

Styrelsen och verkställande direktören för

# Telge Fastigheter AB

Org nr 556054-0345

får härmed avge

## Årsredovisning och koncernredovisning

för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31

### Innehållsförteckning:

	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning - koncern	4
Balansräkning - koncern	5-6
Eget kapital - koncern	7
Kassaflödesanalys - koncern	8
Resultaträkning - moderföretag	9
Balansräkning - moderföretag	10-11
Eget kapital - moderföretag	12
Kassaflödesanalys - moderföretag	13
Noter	14-33
Underskrifter	33

4/16

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

#### Koncern

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

Telge Fastigheter-koncernen består av Telge Fastigheter AB och dotterföretagen KB Maren org nr 916633-6827, KB Luna 8 & 9 org nr 916640-3544 samt Telge Brandalsund AB org nr 556780-1088, samtliga bolag med säte i Södertälje kommun.

#### Moderföretag

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

Telge Fastigheters fastighetsbestånd består av 530 000 kvm lokaler vilka nyttjas till över 90 % som kommunala verksamhetslokaler. Resterande del är kommersiella lokaler och lite bostäder. Telge Fastigheter hyr in från andra fastighetsägare i Södertälje ca 85 000 kvm som bolaget hyr ut vidare till kommunen.

### Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

Räkenskapsåren före 2013 har inte räknats om enligt K3-regelverket.

#### Koncern

	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	769 344	802 330	775 258	726 182	646 234
Finansnetto	-128 704	-139 539	-147 644	-178 032	-195 121
Resultat efter fin. poster	101 544	111 533	85 618	-16 095	-105 785
Balansomslutning	5 425 415	5 464 646	5 385 904	5 437 677	5 672 890
Avkastning på eget kapital %	24,5	29,4	23,4	neg	neg
Soliditet %	7,9	7,3	6,7	6,8	5,6
Investeringar	199 520	276 948	212 935	203 492	453 313
Medelantalet anställda	33	30	29	28	24

#### Moderföretag

	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	654 246	692 970	667 433	617 814	545 000
Finansnetto	-89 993	-92 921	-109 103	-129 344	-354 474
Resultat efter fin. poster	62 561	126 305	90 397	-11 311	-105 785
Balansomslutning	4 521 961	4 448 692	4 356 176	4 408 786	4 736 986
Avkastning på eget kapital %	11,4	33,2	22,8	neg	neg
Soliditet %	9,5	9	8,3	8,4	6,7
Investeringar	163 004	255 960	182 659	193 167	438 328
Medelantalet anställda	33	30	29	27	24

✓

4/6/17

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

2016 påbörjades den andra treårsperioden av den helt nya pris- och avtalsmodellen för hyressättning av de kommunala verksamhetslokalerna, där hyran baseras på självkostnad per fastighet. Den nya modellen har varit mycket framgångsrik och den har gett ett helt nytt synsätt samt en ny utgångspunkt i samarbetet med kommunen. Tack vare öppenheten och transparensen kommer parterna närmare varandra och lyfter tillsammans blicken och ser vad som blir bäst för bägge parter. Effektiviseringar, till exempel genom att spara energi och sortera avfallet bättre, märks som en lägre hyra. Dialogen förs på en ny och mer strategisk nivå vilket gagnar alla. Hyran sänktes för det kommunala fastighetsbeståndet med drygt 52 mkr per år för denna nya treårsperiod.

Fokus under året har precis som tidigare varit att minska miljöpåverkan och fortsätta sänka energianvändningen med två procent per år under en 15 års period fram till 2020 och det går mycket bra hittills.

Som en energieffektiviserande åtgärd installerades på Västergårdshallen 2016 en solcellcells-anläggning som förväntas producera 150 000 kWh per år. Planen är att fortsätta med installation av solcellsanläggningar under 2017.

Avfallssorteringsprojektet Miljönären, som har varit ett samarbete med Utbildningskontoret och Telge Återvinning, gick i mål under året. Miljönären är ett tydligt och enkelt sorteringssystem som nu finns i alla förskolor och skolor. Detta lär barn och elever varför det är viktigt att sortera sina sopor är vi övertygade om att de kommer att göra skillnad för miljön både nu och i framtiden. Projektet skall nu fortsätta med övriga verksamhetslokaler.

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.

Investeringsnivån under 2016 har varit fortsatt låg. Flera byggprojekt har skjutits framåt bland annat på grund av överklagade detaljplaner. Stora projekt som har startat under året är byggandet av Björkmossens äldreboende med 54 lägenheter, ett stall i Järna, ny grundskola och idrottshall i Viksberg och utbyggnad av Soldalaskolan.

Fastigheter som sålts under året är Telleby förskola i Järna, Hölöverken - en industrifastighet i Hölö samt en villa på Olovs väg fick alla nya ägare under året. Telge Fastigheter köpte också en fastighet från kommunen, Valsta gård.

### Dotterbolagen

#### KB Luna 8 & 9

Lunagaraget är i dåligt skick och behöver renoveras vilket kommer kräva stora investeringar. Armeringen rostar på grund av saltet från bilarna som tränger ner i betongen. När armeringen rostar så vidgas den och betongen lossnar. Delar av garagets bjälklag har även omfattande sprickor. En stor ombyggnad planerades starta under 2016, men på grund av parkeringssituationen i centrum så beslutades att se över åtgärder för att skjuta på denna. Nu finns ett åtgärdsprogram framtaget som bolaget jobbar efter vilket gör att den stora renoveringen kan väntas med till 2019.

#### KB Maren

Ett stort energibesparingsprojekt pågår i fastigheten Tellus 5. Tyvärr har vi under arbetes gång påträffat mycket asbest och andra besvärligheter vilket har lett till både fördringar och förseningar. Energibesparingsprojektet kommer trots detta att tekniskt bli lyckat och färdigställs under 2017.





