

Styrelsen och verkställande direktören för

Telge Fastigheter AB

Org nr 556054-0345

får härmed avge

Årsredovisning och koncernredovisning

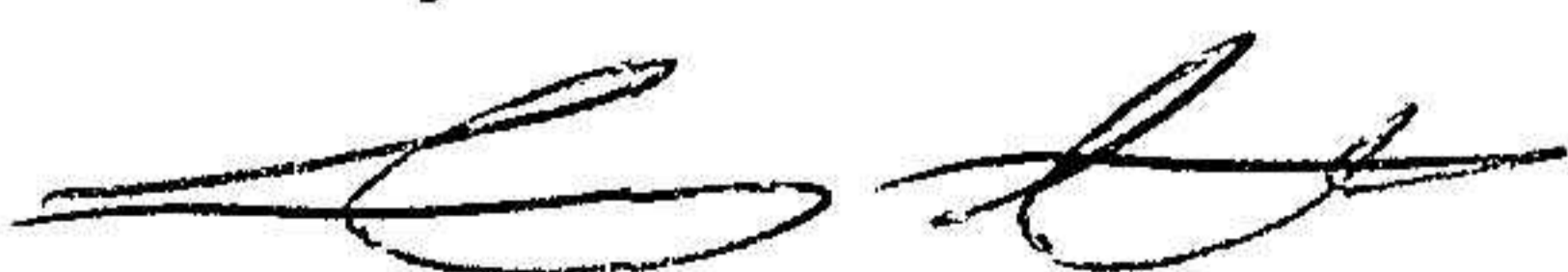
för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

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	15-37
Underskrifter	37

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 2023-05-29. Stämman beslöt också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition i moderföretaget

Södertälje 2023-06-01



Krister Mellström
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

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	956 293	838 771	836 880	852 906	795 974
Finansnetto	-154 707	-94 125	-83 058	-104 001	-92 399
Resultat efter fin. poster	-532	-2 161	-13 947	31 579	132 206
Balansomslutning	5 945 196	5 641 860	5 614 487	5 864 680	5 545 475
Avkastning på eget kapital %	neg	neg	neg	5,8	25,7
Soliditet %	8,4	8,7	9,1	9,9	9,4
Investeringar	486 981	263 632	198 579	353 284	425 437
Medelantalet anställda	92	93	88	76	43

Moderföretag

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	916 107	785 769	775 241	784 927	702 731
Finansnetto	-164 755	-119 447	-140 484	-91 493	44 824
Resultat efter fin. poster	27 609	-2 161	-13 947	31 579	132 206
Balansomslutning	5 329 154	5 127 829	5 063 182	5 223 075	5 031 269
Avkastning på eget kapital %	5,4	neg	neg	5,7	25,7
Soliditet %	9,9	9,6	10,1	11,1	10,3
Investeringar	341 014	262 869	197 088	334 980	409 362
Medelantalet anställda	92	93	88	76	43

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har förutsättningarna för bolaget ändrats främst genom räntehöjningar och stigande energipriser. Nivån på räntan styrs via Södertälje kommuns internbank, en faktor bolaget inte kan påverka. Enligt bolagets avtal med Södertälje kommun ska, i enlighet med bolagets ägardirektiv, de kommunala hyrorna baseras på en självkostnadsmodell samt en avkastning på 2,9 %. Bolaget har erhållit en hyreskompensation av Södertälje kommun för ökade räntekostnader med 58,3 mkr.

Trots stigande elkostnader på marknaden har bolaget klarat sig bra då 85 % av den prognostiserade förbrukning är prissäkrad.

Telge Fastigheter har arbetat med energibesparande åtgärder vilket gör att bolaget har minskat sin el- och fjärrvärmeförbrukning. De prioriterade insatserna har varit inom ventilation- och fjärrvärmeoptimering, bergvärmeinstallation där fjärrvärme inte är möjlig, samt solcellsinstallationer. Detta har även påverkat resultatet då Telge Fastigheter har flyttat underhållskostnader till reinvesteringar som utvecklar bolagets fastigheter.

