

Styrelsen och verkställande direktören för

Telge Fastigheter AB

Org nr 556054-0345

får härmed avge

Årsredovisning och koncernredovisning

för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning - koncern	5
Balansräkning - koncern	6-7
Eget kapital - koncern	8
Kassaflödesanalys - koncern	9
Resultaträkning - moderföretag	10
Balansräkning - moderföretag	11-12
Eget kapital - moderföretag	13
Kassaflödesanalys - moderföretag	14
Noter	15-38
Underskrifter	38

Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i Telge Fastigheter AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen samt koncernresultat- och koncernbalansräkningen fastställts på ordinarie årsstämma 2024-05-31. Stämman beslöt också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition i moderföretaget

Södertälje 2024-06-03


Tobias Stridsberg
Verkställande direktör

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, dotterföretaget KB Luna 8 & 9 org nr 916640-3544, Luna i Södertälje Holding AB org nr 559367-4517 samt Luna i Södertälje Fastighets AB org nr 556710-3956, 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 ca 512 000 kvm lokaler vilka nyttjas till 83 % som kommunala verksamhetslokaler, 16 % kommersiella lokaler och 1 % bostäder.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

Koncern

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 089 472	956 293	838 771	836 880	852 906
Finansnetto	-207 955	-154 707	-94 125	-83 058	-104 001
Resultat efter fin. poster	33 963	-532	-2 161	-13 947	31 579
Balansomslutning	5 987 792	5 945 196	5 641 860	5 614 487	5 864 680
Avkastning på eget kapital %	6,8	neg	neg	neg	5,8
Soliditet %	8,3	8,4	8,7	9,1	9,9
Investeringar	288 751	486 981	263 632	198 579	353 284
Medelantalet anställda	97	92	93	88	76

Moderföretag

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 049 255	916 107	785 769	775 241	784 927
Finansnetto	-256 730	-164 755	-119 447	-140 484	-91 493
Resultat efter fin. poster	-2 921	27 609	-2 161	-13 947	31 579
Balansomslutning	5 389 402	5 329 154	5 127 829	5 063 182	5 223 075
Avkastning på eget kapital %	neg	5,4	neg	neg	5,7
Soliditet %	9,2	9,9	9,6	10,1	11,1
Investeringar	286 212	341 014	262 869	197 088	334 980
Medelantalet anställda	97	92	93	88	76

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Telge Fastigheters avtal med Södertälje kommun och bolagets ägardirektiv avseende kommunala verksamhetslokaler styrs enligt en självkostnadsmodell samt en avkastning på 30 mkr. Under 2023 höjdes de kommunala hyrorna på grund av ränteökningar och ökade mediakostnader.

Första kvartalet 2023 genomförde Telge Fastigheter en försäljning av Tordyveln 11 till Telge Bostäder. Telge Fastigheter förvärvade Lina ridanläggning på uppdrag av Södertälje Kommun. Fastighet i Glasberga förvärvades för att säkra nuvarande förskola samt skapa möjlighet för exploatering.

KB Luna 8 & 9

Under 2023 har kommunfullmäktige tagit beslut om att behålla stommarna i Luna 8 och Luna 9. Detta har lett till att verksamheten har arbetat fram underlag och har en pågående arkitekttävling för att utveckla kvarteret så tryggt och attraktivt som möjligt. Vinnande förslag kommer att användas i kommande plansamråd för att förenkla och tydliggöra Lunakvarterets utveckling.

Bolaget har under året säkerställt att hålla gallerian levande med handel och restauranger.

Luna i Södertälje Holding AB

Inga väsentliga händelser har skett under året.

Luna i Södertälje Fastighets AB

Under året har planer och projektering pågått för att kunna evakuera ut verksamheter från KB Luna till Luna 1. Tillsammans med kunderna i KB Luna har en gemensam tidsplan arbetats fram och en plan för vilken verksamhet som ska flytta in i fastigheten Luna 1.

Hållbarhetsupplysningar

Telge Fastigheters arbetsmiljöarbete är stabilt vilket har lett till bra nivåer kopplat till bolagets arbetsmiljönyckeltal, vilket påvisar bra trivsel inom bolaget. Ett resultat av detta är låg sjukfrånvaro och låg personalomsättning. Bolaget har under 2023 arbetat aktivt med att bibehålla det höga medarbetarengagemang och ambassadörskap som finns i bolaget. eNPS (employee net promotor score) har mätts en gång per kvartal och varierat under året, snittvärdet 2023 har varit högt +58 (skala -100 till +100).

Genom bolagets arbete för ökad jämställdhet och jämlikhet, inkludering och delaktighet samt inflytande och tillit för alla bidrar Telge Fastigheter till ett attraktivt Södertälje. En bidragande orsak till att bolaget har så fina resultat är det löpande arbetet med klargörande ledarskap tillsammans med uppföljning. Chefer som stöttar medarbetare för att nå de gemensamma mål och utvecklas som individer.

Under 2023 genomfördes en kartläggning för hela Telge Fastigheter gällande indirekta utsläpp inom scope 3, med basår 2022. Arbetet med att identifiera åtgärder som ska planläggas för minskad klimatpåverkan från 2024 och framåt kommer att fortsätta.

Telge Fastigheter köper endast förnyelsebar el och bolaget har enbart elbilar i sin fordonsflotta. Vi har miljökrav på våra entreprenörer och leverantörer där minst 40% av den samlade energianvändning avseende fordon ska bestå av förnybara energikällor. Under året har laddstolpar för elfordon installerats på våra fastigheter. Under 2023 har bolaget utökat antalet solcellsanläggningar samt minskat energiförbrukningen i fastigheterna.

Bolaget har startat upp ett arbete med återbruk för att minska inköp av nya varor. Avsikten är att detta arbete ska utvecklas under 2024 och bidra till minskat klimatavtryck.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Telge Fastigheters utmaning är främst kostnadsökning som skett via räntehöjningar, vilket även får en påverkan för hela Södertälje kommunkoncern. Hyresmodellen för kommunala verksamhetslokaler baseras på en självkostnad och med en hög belåningsgrad slår det direkt med ökande hyresnivåer i samband med att räntorna stiger.