#### Telge Brandalsund AB

Hösten 2015 fördes fortsatta diskussioner med olika kommunala intressenter kring formerna för bildande av ett naturreservat, med avseende på utbredning och om marken skulle styckas av för kommunalt ägande eller inte. Under inledningen av 2016 fattades beslut om reservatsbildandet och om utbredning (storleken). Det bestämdes också att avstyckning av reservatsområdet inte skulle ske. Därmed blev förutsättningarna för att bjuda ut markområdet till försäljning klara.

Mäklarfirmen Areal tog fram ett prospekt. Intresset var stort och flera bud inlämnades. Styrelsen valde att avtal om försäljning skulle tecknas med Brandalsunds Säteri KB och Gerstabergs Gård AB, vilka tillsammans lämnat ett bud på 132 mkr. Köpeavtal tecknades i juli månad och tillträdet skedde den 3 oktober 2016.

### Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Investeringar i fastighetsbeståndet kommer att öka igen. Många nya kommunala verksamhetslokaler skall byggas. I mål- och budget för 2018-2020 har vi ca 1 300 mkr i investeringar framför oss.

Arbetet med hållbarhet och minskad miljöpåverkan kommer fortsätta även framöver med bland annat energieffektiviseringsarbeten som minskar både kostnader och miljöpåverkan.

Telge Fastigheter ska under kommande år sälja bland annat Tellus 5, Kringlan, samt fortsätta renodlingen genom att sälja några fastigheter till Telge Bostäder.

Våra lägen på de kommersiella lokaler som vi har är mycket bra. Även skicket på våra fastigheter är bättre än konkurrenterna. Våra konkurrenter i centrum är bland annat Agora som äger Telgehuset och Hemfosa som äger Åhlenshuset tillsammans med Skanska. Hemfosa/Skanska förbereder en ombyggnad av Åhlenshuset vilket tyvärr medför att många lokaler är tomma och det är negativt för centrum, men det kommer att bli bra när det är klart.

### Disposition av vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, kronor 127 661 335, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp</i>
Balanseras i ny räkning	127 661 335
<b>Summa</b>	<b>127 661 335</b>

Koncernbidrag har - under förutsättning av årsstämmans godkännande - lämnats till Telge (i Södertälje) AB med 59 731 kkr.

#### Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstutdelningen

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



## Resultaträkning - koncernen

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	3,4	769 344	802 330
Aktiverat arbete för egen räkning		2 625	2 909
Övriga rörelseintäkter	5	46 925	4 891
		<u>818 894</u>	<u>810 130</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Drifts- och underhållskostnader	6	-382 745	-361 080
Övriga externa kostnader	7,8	-21 876	-23 204
Personalkostnader	9,10	-27 040	-27 392
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	11	-145 494	-140 376
Övriga rörelsekostnader	12	-11 491	-7 006
		<u>230 248</u>	<u>251 072</u>
<b>Rörelseresultat</b>			
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	14	92	1 133
Räntekostnader och liknande resultatposter	15	-128 796	-140 672
		<u>101 544</u>	<u>111 533</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>			
Koncernbidrag		-59 731	-61 643
		<u>41 813</u>	<u>49 890</u>
<b>Resultat före skatt</b>			
Skatt på årets resultat	17	-11 393	-10 890
		<u>30 420</u>	<u>39 000</u>
<b>Årets resultat</b>			
Hänförligt till			
Moderföretagets aktieägare		30 420	39 000

## Balansräkning - koncernen

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	19	4 541 141	4 665 999
Inventarier, verktyg och installationer	20	440 955	452 552
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	21	195 702	119 366
		<u>5 177 798</u>	<u>5 237 917</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Fordringar hos koncernföretag	23	100 000	100 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav	24	3 175	3 175
Uppskjuten skattefordran	25	40 890	43 695
		<u>144 065</u>	<u>146 870</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>5 321 863</u>	<u>5 384 787</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		2 516	479
Fordringar hos Södertälje kommun		14 197	-
Fordringar hos koncernföretag		10 634	5 524
Övriga fordringar		48 145	57 396
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26	28 060	16 460
		<u>103 552</u>	<u>79 859</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>103 552</u>	<u>79 859</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>5 425 415</u>	<u>5 464 646</u>

*weh*

## Balansräkning - koncernen

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
Aktiekapital	27	50 000	50 000
Reserver		252 225	221 805
Balanserat resultat inkl årets resultat		127 661	127 661
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		429 886	399 466
Summa eget kapital		429 886	399 466
<b><i>Avsättningar</i></b>			
Uppskjuten skatteskuld	30	61 286	52 706
		61 286	52 706
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Skulder till Södertälje kommun	31,32	4 652 904	4 767 710
Övriga långfristiga skulder		685	572
		4 653 589	4 768 282
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Leverantörsskulder		52 880	43 056
Skulder till Södertälje kommun		52 595	53 426
Skulder till koncernföretag		92 286	88 990
Skatteskulder		18 088	23 400
Övriga kortfristiga skulder		4 264	1 689
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	33	60 541	33 631
		280 654	244 192
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>5 425 415</b>	<b>5 464 646</b>



## Rapport över förändringar i eget kapital - koncernen

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Övrigt tillskjutet kapital</i>	<i>Reserver</i>	<i>Summa</i>
<b>Koncernen</b>				
Ingående balans 2016-01-01	50 000	182 805	166 661	399 466
Årets resultat			30 420	30 420
<b>Utgående balans 2016-12-31</b>	<b>50 000</b>	<b>182 805</b>	<b>197 081</b>	<b>429 886</b>
Ingående balans 2015-01-01	50 000	182 805	127 661	360 466
Årets resultat			39 000	39 000
<b>Utgående balans 2015-12-31</b>	<b>50 000</b>	<b>182 805</b>	<b>166 661</b>	<b>399 466</b>