Under 2022 har KB Luna arbetat fram beslutsunderlag för beslut att riva eller behålla stommarna i Luna 8. Bolaget har under året säkerställt att hålla gallerian levande med handel och restauranger.

Luna i Södertälje Holding AB ingår sedan 2022 i Telge Fastigheter koncern. I mars 2022 förvärvade bolaget Luna i Södertälje Fastighets AB innehållande fastighet Luna 1. I övrigt har bolaget ingen verksamhet. Målet med detta förvärv var 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 flyttas ut från Luna 8.

Telge Fastigheter har i slutet av året förvärvat omsorgsboendet Emyhemmet enligt överenskommelse med Södertälje kommun som bedriver verksamhet där sedan tidigare.

Viktiga förhållanden

Under året har beslut tagits i alla beslutsinstanser (kommunfullmäktige som högsta beslutsinstans) om att genomföra försäljningen av Tordyveln, transaktionen sker under kvartal 2 2023. Förvärvare är Telge Bostäder AB. Vidare har beslut tagits i alla beslutsinstanser, om att bolaget ska förvärva Lina ridanläggning på uppdrag av Södertälje kommun.

Hållbarhetsupplysningar

Telge fastigheter arbetar sedan flera år tillbaka med att miljöcertifiera nyproduktioner enligt Sweden Green Building Councils manual för nybyggnation, nivå silver. Vid utgången av 2022 ägde bolaget en fullt och tre preliminärt miljöcertifierade byggnader. Pågående nyproduktioner omfattas av certifieringsprocessen.

Miljöbyggnadscertifikatet är giltigt så länge byggnadens miljöprestanda upprätthålls och detta redovisas till Sweden Green Building Council med återrapportering vart femte år efter certifieringen/verifieringen.

Icke-finansiella upplysningar

Telge Fastigheter arbetar med utveckling av Södertäljes stadskärna genom aktivt deltagande i Södertälje Citys styrelse tillsammans med representanter från fastighetsägare, medarbetare från kommunen samt representanter från näringslivet. Telge Fastigheter är också med i Södertälje Citys arbetsutskott, Trygghetsutskott samt är sammankallande i Fastighetsägarutskottet.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Telge Fastigheters investeringsnivåer ligger fast då behovet från kommunen ökar då Södertälje fortsätter att växa, något som blir en utmaning framåt med en ökad ränta i kombination med en hög belåningsgrad.

Under hela 2022 har inflationen och ränteutveckling påverkat i alla beslut och handlingsplaner. I och med försämrat säkerhetsläge i världen accelererade den negativa utvecklingen. Under 2023 väntas lågkonjunkturen slå till med full kraft.

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.

Branschen bedömer att aktörer kommer att öka fokus på investeringar inom energieffektiviseringar. Investeringar i lokaler med god inomhusmiljö som är trygga och teknologiskt förstärkta för ökad trivsel, produktivitet och datainhämtning ses också som en framgångsfaktor.

Med snävare ramar blir ekonomiska fördelar med seriebyggnation och industriellt byggande än mer attraktivt. Branschens resa mot inhämtning av fastighetsdata för beslutsunderlag och fastighetsservice bedöms fortsätta, liksom fokus på hållbarhetsfrågor där fokus på ansvarsfull ekonomi kan spela en större roll.

Erfarenhetsmässigt är det säkert att förutspå att branschaktörer med god kassa som investerar i lågkonjunktur kommer att gå stärkta ur en fortsatt period av osäkerhet.

Telge Fastigheter bedömer att Södertälje kommun med dess förutsättningar kommer att skärpa kraven om kostnadseffektiv lokalförsörjning. Konsekvensen är omställning från inhyrning av och investeringar i ny lokalarea till förmån för relokalisering och effektivisering inom befintlig lokalarea. Logiskt bör Telge Fastigheter också prioritera investeringar som på sikt kommer att minska kommunens åtaganden i lokaler.

