdetidpunkt december 2018.

Värderingsunderlag
Underlag till värderingarna kommer från Telge Hovsjö AB, i form av sammanställning av hyreskontraktsinformation, areor, taxeringsvärden, värdeår och investeringar. Drift- och underhållskostnader med undantag värme-, elförbrukning-, och vattenkostnader bedöms av Nai Svefa utifrån statistik och erfarenhet. Värme-, elförbrukning-, och vattenkostnader bedöms utifrån ett genomsnitt för respektive fastighet för åren 2016-2018.

Antaganden
Följande antaganden användes vid värderingen:

- Antagande om direktavkastning bedöms utifrån fastighetens läge, tekniskt skick, hyresintäkter samt drift- och underhållskostnader samt jämförbara genomförda transaktioner.

- Kalkylräntan skall återspegla risken i fastigheten och motsvarar direktavkastningen plus inflationen.

- Inflationen har antagits till 2 % i kalkylerna.

- Intäkterna är baserade på faktiska hyreskontrakt samt i vissa fall antaganden om marknadsmässiga hyresnivåer.

- Indexeringen av kommersiella hyresintäkter har gjorts utifrån faktisk kontraktsstruktur. När det gäller intäkter från bostäder har schabloner använts för indexreglering.

- Verklig vakans används det första året (år 2019). Därefter sänks vakansen för varje år fram till år 5 då vakansen sätts till 0 %. Detta görs genomgående för alla fastigheter och lokalslag.

- Drift- och underhållskostnader är antagna utifrån statistik, erfarenhet och i vissa fall utifrån faktiska utfall. Kostnaderna räknas upp med inflationen i kassaflödeskalkylerna.

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

Uppskattat verkligt värde	*2018-12-31*	*2017-12-31*
Externt värderade fastigheter	1 228 700	1 236 537
Internt värderade fastigheter	-	-
Uppskattat verkligt värde	**1 228 700**	**1 236 537**

Not 24 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2018-12-31	*2017-12-31*
Koncern		
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	3 216 698	2 979 294
-Avyttringar och utrangeringar	-3 112	-85
-Omklassificeringar	150 893	237 489
-Vid årets slut	3 364 479	3 216 698
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 092 004	-972 218
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	3 112	85
-Årets avskrivning	-122 252	-119 871
-Vid årets slut	-1 211 144	-1 092 004
Ackumulerade nedskrivningar:		
-Vid årets början	-125 048	-125 048
-Vid årets slut	-125 048	-125 048
Redovisat värde vid årets slut	**2 028 287**	**1 999 646**

Not 25 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-12-31	*2017-12-31*
Koncern		
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 058 094	1 042 309
-Nyanskaffningar	13 025	1 471
-Förvärv koncerninternt	-	670
-Försäljning av dotterföretag	-42 752	-
-Avyttringar och utrangeringar	-44 464	-24 165
-Omklassificeringar	67 280	37 809
-Vid årets slut	1 051 183	1 058 094
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-531 148	-492 054
-Förvärv koncerninternt	-	-220
-Försäljning av dotterföretag	24 059	-
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	42 307	16 794
-Årets avskrivning	-52 193	-55 668
-Vid årets slut	-516 975	-531 148
Ackumulerade nedskrivningar:		
-Vid årets början	-6 288	-7 102
-Under året återförda nedskrivningar	769	814
-Vid årets slut	-5 519	-6 288
Redovisat värde vid årets slut	**528 689**	**520 658**
Moderföretag		
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	36 228	35 979
-Nyanskaffningar	679	249
-Avyttringar och utrangeringar	-974	-
-Vid årets slut	35 933	36 228
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-31 708	-28 846
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	974	-
-Årets avskrivning	-2 249	-2 862
-Vid årets slut	-32 983	-31 708
Redovisat värde vid årets slut	**2 950**	**4 520**

Not 26 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2018-12-31	*2017-12-31*
Koncern		
Vid årets början	1 249 889	745 127
Investeringar	1 172 586	1 060 361
Försäljning av dotterföretag	-46 921	-
Omklassificeringar	-1 222 136	-555 599
Redovisat värde vid årets slut	**1 153 418**	**1 249 889**

Not 27 Andelar i koncernföretag

	2018-12-31	*2017-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	999 821	999 811
-Inköp	5 000	10
-Försäljning	-1 010	-
Redovisat värde vid årets slut	**1 003 811**	**999 821**