*me*

## Kassaflödesanalys - koncern

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		101 544	111 533
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	34	<u>109 259</u>	<u>150 316</u>
		210 803	261 849
Betald skatt		<u>80</u>	<u>-68</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>210 883</b>	<b>261 781</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-29 093	52 090
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		<u>-17 844</u>	<u>-193 648</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>163 946</b>	<b>120 223</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-199 520	-276 948
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		<u>150 380</u>	<u>8 307</u>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-49 140</b>	<b>-268 641</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		<u>-114 806</u>	<u>148 418</u>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-114 806</b>	<b>148 418</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>-</b>	<b>-</b>

## Resultaträkning - moderföretag

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	3,4	654 246	692 970
Aktiverat arbete för egen räkning		2 082	2 453
Övriga rörelseintäkter	5	9 815	4 844
		<u>666 143</u>	<u>700 267</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Råvaror och förnödenheter	6	-337 125	-318 088
Övriga externa kostnader	7,8	-15 215	-12 313
Personalkostnader	9,10	-27 040	-27 392
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	11	-122 718	-117 997
Övriga rörelsekostnader	12	-11 491	-5 251
		<u>152 554</u>	<u>219 226</u>
<b>Rörelseresultat</b>			
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	13	15 243	8 781
Ränteintäkter och liknande resultatposter	14	70	1 104
Räntekostnader och liknande resultatposter	15	-105 306	-102 806
		<u>62 561</u>	<u>126 305</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>			
Bokslutsdispositioner	16	-39 000	-50 000
Koncernbidrag	16	-20 756	-76 449
		<u>2 805</u>	<u>-144</u>
<b>Resultat före skatt</b>			
Skatt på årets resultat	17	-2 805	144
		<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Årets resultat</b>			

*uk*



## Balansräkning - moderföretag

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	19	3 715 025	3 732 128
Inventarier, verktyg och installationer	20	354 645	364 928
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	21	134 901	86 484
		<u>4 204 571</u>	<u>4 183 540</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	22	35 002	35 002
Fordringar hos koncernföretag	23	100 000	100 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav	24	3 175	3 175
Uppskjuten skattefordran	25	40 890	43 695
		<u>179 067</u>	<u>181 872</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>4 383 638</u>	<u>4 365 412</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		1 583	292
Fordringar hos koncernföretag		82 464	24 058
Övriga fordringar		32 402	42 474
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26	21 874	16 456
		<u>138 323</u>	<u>83 280</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>138 323</u>	<u>83 280</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>4 521 961</u>	<u>4 448 692</u>

## Balansräkning - moderföretag

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	27	50 000	50 000
Reservfond		34 937	34 937
		<u>84 937</u>	<u>84 937</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust	28	127 661	127 661
		<u>127 661</u>	<u>127 661</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>212 598</u>	<u>212 598</u>
<b><i>Obeskattade reserver</i></b>			
Ackumulerade överavskrivningar	29	278 574	239 574
		<u>278 574</u>	<u>239 574</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Skulder till Södertälje kommun	31,32	3 793 727	3 772 672
Övriga långfristiga skulder		197	148
		<u>3 793 924</u>	<u>3 772 820</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Leverantörsskulder		44 190	33 605
Skulder till Södertälje kommun		50 164	51 053
Skulder till koncernföretag		90 675	103 871
Aktuell skatteskuld		5 314	10 337
Övriga kortfristiga skulder		1 309	1 263
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	33	45 213	23 571
		<u>236 865</u>	<u>223 700</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>4 521 961</u>	<u>4 448 692</u>

*ueh*

## Rapport över förändringar i eget kapital - moderföretag

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Reserv- fond</i>	<i>Fritt eget kapital</i>	<i>Summa</i>
<b>Moderföretag</b>				
Ingående balans 2016-01-01	50 000	34 937	127 661	212 598
Årets resultat			-	-
<b>Utgående balans 2016-12-31</b>	<b>50 000</b>	<b>34 937</b>	<b>127 661</b>	<b>212 598</b>
Ingående balans 2015-01-01	50 000	34 937	127 661	212 598
Årets resultat			-	-
<b>Utgående balans 2015-12-31</b>	<b>50 000</b>	<b>34 937</b>	<b>127 661</b>	<b>212 598</b>





## Kassaflödesanalys - moderföretag

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		62 561	126 305
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	34	<u>123 593</u>	<u>117 355</u>
		186 154	243 660
Betald skatt		<u>416</u>	<u>-219</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>186 570</b>	<b>243 441</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-21 507	43 953
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		<u>-41 494</u>	<u>-319 335</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>123 569</b>	<b>-31 941</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-163 004	-255 960
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		<u>18 380</u>	<u>8 307</u>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-144 624</b>	<b>-247 653</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		<u>21 055</u>	<u>279 594</u>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>21 055</b>	<b>279 594</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>-</b>	<b>-</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kkr om inget annat anges.

#### **Allmänna redovisningsprinciper**

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

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

Moderföretaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen.

#### **Värderingsprinciper mm**

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

#### **Materiella anläggningstillgångar**

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

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

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

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

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

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

#### **Avskrivningar**

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

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



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

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

Stomme	100	100
Stomkomplettering, inneväggar mm	50	50
Installationer; värme, el, VVS, ventilation mm	20-40	20-40
Inre ytskikt, maskinell utrustning mm	10-40	10-40
Yttre ytskikt; fasader, yttertak mm	20-50	20-50
Hyresgäst Anpassning	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 uttrangeras. Den diskonteringsränta som används är före skatt och återspeglar marknadsmässiga bedömningar av pengars tidsvärde och de risker som avser tillgången. En tidigare nedskrivning återförs endast om de skäl som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet vid den senaste nedskrivningen har förändrats.