Parallellt är lokalanvändarnas krav allt tydligare gällande vardagsmiljön och uppföljningsbart felavhjälpande. Telge Fastigheter behöver prioritera att förstå och möta lokalanvändarnas behov av att interagera omkring deras vardag i våra lokaler.

Hållbarhetsaspekterna har, och bedöms fortsatt få, en eskalerande påverkan på Telge Fastigheter. Initialt bedöms att hållbarhetsaspekterna kan innebära ökande kostnader i lokalinvesteringar. Samtidig ser vi det som en möjlighet till en långsiktigt hållbar förvaltning med sunda och hälsosamma lokaler.

Telge Fastigheter bedömer att särskilda lokalinvesteringar kan behöva göras för att möta risk för extremväder som höga temperaturer och översvämningar.

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

KB Luna 8 & 9

Under 2022 har Lunaprojektet arbetat med att konkretisera inriktningsbeslut att riva Luna kvarteret helt men även genomfört undersökningar att behålla stommarna och utveckla kvarteret. När detta utvärderades har projektgruppen och styrgruppen för Lunaprojektet arbetat fram nytt beslutsunderlag som innebär att Luna Gallerian och fasaderna rivs samt stommarna behålls. Under kvartal 1 2023 väntas kommunfullmäktige att ta ett nytt beslut avseende Luna-kvarteret, ett beslut där inriktningen är att renovera istället för att riva hela kvarteret.

För KB Luna innebär detta lägre risker samt att projektet blir genomförbart och att effektmålen med att skapa boenden, nöjen och butiker kan kombineras på ett tryggt, säkert och hållbart slutresultat. Nästa steg i vårt arbete är att genomföra arkitekttävling för att kunna visa alla intressenter hur kvarteret kommer utvecklas och vara underlag till kommande samråd av detaljplan.

Disposition av vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, kronor 157 010 438, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp</i>
Balanseras i ny räkning	<u>157 010 438</u>
Summa	157 010 438

2023060929876

Resultaträkning - koncernen

Belopp i kkr	Not	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	4,5	956 293	838 771
Aktiverat arbete för egen räkning		9 138	7 694
Övriga rörelseintäkter	6	4 813	8 319
		<u>970 244</u>	<u>854 784</u>
Rörelsens kostnader			
Drifts- och underhållskostnader	7	-473 420	-447 788
Övriga externa kostnader	8,9	-35 483	-30 792
Personalkostnader	10,11	-72 698	-71 114
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	12,13	-221 219	-202 153
Övriga rörelsekostnader	14	-13 249	-10 973
		<u>154 175</u>	<u>91 964</u>
Rörelseresultat			
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter	16	29	634
Räntekostnader	17	-154 736	-94 759
		<u>-532</u>	<u>-2 161</u>
Resultat efter finansiella poster			
Koncernbidrag		30 111	4 745
		<u>29 579</u>	<u>2 584</u>
Resultat före skatt			
Skatt på årets resultat	19	-20 688	-22 370
		<u>8 891</u>	<u>-19 786</u>
Årets resultat			
Hänförligt till			
Moderföretagets aktieägare		8 891	-19 786

2023060929877

Balansräkning - koncernen

Belopp i kkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	20	4 853 768	4 701 208
Inventarier, verktyg och installationer	21	511 881	481 338
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	22	324 755	255 433
		<u>5 690 404</u>	<u>5 437 979</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
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>5 793 579</u>	<u>5 541 154</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		453	485
Fordringar hos Södertälje kommun		22 151	26 296
Fordringar hos koncernföretag		43 115	9 487
Övriga fordringar		58 116	41 005
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26	27 782	23 433
		<u>151 617</u>	<u>100 706</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>151 617</u>	<u>100 706</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>5 945 196</u>	<u>5 641 860</u>