Bolaget utmanar Södertälje kommuns beslutade investeringsnivåer i Mål och budget för 2024 som ett led i att försöka minska investeringsnivån. Business case med rätt kravställning och standard tas fram för att underlätta att rätt investeringsbeslut tas utifrån faktiska behov.

Bygg- och fastighetsbranschen har bromsat in och läget förvärras fortsatt, särskilt för aktörer inom bostadssegmentet. För lokalförsörjare bedöms nya behov att uppstå till följd av rationaliseringar bland hyresgästerna. Viss omstrukturering i branschen kan följa. Med snävare ramar blir ekonomiska fördelar med seriebyggnation och industriellt byggande än mer attraktivt. Branschens resa mot inhämtning av fastighetsdata för beslutsunderlag och fastighetservice bedöms fortsätta, liksom fokus på hållbarhetsfrågor där fokus på ansvarsfull ekonomi kan spela en större roll.

Hållbarhetsaspekterna har, och bedöms fortsatt få en eskalerande påverkan på Telge Fastigheter. Bolaget tror initialt att hållbarhetsaspekterna kan innebära ökande kostnader i lokalinvesteringar. Samtidigt som det är en möjlighet till en långsiktig hållbar förvaltning med sunda och hälsosamma lokaler.

Målsättningen om ett klimatneutralt Södertälje 2030 gör att bolaget kommer att fokusera på bland annat kravställning inom cirkulär byggnation vid förvaltning, om- och nybyggnation. Bolaget tror även att optimeringen av den kommunala lokalförsörjningsprocessen kommer att leda mot målet genom effektiviseringar i utnyttjandet av bolagets fastigheter och därmed minska behovet av byggnation på oexploaterad mark.

KB Luna 8 & 9

Under 2024 påbörjas arbetet med ny detaljplan som ska komma ut för samråd. Viktigt underlag och en faktor in i arbetet med utveckling av detaljplanen är den pågående arkitekttävlingen.

Risker som påverkar framtiden är Sveriges finansiella utveckling inom byggsektorn samt den interna finansieringen av utvecklingen av Luna-kvarteret. En del är att KB Luna behöver fastighetsdelas och sälja fastigheter innehållande byggrätter för att skapa attraktivitet och genomförbarhet av Luna-kvarterets utveckling.

Luna i Södertälje Holding AB

Bolaget ska äga aktier i Luna i Södertälje Fastighets AB. Syftet med ägandet av detta bolag är att få rådighet över hela kvarteret Luna så att KB Luna kan optimera kvartersutvecklingen på ett effektivt sätt. Luna 1 kommer även nyttjas som evakueringsfastighet för verksamheter som kommer att flyttas ut från KB Luna.

Luna i Södertälje Fastighets AB

Syftet med ägarskap över Luna 1 är att få rådighet över hela kvarteret Luna så att KB Luna kan optimera kvartersutvecklingen på ett effektivt sätt. Luna 1 kommer även nyttjas som evakueringsfastighet för verksamheter som kommer att flyttas ut från KB Luna.

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, kronor 110 338 808, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp i SEK</i>
Balanseras i ny räkning	110 338 808
Summa	110 338 808

Koncernbidrag har - under förutsättning av årsstämman godkännande - lämnats till Tom Tits Experiment AB med 4 425 kkr, till Södertälje Kommuns Förvaltnings AB med 4 644 kkr, till Telge Tillväxt (i Södertälje) AB med 2 786 kkr samt till Luna i Södertälje Fastighets AB med 899 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 det föreslagna koncernbidraget därmed inte hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, inte heller att fullgöra erforderliga investeringar. Det föreslagna koncernbidraget kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap 3 §.

Resultaträkning - koncernen

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	4,5	1 089 472	956 293
Aktiverat arbete för egen räkning		7 884	9 138
Övriga rörelseintäkter	6,7	12 596	4 813
		<u>1 109 952</u>	<u>970 244</u>
Rörelsens kostnader			
Drifts- och underhållskostnader	8	-529 918	-473 420
Övriga externa kostnader	9,10	-42 568	-35 483
Personalkostnader	11	-85 135	-72 698
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	12,13	-200 139	-221 219
Övriga rörelsekostnader	14	-10 274	-13 249
		<u>241 918</u>	<u>154 175</u>
Rörelseresultat			
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter	16	555	29
Räntekostnader	17	-208 510	-154 736
		<u>33 963</u>	<u>-532</u>
Resultat efter finansiella poster			
Koncernbidrag		-11 854	30 111
		<u>22 109</u>	<u>29 579</u>
Resultat före skatt			
Skatt på årets resultat	19	-23 981	-20 688
		<u>-1 872</u>	<u>8 891</u>
Årets resultat			
Hänförligt till			
Moderföretagets aktieägare		-1 872	8 891

2024060538290

Balansräkning - koncernen

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	20	4 982 211	4 853 768
Inventarier, verktyg och installationer	21	538 961	511 881
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	22	235 615	324 755
		<u>5 756 787</u>	<u>5 690 404</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag	24	100 000	100 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav	25	3 175	3 175
		<u>103 175</u>	<u>103 175</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>5 859 962</u>	<u>5 793 579</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		7 256	453
Fordringar hos Södertälje kommun		47 255	22 151
Fordringar hos koncernföretag		6 919	43 115
Aktuella skattefordringar		2 354	-
Övriga fordringar		34 595	58 116
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26	29 451	27 782
		<u>127 830</u>	<u>151 617</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>127 830</u>	<u>151 617</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>5 987 792</u>	<u>5 945 196</u>

Balansräkning - koncernen

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
Aktiekapital	27	50 000	50 000
Reserver		367 492	321 619
Balanserat resultat inkl årets resultat		81 362	129 107
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		<u>498 854</u>	<u>500 726</u>
Summa eget kapital		<u>498 854</u>	<u>500 726</u>
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjuten skatteskuld	30	179 002	163 324
		<u>179 002</u>	<u>163 324</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till Södertälje kommun	31,32	5 025 884	5 026 809
Övriga långfristiga skulder		1 195	1 339
		<u>5 027 079</u>	<u>5 028 148</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		66 060	61 173
Skulder till Södertälje kommun		124 086	94 786
Skulder till koncernföretag		45 945	51 657
Aktuella skatteskulder		-	8 311
Övriga kortfristiga skulder		14 379	5 028
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	33	32 387	32 043
		<u>282 857</u>	<u>252 998</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>5 987 792</u>	<u>5 945 196</u>