### **Leasing - leasegivare**

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

Alla leasingavtal är redovisade som operationella leasingavtal.

### **Leasing - leasetagare**

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

Alla leasingavtal är redovisade som operationella leasingavtal.

### **Finansiella tillgångar och skulder**

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

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



## **Ersättningar till anställda**

### *Ersättningar till anställda efter avslutad anställning*

#### *Klassificering*

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

#### *Avgiftsbestämda planer*

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

#### *Förmånsbestämda planer*

Företaget har valt att tillämpa de förenklingsregler som finns i BFNAR 2012:1.

### *Ersättningar vid uppsägning*

Ersättning vid uppsägning utgår då företaget beslutar att avsluta en anställning före den normala tidpunkten för anställningens upphörande eller då en anställd accepterar ett erbjudande om frivillig avgång i utbyte mot sådan ersättning. Om ersättningen inte ger företaget någon framtida ekonomisk fördel redovisas en skuld och en kostnad när företaget har en legal eller informell förpliktelse att lämna sådan ersättning. Ersättningen värderas till den bästa uppskattningen av den ersättning som skulle krävas för att reglera förpliktelsen på balansdagen.

## **Skatt**

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen och har inte nuvärdeberäknats.

Uppskjutna skattefordringar har värderats till högst det belopp som sannolikt kommer att återvinnas baserat på innevarande och framtida skattepliktiga resultat. Värderingen omprövas varje balansdag.

I koncernbalansräkningen delas obeskattade reserver upp på uppskjuten skatt och eget kapital.

## **Avsättningar**

Avsättningar redovisas i balansräkningen när bolaget har en förpliktelse (legal eller informell) på grund av en inträffad händelse och då det är sannolikt att ett utflöde av resurser som är förknippade med ekonomiska fördelar kommer att krävas för att uppfylla förpliktelsen och beloppet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

## **Intäkter**

Det inflöde av ekonomiska fördelar som företaget erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkter värderas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter.

### **Kassaflödesanalys**

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

### **Koncernredovisning**

#### **Dotterföretag**

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

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

#### **Eliminering av transaktioner mellan koncernföretag, intresseföretag och gemensamt styrda företag**

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

### **Koncernbidrag**

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

### **Koncernförhållanden**

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

### **Eventualförpliktelser**

En eventualförpliktelse är:

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

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

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

## Not 2 Uppskattningar och bedömningar

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

## Not 3 Nettoomsättning

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
<b>Koncern</b>		
<i>Debiterade hyror</i>		
Lokaler	751 150	788 059
Bostäder	14 007	14 743
Bilplatser mm	3 474	3 429
Tillval	7 740	8 655
Övrigt	6 533	3 071
Avgår:		
Förluster på grund av outhyrt		
- Lokaler	-11 738	-14 787
- Bostäder	-269	-353
- Bilplatser mm	-290	-316
Rabatter	-3 034	-5 030
Övriga hyresreduceringar	-55	-122
Summa hyresintäkter netto	<u>767 518</u>	<u>797 349</u>
<i>Övriga förvaltningsintäkter</i>		
Externt sålda tjänster	443	437
Ersättningar från hyresgäster	1 594	2 869
Övriga förvaltningsintäkter	-211	1 675
Summa övriga förvaltningsintäkter	<u>1 826</u>	<u>4 981</u>
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>769 344</b>	<b>802 330</b>
<b>Moderföretag</b>		
<i>Debiterade hyror</i>		
Lokaler	645 844	682 896
Bostäder	7 783	8 398
Bilplatser mm	1 219	1 176
Tillval	7 740	8 655
Övrigt	608	2 513
Avgår:		
Förluster på grund av outhyrt		
- Lokaler	-6 778	-10 570
- Bostäder	-168	-189
- Bilplatser mm	-290	-315
Rabatter	-1 502	-2 476
Övriga hyresreduceringar	-8	-6
Summa hyresintäkter netto	<u>654 448</u>	<u>690 082</u>
<i>Övriga förvaltningsintäkter</i>		
Ersättningar från hyresgäster	40	1 273
Övriga förvaltningsintäkter	-242	1 615
Summa övriga förvaltningsintäkter	<u>-202</u>	<u>2 888</u>
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>654 246</b>	<b>692 970</b>

*Y*

*ate*



## Not 4 Operationell leasing - leasegivare

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
<b>Koncern</b>		
<i>Framtida minimileaseavgifter som kommer att erhållas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:</i>		
Förfaller till betalning inom ett år	722 585	728 314
Förfaller till betalning senare än ett år men inom fem år	2 011 363	1 817 727
Förfaller till betalning senare än fem år	7 287 048	7 248 462
	<b>10 020 996</b>	<b>9 794 503</b>
Under perioden erhållna leasingavgifter (hyror)	756 373	794 091
<b>Moderföretag</b>		
<i>Framtida minimileaseavgifter som kommer att erhållas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:</i>		
Förfaller till betalning inom ett år	619 012	624 878
Förfaller till betalning senare än ett år men inom fem år	1 878 265	1 637 404
Förfaller till betalning senare än fem år	7 271 365	7 234 770
	<b>9 768 642</b>	<b>9 497 052</b>
Under perioden erhållna leasingavgifter (hyror)	652 661	691 561

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

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

Minimileaseavgifterna är nominellt beräknade.

Hyresavtal avseende lokaler är oftast på kontraktslängder på 2-5 år. Längre avtal eftersträvas i vissa situationer och förekommer exempelvis i samband med nybyggnationer och i specifika fastigheter eller verksamheter. I Telge Fastigheters fall återfinns per 2016-12-31 drygt 40 hyreskontrakt som löper med en kontraktslängd upp till 30 år där Södertälje Kommun står som motpart. Fastigheter inom denna kategori avser bland annat nyproducerade förskolor, skolor och idrottshallar samt äldreboenden.