Balansräkning - koncernen

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
Aktiekapital	27	50 000	50 000
Reserver		321 619	301 101
Balanserat resultat inkl årets resultat		129 107	140 734
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		<u>500 726</u>	<u>491 835</u>
Summa eget kapital		<u>500 726</u>	<u>491 835</u>
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjuten skatteskuld	30	163 324	132 812
		<u>163 324</u>	<u>132 812</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till Södertälje kommun	31,32	5 026 809	4 719 608
Övriga långfristiga skulder		1 339	1 434
		<u>5 028 148</u>	<u>4 721 042</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		61 173	105 708
Skulder till Södertälje kommun		94 786	79 345
Skulder till koncernföretag		51 657	33 169
Skatteskulder		8 311	11 098
Övriga kortfristiga skulder		5 028	19 563
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	33	32 043	47 288
		<u>252 998</u>	<u>296 171</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>5 945 196</u>	<u>5 641 860</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 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
Ingående balans 2021-01-01	50 000	-	461 621	511 621
Årets resultat			-19 786	-19 786
Utgående balans 2021-12-31	50 000	-	441 835	491 835

Kassaflödesanalys - koncern

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-532	-2 161
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	34	229 791	218 130
		229 259	215 969
Betald skatt		-17 640	-14 338
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		211 619	201 631
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		3 877	22 889
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-41 820	65 222
Kassaflöde från den löpande verksamheten		173 676	289 742
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-486 981	-263 632
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		4 765	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-482 216	-263 632
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		308 540	-26 110
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		308 540	-26 110
Årets kassaflöde		-	-
Likvida medel vid årets början		-	-
Likvida medel vid årets slut		-	-

Resultaträkning - moderföretag

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	4,5	916 107	785 769
Aktiverat arbete för egen räkning		7 588	7 374
Övriga rörelseintäkter	6	7 176	11 544
		<u>930 871</u>	<u>804 687</u>
Rörelsens kostnader			
Råvaror och förnödenheter	7	-449 041	-409 335
Övriga externa kostnader	8,9	-28 136	-28 242
Personalkostnader	10,11	-72 698	-71 114
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	12	-175 774	-167 737
Övriga rörelsekostnader	14	-12 858	-10 973
		<u>192 364</u>	<u>117 286</u>
Rörelseresultat			
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	13,15	-29 755	-36 454
Ränteintäkter	16	14	597
Räntekostnader	17	-135 014	-83 590
		<u>27 609</u>	<u>-2 161</u>
Resultat efter finansiella poster			
Bokslutsdispositioner	18	-25 842	-11 808
Koncernbidrag	18	30 111	4 745
		<u>31 878</u>	<u>-9 224</u>
Resultat före skatt			
Skatt på årets resultat	19	-15 601	-19 938
		<u>16 277</u>	<u>-29 162</u>
Årets resultat			

Balansräkning - moderföretag

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	20	4 302 794	4 247 172
Inventarier, verktyg och installationer	21	468 537	434 433
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	22	307 763	248 420
		<u>5 079 094</u>	<u>4 930 025</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	23	26	1
Fordringar hos koncernföretag	24	100 000	100 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav	25	3 175	3 175
		<u>103 201</u>	<u>103 176</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>5 182 295</u>	<u>5 033 201</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		150	485
Fordringar hos koncernföretag		67 100	33 630
Övriga fordringar		52 016	37 250
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26	27 593	23 263
		<u>146 859</u>	<u>94 628</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>146 859</u>	<u>94 628</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>5 329 154</u>	<u>5 127 829</u>

Balansräkning - moderföretag

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</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	140 734	169 896
Årets resultat		16 277	-29 162
		<u>157 011</u>	<u>140 734</u>
Summa eget kapital		<u>241 948</u>	<u>225 671</u>
<i>Obeskattade reserver</i>			
Akkumulerade överavskrivningar	29	344 844	327 344
Periodiseringsfonder		16 217	7 875
		<u>361 061</u>	<u>335 219</u>
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjuten skatteskuld	30	74 461	63 757
		<u>74 461</u>	<u>63 757</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till Södertälje kommun	31,32	4 385 133	4 188 992
Övriga långfristiga skulder		943	856
		<u>4 386 076</u>	<u>4 189 848</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		56 589	99 958
Skulder till Södertälje kommun		93 360	92 583
Skulder till koncernföretag		78 897	65 757
Aktuell skatteskuld		6 242	6 469
Övriga kortfristiga skulder		4 877	4 716
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	33	25 643	43 851
		<u>265 608</u>	<u>313 334</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>5 329 154</u>	<u>5 127 829</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 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
Ingående balans 2021-01-01	50 000	34 937	169 896	254 833
Årets resultat			-29 162	-29 162
Utgående balans 2021-12-31	50 000	34 937	140 734	225 671