Rapport över förändringar i eget kapital - koncernen

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Övrigt tillskjutet kapital</i>	<i>Annat eget kapital inkl årets resultat</i>	<i>Summa</i>
Koncernen				
Ingående balans 2023-01-01	50 000	-	450 726	500 726
Årets resultat			-1 872	-1 872
Utgående balans 2023-12-31	50 000	-	448 854	498 854
Ingående balans 2022-01-01	50 000	-	441 835	491 835
Årets resultat			8 891	8 891
Utgående balans 2022-12-31	50 000	-	450 726	500 726

2024060538293

Kassaflödesanalys - koncern

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		33 963	-532
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	34	210 827	229 791
		244 790	229 259
Betald skatt		-10 657	-17 640
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		234 133	211 619
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		26 141	3 877
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		17 861	-41 820
Kassaflöde från den löpande verksamheten		278 135	173 676
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-288 751	-486 981
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		11 541	4 765
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-277 210	-482 216
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		-	308 540
Amortering av låneskulder		-925	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-925	308 540
Årets kassaflöde		-	-
Likvida medel vid årets början		-	-
Likvida medel vid årets slut		-	-

Resultaträkning - moderföretag

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	4,5	1 049 255	916 107
Aktiverat arbete för egen räkning		6 174	7 588
Övriga rörelseintäkter	6,7	13 932	7 176
		<u>1 069 361</u>	<u>930 871</u>
Rörelsens kostnader			
Råvaror och förnödenheter	8	-502 438	-449 041
Övriga externa kostnader	9,10	-35 014	-28 136
Personalkostnader	11	-85 135	-72 698
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	12	-182 691	-175 774
Övriga rörelsekostnader	14	-10 274	-12 858
Rörelseresultat		<u>253 809</u>	<u>192 364</u>
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	13,15	-75 296	-29 755
Ränteintäkter	16	496	14
Räntekostnader	17	-181 930	-135 014
Resultat efter finansiella poster		<u>-2 921</u>	<u>27 609</u>
Bokslutsdispositioner	18	-18 587	-25 842
Koncernbidrag	18	-12 755	30 111
Resultat före skatt		<u>-34 263</u>	<u>31 878</u>
Skatt på årets resultat	19	-12 409	-15 601
Årets resultat		<u>-46 672</u>	<u>16 277</u>

Balansräkning - moderföretag

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	20	4 444 716	4 302 794
Inventarier, verktyg och installationer	21	499 586	468 537
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	22	216 084	307 763
		<u>5 160 386</u>	<u>5 079 094</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	23	26	26
Fordringar hos koncernföretag	24	100 000	100 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav	25	3 175	3 175
		<u>103 201</u>	<u>103 201</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>5 263 587</u>	<u>5 182 295</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		7 089	150
Fordringar hos koncernföretag		55 824	67 100
Övriga fordringar		33 451	52 016
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26	29 451	27 593
		<u>125 815</u>	<u>146 859</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>125 815</u>	<u>146 859</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>5 389 402</u>	<u>5 329 154</u>

2024060538296

Balansräkning - moderföretag

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<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	157 010	140 734
Årets resultat		-46 672	16 277
		<u>110 338</u>	<u>157 011</u>
Summa eget kapital		<u>195 275</u>	<u>241 948</u>
<i>Obeskattade reserver</i>			
Akkumulerade överavskrivningar	29	363 431	344 844
Periodiseringsfonder		16 217	16 217
		<u>379 648</u>	<u>361 061</u>
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjuten skatteskuld	30	78 569	74 461
		<u>78 569</u>	<u>74 461</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till Södertälje kommun	31,32	4 385 560	4 385 133
Övriga långfristiga skulder		863	943
		<u>4 386 423</u>	<u>4 386 076</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		64 850	56 589
Skulder till Södertälje kommun		123 973	93 360
Skulder till koncernföretag		119 861	78 897
Aktuella skatteskulder		-	6 242
Övriga kortfristiga skulder		14 062	4 877
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	33	26 741	25 643
		<u>349 487</u>	<u>265 608</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>5 389 402</u>	<u>5 329 154</u>

Rapport över förändringar i eget kapital - moderföretag

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Reserv- fond</i>	<i>Fritt eget kapital</i>	<i>Summa</i>
Moderföretag				
Ingående balans 2023-01-01	50 000	34 937	157 011	241 948
Avrundning ingående balans			-1	-1
Årets resultat			-46 672	-46 672
Utgående balans 2023-12-31	50 000	34 937	110 338	195 275
Ingående balans 2022-01-01	50 000	34 937	140 734	225 671
Årets resultat			16 277	16 277
Utgående balans 2022-12-31	50 000	34 937	157 011	241 948

2024060538298

Kassaflödesanalys - moderföretag

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-2 922	27 608
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	34	193 379	187 546
		190 457	215 154
Betald skatt		-8 300	-13 710
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		182 157	201 444
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		21 044	-13 533
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		71 043	-48 355
Kassaflöde från den löpande verksamheten		274 244	139 556
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-286 212	-337 789
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		11 541	4 374
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar		-	-3 225
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-274 671	-336 640
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		427	197 084
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		427	197 084
Årets kassaflöde		-	-
Likvida medel vid årets början		-	-
Likvida medel vid årets slut		-	-

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
<i>Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivning på byggnader:</i>		
Stomme	100	100
Stomkomplettering, inneväggar mm	50	50
Installationer; värme, el, VVS, ventilation mm	20-40	20-40
Inre ytskikt, maskinell utrustning mm	10-40	10-40
Yttre ytskikt; fasader, yttertak mm	20-50	20-50
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 utrangeras. Den diskonteringsränta som används är före skatt och återspeglar marknadsmässiga bedömningar av pengars tidsvärde och de risker som avser tillgången. En tidigare nedskrivning återförs endast om de skäl som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet vid den senaste nedskrivningen har förändrats.

Leasing - leasegivare

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

Alla leasingavtal är redovisade som operationella leasingavtal.

Leasing - leasetagare

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

Alla leasingavtal är redovisade som operationella leasingavtal.