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

## Not 5 Övriga rörelseintäkter

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
<b>Koncern</b>		
Realisationsvinster	46 925	4 844
Försäkringsersättningar	-	47
<b>Summa</b>	<b>46 925</b>	<b>4 891</b>
<b>Moderföretag</b>		
Realisationsvinster	9 815	4 844
<b>Summa</b>	<b>9 815</b>	<b>4 844</b>





## Not 6 Drifts- och underhållskostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
<b>Koncern</b>		
Uppvärmning, vatten, elektricitet mm	106 915	102 325
Skötsel mark och fastigheter	95 856	86 305
Bevakning, skadegörelse, vatten- och brandskador	15 672	17 052
Underhåll	39 719	26 056
Försäkringar	10 516	9 194
Hysesförluster, inkasso mm	1 122	4 709
Hyra externa lokaler	89 640	89 142
Tomträttsavgäld	2 085	1 590
Fastighetsskatt	11 098	12 366
Övriga drifts- och underhållskostnader	10 122	12 341
<b>Summa</b>	<b>382 745</b>	<b>361 080</b>
<b>Moderföretag</b>		
Uppvärmning, vatten, elektricitet mm	91 256	87 564
Skötsel mark och fastigheter	84 341	72 761
Bevakning, skadegörelse, vatten- och brandskador	13 921	14 572
Underhåll	34 817	23 610
Försäkringar	8 879	7 767
Hysesförluster, inkasso mm	969	4 441
Hyra externa lokaler	89 640	89 135
Tomträttsavgäld	2 085	1 590
Fastighetsskatt	4 971	5 808
Övriga drifts- och underhållskostnader	6 246	10 840
<b>Summa</b>	<b>337 125</b>	<b>318 088</b>

## Not 7 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
<b>Koncern</b>		
<i>KPMG</i>		
Revisionsarvode	142	254
Skatterådgivning	75	43
Andra uppdrag	4	-
<b>Summa</b>	<b>221</b>	<b>297</b>
<b>Moderföretag</b>		
<i>KPMG</i>		
Revisionsarvode	107	213
Skatterådgivning	63	43
Andra uppdrag	4	-
<b>Summa</b>	<b>174</b>	<b>256</b>







## Not 8 Operationell leasing - leasetagare

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
<b>Koncern</b>		
<i>Framtida minimileaseavgifter som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:</i>		
Förfaller till betalning inom ett år	87 216	88 230
Förfaller till betalning senare än ett år men inom fem år	192 504	216 137
Förfaller till betalning senare än fem år	252 824	289 443
	<b>532 544</b>	<b>593 810</b>
Under perioden kostnadsförda leasingavgifter inklusive lokalhyror	89 640	89 135
<b>Moderföretag</b>		
<i>Framtida minimileaseavgifter som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:</i>		
Förfaller till betalning inom ett år	87 216	88 230
Förfaller till betalning senare än ett år men inom fem år	192 504	216 137
Förfaller till betalning senare än fem år	252 824	289 443
	<b>532 544</b>	<b>593 810</b>
Under perioden kostnadsförda leasingavgifter inklusive lokalhyror	89 640	89 135

## Not 9 Anställda och personalkostnader

### Medelantalet anställda

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
<b>Moderföretag</b>		
Män	21	20
Kvinnor	12	10
Totalt i moderföretaget	33	30
<b>Dotterföretag</b>		
Män	-	-
Kvinnor	-	-
Totalt i dotterföretag	-	-
<b>Koncernen totalt</b>	<b>33</b>	<b>30</b>

### Könsfördelning i företagsledningen

	2016-12-31 Andel kvinnor i %	2015-12-31 Andel kvinnor i %
<b>Moderföretag</b>		
Styrelsen	33	22
Övriga ledande befattningshavare	50	50
<b>Koncern</b>		
Styrelsen	33	22
Övriga ledande befattningshavare	50	50

*[Handwritten mark]*

*[Handwritten signature]*

**Löner, andra ersättningar och sociala kostnader**

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
<b>Moderföretag</b>		
Styrelse och VD	1 627	1 547
Övriga anställda	16 125	16 456
Summa	17 752	18 003
Sociala kostnader	8 148	8 525
(varav pensionskostnader)	2 615	3 084
<b>Dotterföretag</b>		
Styrelse och VD	-	-
Övriga anställda	-	-
Summa	-	-
Sociala kostnader	-	-
(varav pensionskostnader)	-	-
<b>Koncern</b>		
Styrelse och VD	1 627	1 547
Övriga anställda	16 125	16 456
Summa	17 752	18 003
Sociala kostnader	8 148	8 525
(varav pensionskostnader)	2 615	3 084

Av moderföretagets och koncernens pensionskostnader avser 408 (fg år 380) gruppen styrelse och VD.