2023060929885

Kassaflödesanalys - moderföretag

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		27 608	-2 161
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	34	187 546	178 694
		215 154	176 533
Betald skatt		-13 710	-14 324
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		201 444	162 209
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-13 533	24 273
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-48 355	31 622
Kassaflöde från den löpande verksamheten		139 556	218 104
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-337 789	-262 869
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		4 374	-
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar		-3 225	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-336 640	-262 869
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		197 084	44 765
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		197 084	44 765
Årets kassaflöde		-	-
Likvida medel vid årets början		-	-
Likvida medel vid årets slut		-	-

2023060929886

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
Hyresgästanpassning	hyreskontraktets längd	-

Nedskrivningar - materiella anläggningstillgångar

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

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

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

Södertälje kommunfullmäktige fattade ett inriktningsbeslut 2020 om att riva kvarteret Luna 8. Arbetet pågår med en ny detaljplan för Luna 8 med beaktande också av Luna 4 och Luna 9. 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. Under året förvärvades fastigheten Luna 1 för ökad rådhighet i samband med omdaning av hela Luna-kvarteret. Under kvartal 1 2023 väntas kommunfullmäktige att ta ett nytt beslut avseende Luna-kvarteret, ett beslut där inriktningen är att renovera istället för att riva hela kvarteret.

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 42 % (37) av inköpen och 93 % (96) av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som företaget tillhör.

Av koncernens totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 40 % (37) av inköpen och 95 % (93) av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som koncernen tillhör.

Not 4 Nettoomsättning

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Koncern		
<i>Debiterade hyror</i>		
Lokaler	873 237	772 892
Bostäder	7 305	7 064
Bilplatser mm	1 455	1 422
Tillval	7 232	7 224
Övrigt	46	46
Förluster på grund av outhyrt		
- Lokaler	-16 522	-12 761
- Bostäder	-213	-399
- Bilplatser mm	-399	-411
Rabatter	-136	-1 299
Evakuering	-21 664	-5 552
Övriga hyresreduceringar	-3 636	-2 766
Summa hyresintäkter netto	846 705	765 460
<i>Övriga förvaltningsintäkter</i>		
Externt sålda tjänster	63 546	60 392
Ersättningar från hyresgäster	2 839	2 242
Övriga förvaltningsintäkter	43 203	10 677
Summa övriga förvaltningsintäkter	109 588	73 311
Summa nettoomsättning	956 293	838 771
Moderföretag		
<i>Debiterade hyror</i>		
Lokaler	796 664	704 568
Bostäder	4 002	3 930
Bilplatser mm	1 449	1 422
Tillval	7 232	7 224
Övrigt	46	46
Förluster på grund av outhyrt		
- Lokaler	-2 740	-3 692
- Bostäder	-18	-8
- Bilplatser mm	-399	-411
Rabatter	-36	-663
Övriga hyresreduceringar	-11	-10
Summa hyresintäkter netto	806 189	712 406
<i>Övriga förvaltningsintäkter</i>		
Externt sålda tjänster	64 787	61 074
Ersättningar från hyresgäster	2 379	1 955
Övriga förvaltningsintäkter	42 752	10 334
Summa övriga förvaltningsintäkter	109 918	73 363
Summa nettoomsättning	916 107	785 769