Spec av moderföretagets och koncernens innehav av andelar i koncernföretag

Dotterföretag / Org nr / Säte	*Antal andelar*	*i %*	*Redovisat värde*
AB Telge Bostäder, 556411-0616, Södertälje	9 550	100,00	710 000
Telge Almnäs AB, 556785-6710, Södertälje			
Telge Fastigheter AB, 556054-0345, Södertälje	50 000	100,00	162 000
KB Luna 8 & 9, 916640-3544, Södertälje			
Södertälje Hamn AB, 556063-5145, Södertälje	10 340	100,00	5 500
Tom Tits Experiment AB, 556044-5131, Södertälje	100	100,00	13 821
Telge Nät AB, 556558-1757, Södertälje	10 000	100,00	10 000
Telge Energi AB, 556498-8029, Södertälje	10 000	100,00	35 000
Telge Återvinning AB, 556549-8747, Södertälje	5 000	100,00	5 000
Telge Hovsjö AB, 556333-9810, Södertälje	20 000	100,00	53 236
Telge Inköp AB, 556770-1437, Södertälje	2 000	100,00	2 000
Telge Hamn AB, 556799-7662, Södertälje	100	100,00	100
Telge Tillväxt (i Södertälje) AB, 556837-2568, Södertälje	950	95,00	1 950
Telge Miljöteknik AB,556726-1812, Södertälje	100	100,00	100
Telge Dotterbolag AB, 556066-37255, Södertälje	20	100,00	104
Telge Brandalsund AB, 556780-1088, Södertälje	1 000	100,00	5 000
			1 003 811

Not 28 Fordringar hos koncernföretag

	2018-12-31	*2017-12-31*
Koncern		
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	950 000	950 000
Redovisat värde vid årets slut	**950 000**	**950 000**
Moderföretag		
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	850 000	850 000
Redovisat värde vid årets slut	**850 000**	**850 000**

Not 29 Andelar i gemensamt styrda företag

	2018-12-31	*2017-12-31*
Koncern		
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	180 559	166 013
-Årets andel i intresseföretagens resultat	6 578	14 546
-Vid årets slut	187 137	180 559
Ackumulerade nedskrivningar:		
-Vid årets början	-5 356	-5 356
-Vid årets slut	-5 356	-5 356
Redovisat värde vid årets slut	**181 781**	**175 203**
Moderföretag		
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	23 100	23 100
Redovisat värde vid årets slut	**23 100**	**23 100**

Specifikation av företagets innehav av aktier och andelar i gemensamt styrda företag

Intresseföretag / org nr, säte	*Justerat EK /Årets resultat*	*Andelar / antal i % i)*	*Kapitalandelens värde i koncernen*	*Redov värde hos modern*
Direkt ägda				
Söderenergi AB	432 574			
556400-3175, Södertälje	15 663	42	181 680	23 100
			181 680	23 100
Indirekt ägda				
Glasberga Fastighets AB	i.u.			
556361-0707, Södertälje	i.u.	25	100	-
Fastighetsbolaget Glasberga KB	i.u.			
916643-1842, Södertälje	i.u.	25	1	-
			101	-
			181 781	**23 100**

Not 30 Fordringar hos gemensamt styrda företag

	2018-12-31	*2017-12-31*
Koncern		
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	3 013	3 013
Redovisat värde vid årets slut	**3 013**	**3 013**

Not 31 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2018-12-31	*2017-12-31*
Koncern		
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	4 041	4 041
Redovisat värde vid årets slut	**4 041**	**4 041**
Moderföretag		
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	83	83
Redovisat värde vid årets slut	**83**	**83**

Not 32 Uppskjuten skattefordran

	2018-12-31	*2017-12-31*
Koncern		
Byggnader och mark	-	22 563
Maskiner och inventarier	31 809	38 574
Underskottsavdrag	-	14 826
	31 809	**75 963**

Not 33 Andra långfristiga fordringar

	2018-12-31	*2017-12-31*
Koncern		
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 767	1 678
-Tillkommande fordringar	480	601
-Reglerade fordringar	-439	-512
Redovisat värde vid årets slut	**1 808**	**1 767**

Not 34 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	*2017-12-31*
Koncern		
Upplupna intäkter, värme, kyla och vatten	54 716	54 562
Upplupna intäkter, el	151 688	103 766
Upplupna intäkter, energiskatt	-	2 700
Upplupna intäkter, eldistribution	24 752	22 957
Upplupna intäkter, energirelaterade tjänster	2 849	2 004
Upplupna intäkter, bredband	5 232	4 540
Upplupna intäkter, andra tjänster	12 905	8 943
Upplupna intäkter, hyror	-	101
Upplupna intäkter, försäkringsersättning	914	-
Upplupna intäkter, övrigt	1 836	857
Förutbetalda kostnader, pensionspremier	57	-
Förutbetalda kostnader, hyror	20 423	20 936
Förutbetalda kostnader, drift	23 373	20 382
Förutbetalda kostnader, bevakning	90	917
Förutbetalda kostnader, försäkring	151	130
Förutbetalda kostnader, licencer	4 768	-
Förutbetalda kostnader, övrigt	1 439	13 013
	305 193	**255 808**
Moderföretag		
Förutbetalda kostnader, försäkring	15	-
Förutbetalda kostnader, licencer	2 826	-
Förutbetalda kostnader, övrigt	59	2 223
	2 900	**2 223**