**Avgångsvederlag**

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

**Not 10 Offentliga bidrag**

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
<b>Koncern</b>		
<i>Bidrag redovisade bland Personalkostnader</i>		
Statliga bidrag	9	50
<b>Summa offentliga bidrag</b>	<b>9</b>	<b>50</b>
<b>Moderföretag</b>		
<i>Bidrag redovisade bland Personalkostnader</i>		
Statliga bidrag	9	50
<b>Summa offentliga bidrag</b>	<b>9</b>	<b>50</b>

*ueh*

### Not 11 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
<b>Koncern</b>		
<i>Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång</i>		
Byggnader och mark	122 554	115 753
Inventarier, verktyg och installationer	30 316	31 999
<i>Återförda nedskrivningar fördelade per tillgång:</i>		
Byggnader och mark	-7 376	-7 376
<b>Summa</b>	<b>145 494</b>	<b>140 376</b>
<b>Moderföretag</b>		
<i>Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång</i>		
Byggnader och mark	100 985	94 311
Inventarier, verktyg och installationer	21 733	23 686
<b>Summa</b>	<b>122 718</b>	<b>117 997</b>

### Not 12 Övriga rörelsekostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
<b>Koncern</b>		
Realisationsförluster	10 691	4 457
Övrigt	800	2 549
<b>Summa</b>	<b>11 491</b>	<b>7 006</b>
<b>Moderföretag</b>		
Realisationsförluster	10 691	4 202
Övrigt	800	1 049
<b>Summa</b>	<b>11 491</b>	<b>5 251</b>

### Not 13 Resultat från andelar i koncernföretag

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Resultatandel i KB Luna 8 & 9	15 870	14 505
Resultatandel i KB Maren	-627	-5 724
<b>Summa</b>	<b>15 243</b>	<b>8 781</b>

### Not 14 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
<b>Koncern</b>		
Dröjsmålsräntor	88	61
Ränteintäkter, övriga	4	1 072
<b>Summa</b>	<b>92</b>	<b>1 133</b>
<b>Moderföretag</b>		
Dröjsmålsräntor	67	34
Ränteintäkter, övriga	3	1 070
<b>Summa</b>	<b>70</b>	<b>1 104</b>

### Not 15 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
<b>Koncern</b>		
Räntekostnader, Södertälje kommun	96 849	113 932
Räntekostnader, koncernföretag	15 779	-
Aktiverade räntekostnader	-1 950	8 473
Räntekostnader, övriga	29	148
Låneramsavgift	18 089	18 119
	<b>128 796</b>	<b>140 672</b>
<b>Moderföretag</b>		
Räntekostnader, Södertälje kommun	77 058	89 826
Räntekostnader, koncernföretag	15 779	277
Aktiverade räntekostnader	-1 950	-1 855
Räntekostnader, övriga	26	143
Låneramsavgift	14 393	14 415
	<b>105 306</b>	<b>102 806</b>

För bolagets lån från Södertälje kommun har ränta betalats motsvarande 2,01 % (2,38). Därutöver betalar bolaget en låneramsavgift motsvarande ca 0,38 % (0,38).

### Not 16 Bokslutsdispositioner

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
<b>Moderföretaget</b>		
Skillnad mellan skattemässig och redovisad avskrivning:		
Inventarier, verktyg och installationer	-39 000	-50 000
Koncernbidrag	-20 756	-76 449
<b>Summa</b>	<b>-59 756</b>	<b>-126 449</b>

416 h

## Not 17 Skatt på årets resultat

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
<b>Koncern</b>		
Aktuell skatt	8	34
Uppskjuten skatt	11 385	10 856
	<u>11 393</u>	<u>10 890</u>
<b>Moderföretag</b>		
Uppskjuten skatt	2 805	-144
	<u>2 805</u>	<u>-144</u>

## Avstämning effektiv skatt

	2016		2015	
		Procent	Belopp	
<b>Koncernen</b>				
Resultat före skatt	41 813		49 890	
Skatt enligt gällande skattesats	22,0	-9 199	22,0	-10 976
Andra icke avdragsgilla kostnader	0,7	-282	0,7	-346
Ej skattepliktiga intäkter	0,0	1	-0,5	235
Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	0,1	-60	-	-
Skatt hänförlig till tidigare år	0,0	-1	-1,3	664
Övrigt	4,4	-1 852	0,9	-467
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>27,2</b>	<b>-11 393</b>	<b>21,8</b>	<b>-10 890</b>
<b>Moderföretaget</b>				
Resultat före skatt	2 805		-144	
Skatt enligt gällande skattesats	22,0	-617	22,0	32
Andra icke avdragsgilla kostnader	9,9	-277	-234,7	-338
Ej skattepliktiga intäkter	0,0	1	163,2	235
Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	2,1	-60	-	-
Skatt hänförlig till tidigare år	-	-	473,6	682
Övrigt	66,0	-1 852	-324,3	-467
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>100,0</b>	<b>-2 805</b>	<b>99,8</b>	<b>144</b>

## Not 18 Exceptionella poster

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
<b>Koncern</b>		
<i>Exceptionella intäkter</i>		
Realisationsvinst mark i Telge Brandalsund AB	37 110	-
Omförhandlade hyreskontrakt kommunala verksamhetslokaler	-52 831	-
<b>Summa</b>	<b>-15 721</b>	<b>-</b>
<b>Moderföretag</b>		
<i>Exceptionella intäkter</i>		
Omförhandlade hyreskontrakt kommunala verksamhetslokaler	-52 831	-
<b>Summa</b>	<b>-52 831</b>	<b>-</b>