Finansiella tillgångar och skulder

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

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

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 företagets 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 orealiserade vinster eller förluster som uppkommer vid transaktioner mellan koncernföretag, elimineras i sin helhet. Orealiserade förluster elimineras på samma sätt som orealiserade 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

Under oktober 2020 antog en enig stadsbyggnadsnämnd en planansökan om att påbörja arbetet med en ny detaljplan för kvarteret samt också att vid behov inkludera Luna 4 och Luna 9. Under 2023 har Kommunfullmäktige tagit beslut om att behålla stommarna i Luna 8. Detta har lett till att verksamheten har arbetat fram underlag till en pågående arkitekttävling för att utveckla kvarteret. Vinnande förslag kommer att användas i kommande plansamråd för att tydliggöra Lunakvarterets utveckling. Det innebär att det redovisade värdet för fastigheterna Luna 8, 9 och 4 kan komma att påverkas av vilka beslut som kommer att fattas avseende det framtida nyttjandet av kvarteret Luna 8 med tillhörande fastigheter.

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

Not 3 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 36 % (42) av inköpen och 96 % (93) av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som företaget tillhör.

Av koncernens totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 36 % (40) av inköpen och 94 % (95) av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som koncernen tillhör.

Not 4 Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Koncern		
<i>Debiterade hyror</i>		
Lokaler	984 426	873 237
Bostäder	7 278	7 305
Bilplatser mm	1 505	1 455
Tillval	7 447	7 232
Övrigt	46	46
Förluster på grund av outhyrt		
- Lokaler	-18 649	-16 522
- Bostäder	-241	-213
- Bilplatser mm	-417	-399
Rabatter	-211	-136
Evakuering	-20 713	-21 664
Övriga hyresreduceringar	-3 642	-3 636
Summa hyresintäkter netto	956 829	846 705
<i>Övriga förvaltningsintäkter</i>		
Externt sålda tjänster	66 819	63 546
Ersättningar från hyresgäster	38 163	2 839
Övriga förvaltningsintäkter	27 661	43 203
Summa övriga förvaltningsintäkter	132 643	109 588
Summa nettoomsättning	1 089 472	956 293
Moderföretag		
<i>Debiterade hyror</i>		
Lokaler	906 858	796 664
Bostäder	3 972	4 002
Bilplatser mm	1 505	1 449
Tillval	7 447	7 232
Övrigt	46	46
Förluster på grund av outhyrt		
- Lokaler	-2 755	-2 740
- Bostäder	-12	-18
- Bilplatser mm	-417	-399
Rabatter	-111	-36
Övriga hyresreduceringar	-34	-11
Summa hyresintäkter netto	916 499	806 189
<i>Övriga förvaltningsintäkter</i>		
Externt sålda tjänster	67 093	64 787
Ersättningar från hyresgäster	38 059	2 379
Övriga förvaltningsintäkter	27 604	42 752
Summa övriga förvaltningsintäkter	132 756	109 918
Summa nettoomsättning	1 049 255	916 107

Not 5 Operationell leasing - leasegivare

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Koncern		
<i>Framtida minimileaseavgifter som kommer att erhållas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:</i>		
Förfaller till betalning inom ett år	979 175	792 071
Förfaller till betalning senare än ett år men inom fem år	9 182 555	5 951 996
Förfaller till betalning senare än fem år	11 720 810	8 217 030
	21 882 540	14 961 097
Under perioden erhållna leasingavgifter (hyror)	970 857	858 612
Moderföretag		
<i>Framtida minimileaseavgifter som kommer att erhållas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:</i>		
Förfaller till betalning inom ett år	976 838	791 328
Förfaller till betalning senare än ett år men inom fem år	9 162 459	5 930 021
Förfaller till betalning senare än fem år	11 720 810	8 216 557
	21 860 107	14 937 906
Under perioden erhållna leasingavgifter (hyror)	914 142	803 831

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

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

Minimileaseavgifterna är nominellt beräknade.

Hysesavtal avseende lokaler är oftast på kontraktslängder på 2-5 år. Längre avtal eftersträvas i vissa situationer och förekommer exempelvis i samband med nybyggnationer och i specifika fastigheter eller verksamheter. I Telge Fastigheters fall återfinns 67 hyreskontrakt som per 2023-12-31 löper med en kontraktstid upp till 30 år där Södertälje kommun står som motpart. Fastigheter inom denna kategori avser bland annat nyproducerade förskolor, skolor och idrottshallar samt äldreboenden.

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

Not 6 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Koncern		
Lokalvård i egen regi	147	-
Realisationsvinster	1 321	4 674
Försäkringsersättningar	586	-
Kostnadsersättningar för höga sjuklönekostnader	-	138
Elstöd	10 522	-
Övrigt	20	1
Summa	12 596	4 813
Moderföretag		
Lokalvård i egen regi	3 068	2 754
Realisationsvinster	1 321	4 283
Försäkringsersättningar	22	-
Kostnadsersättningar för höga sjuklönekostnader	-	138
Elstöd	9 501	-
Övrigt	20	1
Summa	13 932	7 176

Not 7 Offentliga bidrag

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Koncern		
<i>Bidrag redovisade som Övriga rörelseintäkter</i>		
Statliga bidrag	10 538	138
Summa offentliga bidrag	10 538	138
Moderföretag		
<i>Bidrag redovisade som Övriga rörelseintäkter</i>		
Statliga bidrag	9 518	138
Summa offentliga bidrag	9 518	138

I årets statliga bidrag ingår elstöd i koncernen med 10 521 kkr och i moderbolaget med 9 501 kkr.