Not 35 Antal aktier och kvotvärde

	2018-12-31	*2017-12-31*
Antal aktier	15 000	15 000
Kvotvärde	1 000	1 000

Not 36 Disposition av vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, kronor 1 134 097 kkr, disponeras enligt följande:

	Belopp i kkr
Balanseras i ny räkning	1 134 096
Summa	**1 134 096**

Koncernbidrag har - under förutsättning av årsstämmans godkännande - lämnats till Södertälje Kommuns Förvaltnings AB med 24 430 kkr.

Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstutdelningen
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 den föreslagna vinstdispositionen inte hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, inte heller att fullgöra erforderliga investeringar. Den föreslagna vinstdispositionen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap 3 § 2-3 st.

Not 37 Ackumulerade överavskrivningar

	2018-12-31	*2017-12-31*
Moderföretaget		
Inventarier, verktyg och installationer	1 162	2 172
	1 162	**2 172**

Av obeskattade reserver utgör 256 (478) uppskjuten skatt. Den uppskjutna skatten ingår ej i moderföretagets balansräkning men däremot i koncernens.

Not 38 Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser

	2018-12-31	*2017-12-31*
Koncern		
Avsatt till pensioner, KPA	39 354	39 765
	39 354	**39 765**
Moder		
Avsatt till pensioner, KPA	34 731	34 783
	34 731	**34 783**

För pensionsavsättningarna finns kommunal borgen.

Not 39 Uppskjuten skatteskuld

	2018-12-31	*2017-12-31*
Koncern		
Byggnader och mark	295 823	150 372
Periodiseringsfonder	-	2 596
Underskottsavdrag	-44 758	-
Skattedel i obeskattade reserver	444 395	401 893
	695 460	**554 861**

Not 40 Negativ goodwill

	2018-12-31	*2017-12-31*
Koncern		
Ackumulerad negativ goodwill vid förvärv:		
Vid årets början	74 402	74 402
Vid årets slut	74 402	74 402
Ackumulerade upplösningar:		
Vid årets början	-55 044	-50 457
Årets upplösningar - övrig negativ goodwill	-19 358	-4 587
Vid årets slut	-74 402	-55 044
Redovisat värde vid periodens början	**19 358**	**23 945**
Redovisat värde vid periodens slut	**-**	**19 358**
Årets upplösningar redovisas på följande rader i resultaträkningen:		
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	19 358	4 587

Not 41 Övriga avsättningar

	2018-12-31	*2017-12-31*
Koncern		
Efterbehandlingskostnader	115 507	115 507
Övrigt	1 020	1 020
Summa	**116 527**	**116 527**

Not 42 Skuld till Södertälje kommun

	2018-12-31	*2017-12-31*
Koncern		
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	8 933 181	9 110 980
	8 933 181	9 110 980
Moderföretag		
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	244 831	300 849
	244 831	300 849

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 43 Kreditlimit

	2018-12-31	*2017-12-31*
Koncern		
Beviljad kreditlimit	11 304 000	11 304 000
Moderföretag		
Beviljad kreditlimit	875 000	875 000

Not 44 Långfristiga skulder

	2018-12-31	*2017-12-31*
Koncern		
Förskottsbetald fondering VA	131 120	131 459
Periodiserad intäkt anslutningsavgifter	144 310	118 486
Övriga skulder	9 122	8 673
	284 552	**258 618**
Förskottsbetald fondering VA		
Ingående balans	131 459	110 697
Tillkommande fondering	2 626	22 601
Utnyttjat belopp	-2 965	-1 839
Summa	131 120	131 459

Förskottsbetald fondering VA avser skuld till VA-kollektivet som tagits ut genom förhöjda bruknings-avgifter av VA-kunderna för att förhandsfinansiera projekt som ska säkerställa vattenkapaciteten och vattenkvaliteten samt finansiera bl a ny lågreservoar och ny dricksvattenpumpstation i Södertälje. Återföring av VA-fondering inleds i samband med att investeringar färdigställs och tagits i bruk.