416



## Not 19 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
<b>Koncern</b>		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	5 784 344	5 435 591
-Nyanskaffningar	11 687	159 480
-Avyttringar och utrangeringar	-121 782	-8 570
-Omklassificeringar	91 895	197 843
Vid årets slut	<u>5 766 144</u>	<u>5 784 344</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-810 340	-697 048
-Avyttringar och utrangeringar	8 520	2 701
-Omklassificeringar	-	-240
-Årets avskrivning enligt plan	-122 554	-115 753
Vid årets slut	<u>-924 374</u>	<u>-810 340</u>
<i>Ackumulerade nedskrivningar:</i>		
-Vid årets början	-308 005	-315 381
-Under året återförda nedskrivningar	7 376	7 376
Vid årets slut	<u>-300 629</u>	<u>-308 005</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>4 541 141</b>	<b>4 665 999</b>
<b>Moderföretag</b>		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	4 324 679	3 980 637
-Nyanskaffningar	11 687	159 480
-Avyttringar och utrangeringar	-26 891	-8 166
-Omklassificeringar	90 566	192 728
Vid årets slut	<u>4 400 041</u>	<u>4 324 679</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-583 935	-491 935
-Avyttringar och utrangeringar	8 520	2 551
-Omklassificeringar	-	-240
-Årets avskrivning enligt plan	-100 985	-94 311
Vid årets slut	<u>-676 400</u>	<u>-583 935</u>
<i>Ackumulerade nedskrivningar:</i>		
-Vid årets början	-8 616	-8 616
Vid årets slut	<u>-8 616</u>	<u>-8 616</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>3 715 025</b>	<b>3 732 128</b>
<b>Varav mark</b>		
Koncernen		
Ackumulerade anskaffningsvärden	<u>396 313</u>	<u>395 860</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>396 313</b>	<b>395 860</b>
Moderföretaget		
Ackumulerade anskaffningsvärden	<u>267 790</u>	<u>267 337</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>267 790</b>	<b>267 337</b>





### Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

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

Telge Fastigheter värderar sina fastigheter i tre kategorier:

- Extern värdering av oberoende värderingsman har skett för dotterföretagen KB Luna och KB Maren. Marknadsvärderingen har skett i anslutning till årsboksarbete 2016.
- Övriga kommersiella fastigheter har värderats internt
- Telge Fastigheter värderar inte fastigheter med enbart kommunala hyresgäster, då dessa debiteras hyra enligt en självkostnadsmodell där varje fastighet redovisas separat.

### Värderingsunderlag

Underlag till värderingarna kommer från Telge Fastigheter AB, i form av sammanställning av hyreskontraktinformation, areor, taxeringsvärden, värdeår och investeringar. Ingen extern värdering är gjord av fastigheterna i moderföretaget. I dotterföretagen har extern värdering utförts av Cushman & Wakefield och Forum Fastighetsekonomi. 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 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	2016-12-31	2015-12-31
<b>Koncern</b>		
Externt värderade fastigheter	1 389 500	993 000
Internt värderade fastigheter	251 346	443 528
Bokfört värde kommunala fastigheter	3 572 297	3 556 777
<b>Uppskattat verkligt värde</b>	<b>5 213 143</b>	<b>4 993 305</b>
<b>Moderföretag</b>		
Internt värderade fastigheter	251 346	348 638
Bokfört värde kommunala fastigheter	3 572 297	3 556 777
<b>Uppskattat verkligt värde</b>	<b>3 823 643</b>	<b>3 905 415</b>

## Not 20 Inventarier, verktyg och installationer

	2016-12-31	2015-12-31
<b>Koncern</b>		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	609 987	568 070
-Nyanskaffningar	-	5 930
-Avyttringar och utrangeringar	-1 410	-3 953
-Omklassificeringar	19 603	39 940
-Vid årets slut	628 180	609 987
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-157 435	-127 339
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	526	1 903
-Årets avskrivning	-30 316	-31 999
-Vid årets slut	-187 225	-157 435
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>440 955</b>	<b>452 552</b>
<b>Moderföretag</b>		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	477 649	435 732
-Nyanskaffningar	-	5 930
-Avyttringar och utrangeringar	-1 410	-3 953
-Omklassificeringar	12 334	39 940
-Vid årets slut	488 573	477 649
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-112 721	-90 938
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	526	1 903
-Årets avskrivning	-21 733	-23 686
-Vid årets slut	-133 928	-112 721
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>354 645</b>	<b>364 928</b>

## Not 21 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2016-12-31	2015-12-31
<b>Koncern</b>		
Vid årets början	119 366	255 699
Investeringar	187 834	111 538
Omklassificeringar	-111 498	-237 543
Avyttringar	-	-10 328
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>195 702</b>	<b>119 366</b>
<b>Moderföretag</b>		
Vid årets början	86 484	228 362
Investeringar	151 317	90 550
Omklassificeringar	-102 900	-232 428
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>134 901</b>	<b>86 484</b>

## Not 22 Andelar i koncernföretag

	2016-12-31	2015-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	35 002	35 002
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>35 002</b>	<b>35 002</b>

### Spec av moderföretagets och koncernens innehav av andelar i koncernföretag

<i>Dotterföretag / Org nr / Säte</i>	<i>Antal andelar</i>	<i>i %</i>	<i>Redovisat värde</i>
KB Luna 8 & 9, 916640-3544, Södertälje	999	99,90	1
KB Maren, 916633-6827, Södertälje	999	>99,99	30 001
Telge Brandalsund AB, 556780-1088, Södertälje	1 000	100,00	5 000
			<b>35 002</b>

## Not 23 Fordringar hos koncernföretag

	2016-12-31	2015-12-31
<b>Koncern</b>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	100 000	100 000
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>Moderföretag</b>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	100 000	100 000
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>100 000</b>	<b>100 000</b>

## Not 24 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2016-12-31	2015-12-31
<b>Koncern</b>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	3 175	3 175
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>3 175</b>	<b>3 175</b>
<b>Moderföretag</b>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	3 175	3 175
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>3 175</b>	<b>3 175</b>

## Not 25 Uppskjuten skattefordran

	2016-12-31	2015-12-31
<b>Koncern</b>		
Byggnader och mark	24 170	33 809
Underskottsavdrag	16 720	9 886
	<b>40 890</b>	<b>43 695</b>
<b>Moderföretag</b>		
Byggnader och mark	24 170	33 809
Underskottsavdrag	16 720	9 886
	<b>40 890</b>	<b>43 695</b>