Not 5 Operationell leasing - leasegivare

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Koncern		
<i>Framtida minimileaseavgifter som kommer att erhållas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:</i>		
Förfaller till betalning inom ett år	792 071	813 033
Förfaller till betalning senare än ett år men inom fem år	5 951 996	2 849 596
Förfaller till betalning senare än fem år	8 217 030	8 001 369
	14 961 097	11 663 998
Under perioden erhållna leasingavgifter (hyror)	858 612	771 708
Moderföretag		
<i>Framtida minimileaseavgifter som kommer att erhållas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:</i>		
Förfaller till betalning inom ett år	791 328	778 842
Förfaller till betalning senare än ett år men inom fem år	5 930 021	2 755 965
Förfaller till betalning senare än fem år	8 216 557	7 991 606
	14 937 906	11 526 413
Under perioden erhållna leasingavgifter (hyror)	803 831	711 730

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 2022-12-31 63 hyreskontrakt som 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

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Koncern		
Lokalvård i egen regi	-	391
Realisationsvinster	4 674	7 637
Försäkringsersättningar	-	145
Kostnadsersättningar för höga sjuklönekostnader	138	133
Övrigt	1	13
Summa	4 813	8 319
Moderföretag		
Lokalvård i egen regi	2 754	3 616
Realisationsvinster	4 283	7 637
Försäkringsersättningar	-	145
Kostnadsersättningar för höga sjuklönekostnader	138	133
Övrigt	1	13
Summa	7 176	11 544

Not 7 Drifts- och underhållskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Koncern		
Uppvärmning, vatten, elektricitet mm	111 853	109 215
Skötsel mark och fastigheter	156 472	155 399
Bevakning, skadegörelse, vatten- och brandskador	23 339	27 784
Underhåll	11 173	14 314
Försäkringar	3 308	3 416
Hysesförluster, inkasso mm	399	156
Hyra externa lokaler	120 306	102 179
Tomträttsavgäld	2 442	2 471
Fastighetsskatt	8 301	9 602
Övriga drifts- och underhållskostnader	35 827	23 252
Summa	473 420	447 788
Moderföretag		
Uppvärmning, vatten, elektricitet mm	102 024	99 200
Skötsel mark och fastigheter	149 473	143 974
Bevakning, skadegörelse, vatten- och brandskador	21 952	23 484
Underhåll	10 014	13 902
Försäkringar	2 915	3 029
Hysesförluster, inkasso mm	143	112
Hyra externa lokaler	120 306	102 179
Tomträttsavgäld	2 442	2 471
Fastighetsskatt	6 232	4 973
Övriga drifts- och underhållskostnader	33 540	16 011
Summa	449 041	409 335

Not 8 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Koncern		
<i>KPMG</i>		
Revisionsarvode	34	196
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	67	-
Skatterådgivning	47	-
Andra uppdrag	113	79
Summa	261	275
Moderföretag		
<i>KPMG</i>		
Revisionsarvode	34	211
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	67	-
Skatterådgivning	47	-
Andra uppdrag	113	79
Summa	261	290

Not 9 Operationell leasing - leasetagare

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Koncern		
<i>Framtida minimileaseavgifter som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:</i>		
Förfaller till betalning inom ett år	118 481	112 089
Förfaller till betalning senare än ett år men inom fem år	246 523	277 009
Förfaller till betalning senare än fem år	330 112	356 891
	695 116	745 989
Under perioden kostnadsförda leasingavgifter inklusive lokalhyror	121 096	102 950
Moderföretag		
<i>Framtida minimileaseavgifter som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:</i>		
Förfaller till betalning inom ett år	118 481	112 089
Förfaller till betalning senare än ett år men inom fem år	246 523	277 009
Förfaller till betalning senare än fem år	330 112	356 891
	695 116	745 989
Under perioden kostnadsförda leasingavgifter inklusive lokalhyror	121 096	102 950

Not 10 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Moderföretag		
Män	42	43
Kvinnor	50	50
Totalt i moderföretaget	92	93
Dotterföretag		
Män	-	-
Kvinnor	-	-
Totalt i dotterföretag	-	-
Koncernen totalt	92	93