Not 8 Drifts- och underhållskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Koncern		
Uppvärmning, vatten, elektricitet mm	116 627	111 853
Skötsel mark och fastigheter	156 568	156 472
Bevakning, skadegörelse, vatten- och brandskador	25 667	23 339
Underhåll	20 325	11 173
Försäkringar	3 371	3 308
Hysesförluster, inkasso mm	1 131	399
Hyra externa lokaler	131 911	120 306
Tomträttsavgäld	2 522	2 442
Fastighetsskatt	8 919	8 301
Hysesgästpassningar och förgävesprojekt som vidarefakturerats	42 363	2 190
Övriga drifts- och underhållskostnader	20 514	33 637
Summa	529 918	473 420
Moderföretag		
Uppvärmning, vatten, elektricitet mm	107 600	102 024
Skötsel mark och fastigheter	150 427	149 473
Bevakning, skadegörelse, vatten- och brandskador	24 514	21 952
Underhåll	19 585	10 014
Försäkringar	2 933	2 915
Hysesförluster, inkasso mm	143	143
Hyra externa lokaler	131 911	120 306
Tomträttsavgäld	2 522	2 442
Fastighetsskatt	6 248	6 232
Hysesgästpassningar och förgävesprojekt som vidarefakturerats	37 969	2 190
Övriga drifts- och underhållskostnader	18 586	31 350
Summa	502 438	449 041

Not 9 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Koncern		
<i>KPMG</i>		
Revisionsarvode	314	34
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-	67
Skatterådgivning	33	47
Andra uppdrag	-	113
Summa	347	261
Moderföretag		
<i>KPMG</i>		
Revisionsarvode	270	34
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-	67
Skatterådgivning	33	47
Andra uppdrag	-	113
Summa	303	261

Not 10 Operationell leasing - leasetagare

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Koncern		
<i>Framtida minimileaseavgifter som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:</i>		
Förfaller till betalning inom ett år	141 866	118 481
Förfaller till betalning senare än ett år men inom fem år	350 298	246 523
Förfaller till betalning senare än fem år	374 341	330 112
	866 505	695 116
Under perioden kostnadsförda leasingavgifter inklusive lokalhyror	132 715	121 096
Moderföretag		
<i>Framtida minimileaseavgifter som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:</i>		
Förfaller till betalning inom ett år	141 866	118 481
Förfaller till betalning senare än ett år men inom fem år	350 298	246 523
Förfaller till betalning senare än fem år	374 341	330 112
	866 505	695 116
Under perioden kostnadsförda leasingavgifter inklusive lokalhyror	132 715	121 096

Not 11 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Moderföretag		
Män	43	42
Kvinnor	54	50
Totalt i moderföretaget	97	92
Dotterföretag		
Män	-	-
Kvinnor	-	-
Totalt i dotterföretag	-	-
Koncernen totalt	97	92

Könsfördelning i företagsledningen

	2023-12-31 Andel kvinnor i %	2022-12-31 Andel kvinnor i %
Moderföretag		
Styrelsen	22	22
Övriga ledande befattningshavare	29	33
Koncern		
Styrelsen	22	22
Övriga ledande befattningshavare	29	33

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Moderföretag		
Styrelse och VD	1 870	1 569
Övriga anställda	48 745	45 239
Summa	50 615	46 808
Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	31 801 12 510	24 050 7 655
Dotterföretag		
Styrelse och VD	-	-
Övriga anställda	-	-
Summa	-	-
Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	-	-
Koncern		
Styrelse och VD	1 870	1 569
Övriga anställda	48 745	45 239
Summa	50 615	46 808
Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	31 801 12 510	24 050 7 655

Av moderföretagets och koncernens pensionskostnader avser 828 (fg år 466) gruppen styrelse och verkställande direktör.

Avgångsvederlag

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

Not 12 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Koncern		
<i>Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång</i>		
Byggnader och mark	160 139	154 284
Inventarier, verktyg och installationer	40 000	36 865
<i>Nedskrivningar fördelade per tillgång:</i>		
Byggnader och mark	-	30 070
Summa	200 139	221 219
Moderföretag		
<i>Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång</i>		
Byggnader och mark	146 660	140 510
Inventarier, verktyg och installationer	36 031	32 894
<i>Nedskrivningar fördelade per tillgång:</i>		
Byggnader och mark	-	2 370
Summa	182 691	175 774

Not 13 Exceptionella poster

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Koncern		
<i>Exceptionella kostnader</i>		
Nedskrivning av fastigheter i KB Luna 8 & 9	-	2 700
Nedskrivning av fastigheter i Telge Fastigheter AB	-	2 370
Nedskrivning av fastigheter i Luna i Södertälje Fastighets AB	-	25 000
Summa	-	30 070

Not 14 Övriga rörelsekostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Koncern		
Kursförluster på fordringar/skulder av rörelsekaraktär	1	3
Realisationsförluster	10 273	13 246
Summa	10 274	13 249
Moderföretag		
Kursförluster på fordringar/skulder av rörelsekaraktär	1	3
Realisationsförluster	10 273	12 855
Summa	10 274	12 858

Not 15 Resultat från andelar i koncernföretag

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Moderföretag		
Resultatandel i KB Luna 8 & 9	-69 986	-26 555
Nedskrivningar aktievärde Luna i Södertälje Holding AB	-5 310	-3 200
Summa	-75 296	-29 755

Not 16 Övriga ränteintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Koncern		
Ränteintäkter, Södertälje kommun	2	-
Dröjsmålsräntor	4	18
Ränteintäkter, övriga	123	11
Medel från Överskottsfonden	426	-
	555	29
Moderföretag		
Dröjsmålsräntor	2	3
Ränteintäkter, övriga	68	11
Medel från Överskottsfonden	426	-
	496	14

Not 17 Räntekostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Koncern		
Räntekostnader, Södertälje kommun	186 306	132 102
Räntekostnader, övriga	-4	491
Låneramsavgift	22 208	22 143
	208 510	154 736
Moderföretag		
Räntekostnader, Södertälje kommun	162 574	115 483
Räntekostnader, övriga	-20	183
Låneramsavgift	19 376	19 348
	181 930	135 014

För bolagets lån från Södertälje kommun har ränta betalats motsvarande 3,57 % (2,55). Därutöver betalar bolaget en låneramsavgift motsvarande 0,50 % (0,50).