## Not 26 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
<b>Koncern</b>		
Upplupna intäkter, övrigt	6 026	27
Förutbetalda kostnader, hyror	18 628	16 155
Förutbetalda kostnader, drift	3 108	-
Förutbetalda kostnader, bevakning	-	49
Förutbetalda kostnader, övrigt	298	229
	<u>28 060</u>	<u>16 460</u>
<b>Moderföretag</b>		
Upplupna intäkter, övrigt	140	27
Förutbetalda kostnader, hyror	18 628	16 155
Förutbetalda kostnader, drift	2 808	-
Förutbetalda kostnader, bevakning	-	49
Förutbetalda kostnader, övrigt	298	225
	<u>21 874</u>	<u>16 456</u>

## Not 27 Antal aktier och kvotvärde

	2016-12-31	2015-12-31
Antal aktier	50 000	50 000
Kvotvärde	1 000	1 000

## Not 28 Disposition av vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, 127 661 kkr disponeras enligt följande:

	Belopp i kkr
Balanseras i ny räkning	<u>127 661</u>
<b>Summa</b>	<b>127 661</b>

Koncernbidrag har - under förutsättning av årsstämans godkännande - lämnats till Telge (i Södertälje) AB med 59 731 kkr.

### Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstutdelningen

Den föreslagna vinstdispositionen i form av koncernbidrag reducerar bolagets soliditet. Soliditeten är betryggande mot bakgrund av att bolagets verksamhet fortsatt bedrivs med lönsamhet samt en utställd moderbolagsgaranti för aktiekapitalet. 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 29 Ackumulerade överavskrivningar

	2016-12-31	2015-12-31
<b>Moderföretaget</b>		
Inventarier, verktyg och installationer	<u>278 574</u>	<u>239 574</u>
	<b>278 574</b>	<b>239 574</b>

### Not 30 Uppskjuten skatteskuld

	2016-12-31	2015-12-31
<b>Koncern</b>		
Skattedel i obeskattade reserver	61 286	52 706
	<b>61 286</b>	<b>52 706</b>

### Not 31 Skuld till Södertälje kommun

	2016-12-31	2015-12-31
<b>Koncern</b>		
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	4 652 904	4 767 710
	4 652 904	4 767 710
<b>Moderföretag</b>		
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	3 793 727	3 772 672
	3 793 727	3 772 672

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

### Not 32 Kreditlimit

	2016-12-31	2015-12-31
<b>Koncern</b>		
Beviljad kreditlimit	4 995 000	4 995 000
<b>Moderföretag</b>		
Beviljad kreditlimit	4 060 000	3 950 000

### Not 33 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
<b>Koncern</b>		
Förutbetalda intäkter, hyror	32 133	13 167
Upplupna kostnader, entreprenader	24 679	12 798
Upplupna kostnader, personal	2 971	3 526
Upplupna kostnader, övrigt	758	4 140
	<b>60 541</b>	<b>33 631</b>
<b>Moderföretag</b>		
Förutbetalda intäkter, hyror	18 366	3 349
Upplupna kostnader, entreprenader	23 497	12 628
Upplupna kostnader, personal	2 971	3 526
Upplupna kostnader, övrigt	379	4 068
	<b>45 213</b>	<b>23 571</b>



## Not 34 Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen

	2016-12-31	2015-12-31
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet mm</b>		
<i>Koncernen</i>		
Avskrivningar	145 494	140 376
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	-36 235	9 940
	<b>109 259</b>	<b>150 316</b>
<i>Moderföretaget</i>		
Avskrivningar	122 718	117 997
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	875	-642
	<b>123 593</b>	<b>117 355</b>

## Not 35 Betalda räntor och erhållen utdelning

	2016-12-31	2015-12-31
<b>Koncern</b>		
Erhållen ränta	92	1 133
Erlagd ränta	-130 746	-140 672
<b>Moderföretag</b>		
Erhållen ränta	70	1 104
Erlagd ränta	-107 256	-104 660

## Not 36 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 34 % (39) av inköpen och 90 % (92) av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som företaget tillhör.

Av koncernens totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 34 % (39) av inköpen och 80 % (83) av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som koncernen tillhör.

## Not 37 Nyckeltalsdefinitioner

### Balansomslutning:

Totala tillgångar

### Avkastning på eget kapital:

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

### Soliditet:

Justerat eget kapital / balansomslutningen

### Medelantalet anställda:

För fast anställd personal: Tjänstgöringsgrad

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

## Not 38 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

### Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
<b>Koncernen</b>		
Ställda säkerheter för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	189 814	189 814
<b>Summa</b>	<b>189 814</b>	<b>189 814</b>
<b>Moderföretaget</b>		
Ställda säkerheter för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	4 200	4 200
<b>Summa</b>	<b>4 200</b>	<b>4 200</b>

### Eventualförpliktelser

<b>Koncernen</b>		
Eventualförpliktelser	Inga	Inga
<b>Moderföretaget</b>		
Eventualförpliktelser		
Andelsägaransvar i kommanditbolag	991 011	978 030
<b>Summa</b>	<b>991 011</b>	<b>978 030</b>

## Not 39 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 2017-04-24

  
Yilmaz Kerimo  
Styrelseordförande

  
Lise-Lott Nilsson  
Verkställande direktör

  
Gabriel Boyzel

  
Tommy Blomqvist

  
Lars Greger

  
Rebecka Halef

  
Fredrik Hjulström

  
Marita Lärnestad

  
Pervin Ok

  
Münir Rhawi

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-05-11.  
KPMG AB

  
Birgitta Johansson Vognsen  
Auktoriserad revisor



# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Telge Fastigheter AB för år 2016.

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 2016 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 på fel.

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

— drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.

— utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

— inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Telge Fastigheter AB för år 2016 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorsd 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.

Den 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 revisionsd 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 revisionsd 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.

Södertälje den 11 maj 2017

KPMG AB



Birgitta Johansson Vogensen

Auktoriserad revisor