Not 45 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	*2017-12-31*
Koncern		
Förutbetalda intäkter, kraft	5 250	5 250
Förutbetalda intäkter, hyror	78 762	102 715
Förutbetalda intäkter, övrigt	4 760	8 509
Upplupna kostnader, kraft	83 504	49 161
Upplupna kostnader, elcertifikat	3 067	292
Upplupna kostnader, transitering el	4 628	4 620
Upplupna kostnader, fjärrvärme	43 739	38 140
Upplupna kostnader, avfallshantering	7 440	-
Upplupna kostnader, entreprenad service reparationer	84 280	52 496
Upplupna kostnader, personal	59 003	55 724
Upplupna kostnader, inhyrd personal och konsulter	4 724	-
Upplupna kostnader, IT-relaterat	1 446	-
Upplupna kostnader, revision	925	-
Upplupna kostnader, övrigt	3 634	22 103
	385 162	**339 010**
Moderföretag		
Förutbetalda intäkter, kraft	5 250	5 250
Upplupna kostnader, entreprenader	35	-
Upplupna kostnader, personal	7 450	6 437
Upplupna kostnader, inhyrd personal och konsulter	674	-
Upplupna kostnader, IT-relaterat	352	-
Upplupna kostnader, revision	121	-
Upplupna kostnader, övrigt	171	2 540
	14 053	**14 227**

Not 46 Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen

	2018-12-31	*2017-12-31*
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet mm		
Koncern		
Avskrivningar	461 041	450 561
Nedskrivningar/reversering av nedskrivningar	-87 265	30 912
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	-62 564	19 563
Rearesultat försäljning av rörelse/dotterföretag	-118 802	-20 358
Resultatandelar i intresseföretag	-6 578	-14 546
Avsättningar/fordringar avseende pensioner	-411	-963
Övriga avsättningar	-19 358	-4 587
	166 063	**460 582**
Moderföretag		
Avskrivningar	2 249	2 862
Anteciperad utdelning från dotterföretag	93 304	69 629
Rearesultat försäljning av rörelse/dotterföretag	-	-20 358
Avsättningar/fordringar avseende pensioner	-52	99
	95 501	**52 232**

Not 47 Betalda räntor och erhållen utdelning

	2018-12-31	*2017-12-31*
Koncern		
Erhållen ränta	19 652	19 633
Erlagd ränta	-219 848	-219 294
Moderföretag		
Erhållen utdelning	69 629	880
Erhållen ränta	16 325	15 917
Erlagd ränta	-6 566	-7 582

Not 48 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 37 % (32) av inköpen och 94 % (87) av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som företaget tillhör.

Av koncernens totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 3 % (3) av inköpen och 20 % (20) av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som koncernen tillhör.

Not 49 Nyckeltalsdefinitioner

Balansomslutning:
Totala tillgångar

Avkastning på eget kapital:
Resultat efter finansiella poster / 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 50 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter	*2018-12-31*	*2017-12-31*
Koncernen		
Ställda säkerheter för egna skulder och avsättningar		
Företagsinteckning	250	250
Fastighetsinteckningar	138 554	185 614
Kapitalförsäkring	802	802
Summa	**139 606**	**186 666**
Moderföretaget		
Ställda säkerheter för egna skulder och avsättningar	*Inga*	Inga

Eventualförpliktelser	*2018-12-31*	*2017-12-31*
Koncernen		
Borgensförbindelser (värmeproduktion)	Enligt nedan *)	Enligt nedan *)
Moderföretaget		
Övriga eventualförpliktelser	30 000	30 000
Borgensförbindelser (värmeproduktion)	Enligt nedan *)	Enligt nedan *)
Summa	**30 000**	**30 000**

*) Telge (i Södertälje) AB borgar såsom för egen skuld för Telge Nät AB:s åtagande avseende produktion av värme i havreskalspannan i Järna enligt ramavtal med Lantmännen Cerealia AB.

Not 51 Hållbarhetsrapport

Företaget upprättar en hållbarhetsrapport för hela koncernen. Rapporten finns att läsa på www.telge.se/hallbarhetsrapport.

Not 52 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

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

Södertälje 2019-04-05

Boel Godner
Styrelseordförande

Juan Copovi-Mena
Verkställande direktör

Elof Hansjons

Ingela Nylund Watz

Yilmaz Kerimo

David Winerdal

Tage Gripenstam

Hanna Klingborg

Alexander Rosenberg

Anne-Marie Larsson

Metin Hawsho

Beata Milewczyk

Joakim Granberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-04-10.
KPMG

Birgitta Johansson Vognsen
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Telge (i Södertälje) AB, org. nr 556307-6867

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Telge (i Södertälje) AB för år 2018.

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 2018 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder 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 och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Telge (i Södertälje) AB för år 2018 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 revisionssed 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 revisionssed 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 revisionssed 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 2019-04-10

KPMG AB

Birgitta Johansson Vognsen
Auktoriserad revisor