Not 18 Bokslutsdispositioner

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Moderföretaget		
Skillnad mellan skattemässig och redovisad avskrivning:		
Inventarier, verktyg och installationer	-18 587	-17 500
Periodiseringsfond, årets avsättning	-	-8 342
Koncernbidrag	-12 755	30 111
Summa	-31 342	4 269

Not 19 Skatt på årets resultat

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Koncern		
Aktuell skatt	-8 300	-4 897
Uppskjuten skatt	-15 681	-15 791
	-23 981	-20 688
Moderföretag		
Aktuell skatt	-8 300	-4 897
Uppskjuten skatt	-4 109	-10 704
	-12 409	-15 601

Avstämning effektiv skatt

	2023		2022	
Koncernen	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Resultat före skatt		22 109		29 578
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	-4 554	20,6	-6 093
Ej avdragsgilla bokföringsmässiga utrangeringar	6,7	-1 491	8,7	-2 574
Ej avdragsgill ränta	71,7	-15 856	26,1	-7 721
Korrigering av skattemässigt resultat vid försäljning av fastighet	2,9	-641	-	-
Andra icke avdragsgilla kostnader	0,4	-97	0,1	-19
Ej skattepliktiga intäkter	-0,1	16	-2,0	583
Skattemässigt kostnadsförda reparationer fast egendom	-13,9	3 077	-	-
Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	-	-	0,4	-133
Skatt hänförlig till tidigare år	-3,2	711	-0,3	85
Andel i handelsbolags resultat	16,3	-3 612	10,3	-3 042
Skillnad mellan planenlig och skattemässig avskrivning på fast egendom	7,1	-1 573	6,0	-1 772
Övertaget negativt räntenetto från koncernbolag	0,0	39	-	-
Övrigt	-	-	0,0	-2
Redovisad effektiv skatt	108,5	-23 981	69,9	-20 688
Moderföretaget	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Resultat före skatt		-34 263		31 877
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	7 058	20,6	-6 567
Nedskrivning av värde på aktieinnehav	-3,2	-1 094	-	-
Ej avdragsgilla bokföringsmässiga utrangeringar	-4,4	-1 491	8,1	-2 574
Ej avdragsgill ränta	-43,1	-14 760	22,0	-7 003
Korrigering av skattemässigt resultat vid försäljning av fastighet	-1,9	-641	-	-
Andra icke avdragsgilla kostnader	-0,3	-97	2,1	-676
Ej skattepliktiga intäkter	0,0	14	-1,8	583
Skattemässigt kostnadsförda reparationer fast egendom	9,0	3 077	-	-
Skatt hänförlig till tidigare år	2,1	711	-0,3	85
Andel i handelsbolags resultat	-10,5	-3 612	9,5	-3 042
Skillnad mellan planenlig och skattemässig avskrivning på fast egendom	-4,6	-1 574	-11,3	3 593
Redovisad effektiv skatt	-36,2	-12 409	48,9	-15 601

2024060538314

Not 20 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Koncern		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	6 481 130	6 145 287
-Förvärv av dotterföretag	-	141 781
-Avyttringar och utrangeringar	-31 721	-22 192
-Omklassificeringar	308 954	216 254
Vid årets slut	6 758 363	6 481 130
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-1 514 992	-1 361 779
-Förvärv av dotterföretag	-	-8 227
-Avyttringar och utrangeringar	11 349	9 298
-Årets avskrivning enligt plan	-160 139	-154 284
Vid årets slut	-1 663 782	-1 514 992
<i>Akkumulerade nedskrivningar:</i>		
-Vid årets början	-112 370	-82 300
-Årets nedskrivningar	-	-30 070
Vid årets slut	-112 370	-112 370
Redovisat värde vid årets slut	4 982 211	4 853 768
Moderföretag		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	5 603 647	5 414 154
-Avyttringar och utrangeringar	-31 721	-21 512
-Omklassificeringar	308 954	211 005
Vid årets slut	5 880 880	5 603 647
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-1 298 483	-1 166 982
-Avyttringar och utrangeringar	11 349	9 009
-Årets avskrivning enligt plan	-146 660	-140 510
Vid årets slut	-1 433 794	-1 298 483
<i>Akkumulerade nedskrivningar:</i>		
-Vid årets början	-2 370	-
-Årets nedskrivningar	-	-2 370
Redovisat värde vid årets slut	4 444 716	4 302 794
Varav mark		
Koncernen		
Akkumulerade anskaffningsvärden	411 894	384 947
Redovisat värde vid årets slut	411 894	384 947
Moderföretaget		
Akkumulerade anskaffningsvärden	300 061	273 114
Redovisat värde vid årets slut	300 061	273 114

Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

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

Telge Fastigheter värderar sina fastigheter i tre kategorier:

- Extern värdering av oberoende värderingsman utfördes under december 2023. Denna omfattade två kommersiella fastigheter i Telge Fastigheter AB samt samtliga fastighetsinnehav i dotterföretagen KB Luna och Luna i Södertälje Fastighets AB.
- Övriga kommersiella fastigheter har värderats internt under december 2023.
- Telge Fastigheter värderar fastigheter med enbart kommunala hyresgäster till bokfört värde, då hyresgästerna 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. Antaganden varierar utifrån fastighetens skick och teknisk status.

Antaganden

Följande antaganden användes vid värderingen:

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

Värderingsmetod

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

Uppskattat verkligt värde	2023-12-31	2022-12-31
Koncern		
Externt värderade fastigheter *)	699 000	588 000
Internt värderade fastigheter	34 233	96 122
Bokfört värde kommunala fastigheter	4 817 143	4 638 924
Uppskattat verkligt värde	5 550 376	5 323 046
Moderföretag		
Externt värderade fastigheter	114 000	
Internt värderade fastigheter	34 233	96 122
Bokfört värde kommunala fastigheter	4 817 143	4 638 924
Uppskattat verkligt värde	4 965 376	4 735 046

*) Särskilda omständigheter

En speciell situation råder kring delar av byggnaderna inom KB Luna 8 & 9. Betydande skador i fasaderna har identifierats i några av byggnaderna i Lunakvarteret under fjärde kvartalet 2019. Ett intensivt arbete med att säkerställa omfattningen och tekniska förutsättningar för att åtgärda skadorna samt att kostnadsberäkna dessa har pågått under 2020-2023. Parallellt med detta utredningsarbete studeras förutsättningarna att komplettera eller konvertera delar av de kommersiella lokalerna i fastigheten till annan användning. Redan innan ovan nämnda skador upptäcktes pågick ett arbete som syftar till att modernisera och rusta upp centrumgallerian som ryms i Luna 8. Dessutom ska de nya möjligheterna med fastigheterna väga in byggnation av t ex bostäder i kvarteret för att göra nödvändiga vägval. Under oktober 2020 antog en enig stadsbyggnadsnämnd en planansökan om att påbörja arbetet med en ny detaljplan för kvarteret samt också att vid behov inkludera Luna 4 och Luna 9. Under 2023 har Kommunfullmäktige tagit beslut om att behålla stommarna i Luna 8. Detta har lett till att verksamheten har arbetat fram underlag till en pågående arkitekttävling för att utveckla kvarteret. Vinnande förslag kommer att användas i kommande plansamråd för att tydliggöra Lunakvarterets utveckling.

Not 21 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Koncern		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	836 453	776 919
-Förvärv av dotterföretag	-	6 455
-Avyttringar och utrangeringar	-3 266	-8 403
-Omklassificeringar	68 937	61 482
-Vid årets slut	902 124	836 453
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-324 572	-295 581
-Förvärv av dotterföretag	-	-6 343
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	1 409	7 960
-Omklassificeringar	-	6 257
-Årets avskrivning	-40 000	-36 865
-Vid årets slut	-363 163	-324 572
Redovisat värde vid årets slut	538 961	511 881
Moderföretag		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	730 626	671 588
-Avyttringar och utrangeringar	-3 266	-8 403
-Omklassificeringar	68 937	67 441
-Vid årets slut	796 297	730 626
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-262 089	-237 155
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	1 409	7 960
-Årets avskrivning	-36 031	-32 894
-Vid årets slut	-296 711	-262 089
Redovisat värde vid årets slut	499 586	468 537

Not 22 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Koncern		
Vid årets början	324 755	255 433
Investeringar	288 751	348 300
Förvärv av dotterföretag	-	5 015
Omklassificeringar	-377 891	-283 993
Redovisat värde vid årets slut	235 615	324 755
Moderföretag		
Vid årets början	307 763	248 420
Investeringar	286 212	337 789
Omklassificeringar	-377 891	-278 446
Redovisat värde vid årets slut	216 084	307 763

Not 23 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	3 226	1
-Förvärv	-	25
-Lämnat aktieägartillskott	5 310	3 200
-Vid årets slut	8 536	3 226
<i>Akkumulerade nedskrivningar:</i>		
-Vid årets början	-3 200	-
-Årets nedskrivningar	-5 310	-3 200
Vid årets slut	-8 510	-3 200
Redovisat värde vid årets slut	26	26

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
Luna i Södertälje Holding AB, 559367-4517 Luna i Södertälje Fastighets AB, 556710-3956	25 000	100,00	25
			26

Not 24 Fordringar hos koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Koncern		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	100 000	100 000
Redovisat värde vid årets slut	100 000	100 000
Moderföretag		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	100 000	100 000
Redovisat värde vid årets slut	100 000	100 000

Not 25 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
Koncern		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	3 175	3 175
Redovisat värde vid årets slut	3 175	3 175
Moderföretag		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	3 175	3 175
Redovisat värde vid årets slut	3 175	3 175

Not 26 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Koncern		
Upplupna intäkter, hyror	-	72
Upplupna intäkter, övrigt	1 630	3 362
Förutbetalda kostnader, hyror	26 892	24 030
Förutbetalda kostnader, licencer	928	57
Förutbetalda kostnader, övrigt	1	261
	29 451	27 782
Moderföretag		
Upplupna intäkter, övrigt	1 630	3 362
Förutbetalda kostnader, hyror	26 892	24 030
Förutbetalda kostnader, licencer	928	-
Förutbetalda kostnader, övrigt	1	201
	29 451	27 593

Not 27 Antal aktier och kvotvärde

	2023-12-31	2022-12-31
Antal aktier	50 000	50 000
Kvotvärde	1 000	1 000

Not 28 Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, 110 339 kkr disponeras enligt följande:

	Belopp i kkr
Balanseras i ny räkning	110 339
Summa	110 339

Koncernbidrag har - under förutsättning av årsstämman godkännande - lämnats till Tom Tits Experiment AB med 4 425 kkr, till Södertälje Kommuns Förvaltnings AB med 4 644 kkr, till Telge Tillväxt (i Södertälje) AB med 2 786 kkr samt till Luna i Södertälje Fastighets AB med 899 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 det föreslagna koncernbidraget därmed inte hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, inte heller att fullgöra erforderliga investeringar. Det föreslagna koncernbidraget kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap 3 §.

Not 29 Ackumulerade överavskrivningar

	2023-12-31	2022-12-31
Moderföretaget		
Inventarier, verktyg och installationer	363 431	344 844
	363 431	344 844

Not 30 Uppskjuten skatteskuld

	2023-12-31	2022-12-31
Koncern		
Skillnad mellan planenligt och skattemässigt värde på Byggnader och mark	93 087	88 945
Underskottsavdrag	-364	-
Skattedel i obeskattade reserver	86 279	74 379
	<u>179 002</u>	<u>163 324</u>
Moderföretag		
Skillnad mellan planenligt och skattemässigt värde på Byggnader och mark	78 569	74 461
	<u>78 569</u>	<u>74 461</u>

Not 31 Skuld till Södertälje kommun

	2023-12-31	2022-12-31
Koncern		
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	5 025 884	5 026 809
	<u>5 025 884</u>	<u>5 026 809</u>
Moderföretag		
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	4 385 560	4 385 133
	<u>4 385 560</u>	<u>4 385 133</u>

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 32 Kreditlimit

	2023-12-31	2022-12-31
Koncern		
Beviljad kreditlimit	5 296 000	5 296 000
Moderföretag		
Beviljad kreditlimit	4 546 000	4 546 000

Not 33 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Koncern		
Förutbetalda intäkter, hyror	11 003	10 451
Förutbetalda intäkter, övrigt	1 793	-
Upplupna kostnader, entreprenader	7 791	12 881
Upplupna kostnader, personal	9 388	7 747
Upplupna kostnader, inhyrd personal och konsulter	1 769	488
Upplupna kostnader, revision	284	226
Upplupna kostnader, övrigt	359	250
	32 387	32 043
Moderföretag		
Förutbetalda intäkter, hyror	6 758	4 783
Förutbetalda intäkter, övrigt	1 793	-
Upplupna kostnader, entreprenader	7 791	12 670
Upplupna kostnader, personal	9 388	7 747
Upplupna kostnader, inhyrd personal och konsulter	369	217
Upplupna kostnader, revision	284	226
Upplupna kostnader, övrigt	358	-
	26 741	25 643

Not 34 Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen

	2023-12-31	2022-12-31
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet mm		
<i>Koncernen</i>		
Avskrivningar	200 139	191 149
Nedskrivningar/reversering av nedskrivningar	-	30 070
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	10 688	8 572
	210 827	229 791
<i>Moderföretaget</i>		
Avskrivningar	182 691	173 404
Nedskrivningar/reversering av nedskrivningar	-	5 570
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	10 688	8 572
	193 379	187 546

Not 35 Betalda räntor

	2023-12-31	2022-12-31
Koncern		
Erhållen ränta	128	29
Erlagd ränta	-208 510	-154 736
Moderföretag		
Erhållen ränta	69	14
Erlagd ränta	-181 930	-135 014

Not 36 Nyckeltalsdefinitioner

Balansomslutning:

Totala tillgångar

Avkastning på eget kapital:

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

Soliditet:

Justerat eget kapital / balansomslutningen

Medelantalet anställda:

För fast anställd personal: Tjänstgöringsgrad

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

Not 37 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Koncernen		
Ställda säkerheter för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	138 554	138 554
Summa	138 554	138 554
Moderföretaget		
Ställda säkerheter för egna skulder och avsättningar	Inga	Inga

Eventalförpliktelser

Koncernen		
Eventalförpliktelser	Inga	Inga
Moderföretaget		
Eventalförpliktelser		
Andelsägaransvar i kommanditbolag	562 089	532 892
Summa	562 089	532 892

Not 38 Hållbarhetsrapport

Företaget upprättar enligt Årsredovisningslagen (1995:1554) 7 kap 31 a§ inte någon lagstadgad hållbarhetsrapport. Moderföretaget Telge (i Södertälje) AB, org nr 556307-6867, säte i Södertälje, upprättar hållbarhetsrapport för koncernen där företaget ingår. Koncernens hållbarhetsrapport finns tillgänglig på www.telge.se/hallbarhetsrapport.

Not 39 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Under våren 2023 godkändes ett investeringsärende avseende ett nytt omsorgsboende. Under hösten begärdes en genomlysning av investeringen. Tilldelning av entreprenaden stoppades i början av 2024 och kostnadsgenomlysning pågår. Nytt beslut om inriktning kommer att tas under första kvartalet 2024.

Utöver de omvärldsfaktorer som redan är kända vid utgången av 2023 har inga väsentliga händelser som på ett betydande sätt har påverkat företagets ekonomi eller verksamhet i övrigt inträffat efter räkenskapsårets slut.

Underskrifter


Södertälje 2024-03-25


Lars Greger
Styrelseordförande

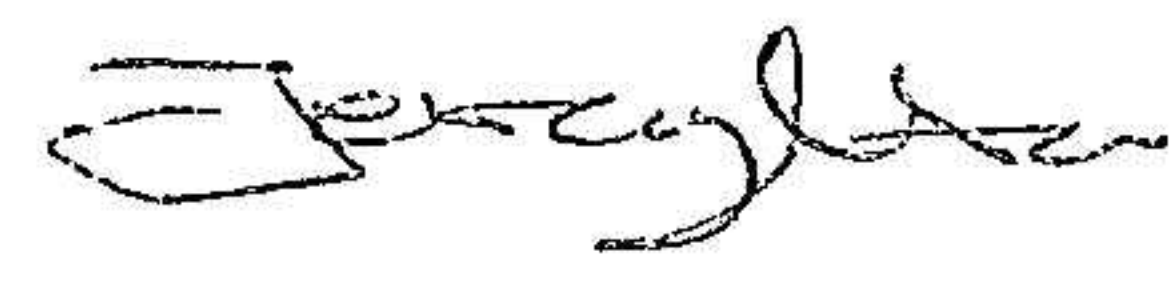

Krister Mellström
Verkställande direktör


Linda Nilsson


Alexander Rosenberg



Saad Said


Sarkis Khatchadourian

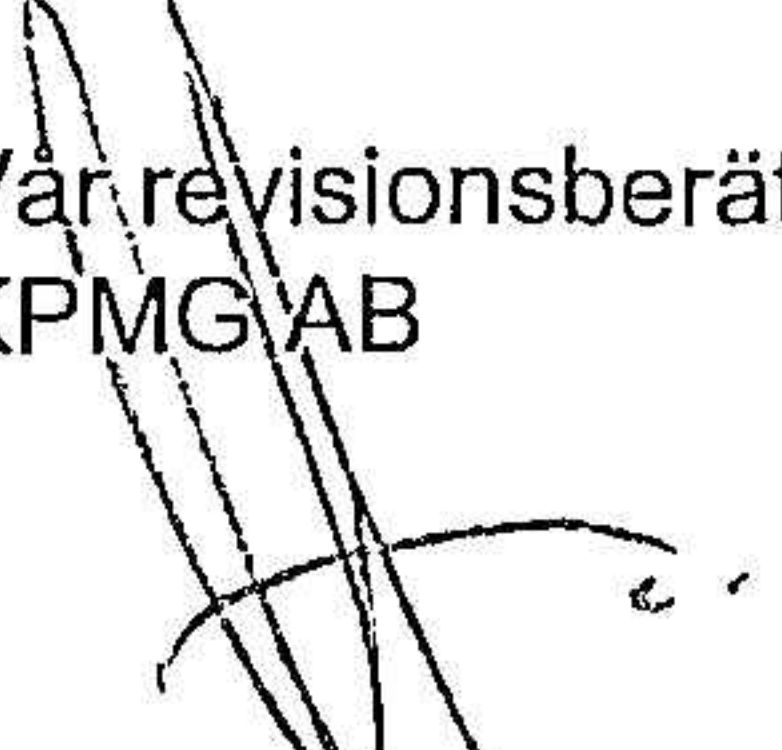

Jeremy Hodson


Lovisa-Teolinda Gjorgjieva


Simon Isso


Lars-Olov Collin

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-04-15
KPMG AB


Tomas Mathiesen
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 2023.

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 2023 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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 2023 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 15 april 2024

KPMG AB



Tomas Mathiesen
Auktoriserad revisor