Könsfördelning i företagsledningen

	2022-12-31 Andel kvinnor i %	2021-12-31 Andel kvinnor i %
Moderföretag		
Styrelsen	22	57
Övriga ledande befattningshavare	33	33
Koncern		
Styrelsen	22	57
Övriga ledande befattningshavare	33	33

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Moderföretag		
Styrelse och VD	1 569	1 535
Övriga anställda	45 239	44 887
Summa	46 808	46 422
Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	24 050 7 655	23 200 6 869
Dotterföretag		
Styrelse och VD	-	-
Övriga anställda	-	-
Summa	-	-
Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	-	-
Koncern		
Styrelse och VD	1 569	1 535
Övriga anställda	45 239	44 887
Summa	46 808	46 422
Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	24 050 7 655	23 200 6 869

Av moderföretagets och koncernens pensionskostnader avser 466 (fg år 1 385) gruppen styrelse och VD.

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 11 Offentliga bidrag

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Koncern		
<i>Bidrag redovisade som Övriga rörelseintäkter</i>		
Statliga bidrag	138	133
Summa offentliga bidrag	138	133
Moderföretag		
<i>Bidrag redovisade som Övriga rörelseintäkter</i>		
Statliga bidrag	138	133
Summa offentliga bidrag	138	133

Not 12 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Koncern		
<i>Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång</i>		
Byggnader och mark	154 284	148 665
Inventarier, verktyg och installationer	36 865	34 188
<i>Nedskrivningar fördelade per tillgång:</i>		
Byggnader och mark	30 070	19 300
Summa	221 219	202 153
Moderföretag		
<i>Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång</i>		
Byggnader och mark	140 510	137 499
Inventarier, verktyg och installationer	32 894	30 238
Byggnader och mark	2 370	-
Summa	175 774	167 737

Not 13 Exceptionella poster

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Koncern		
<i>Exceptionella kostnader</i>		
Nedskrivning av fastigheter i KB Luna 8 & 9	2 700	19 300
Nedskrivning av fastigheter i Telge Fastigheter AB	2 370	-
Nedskrivning av fastigheter i Luna i Södertälje Fastighets AB	25 000	-
Summa	30 070	19 300

Not 14 Övriga rörelsekostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Koncern		
Kursförluster på fordringar/skulder av rörelsekaraktär	3	-
Realisationsförluster	13 246	10 973
Summa	13 249	10 973
Moderföretag		
Kursförluster på fordringar/skulder av rörelsekaraktär	3	-
Realisationsförluster	12 855	10 973
Summa	12 858	10 973

Not 15 Resultat från andelar i koncernföretag

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Moderföretag		
Resultatandel i KB Luna 8 & 9	-26 555	-36 454
Nedskrivningar aktievärde Luna i Södertälje Holding AB	-3 200	-
Summa	-29 755	-36 454

Not 16 Övriga ränteintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Koncern		
Ränteintäkter, koncernföretag	-	9
Dröjsmålsräntor	18	625
Ränteintäkter, övriga	11	-
	29	634
Moderföretag		
Dröjsmålsräntor	3	597
Ränteintäkter, övriga	11	-
	14	597

Not 17 Räntekostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Koncern		
Räntekostnader, Södertälje kommun	132 102	70 976
Räntekostnader, övriga	491	38
Låneramsavgift	22 143	23 745
	<u>154 736</u>	<u>94 759</u>
Moderföretag		
Räntekostnader, Södertälje kommun	115 483	62 627
Räntekostnader, övriga	183	36
Låneramsavgift	19 348	20 927
	<u>135 014</u>	<u>83 590</u>

För bolagets lån från Södertälje kommun har ränta betalats motsvarande 2,55 % (1,47). Därutöver betalar bolaget en låneramsavgift motsvarande 0,50 % (0,50).

Not 18 Bokslutsdispositioner

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Moderföretaget		
Skillnad mellan skattemässig och redovisad avskrivning:		
Inventarier, verktyg och installationer	-17 500	-11 808
Periodiseringsfond, årets avsättning	-8 342	-
Koncernbidrag	30 111	4 745
Summa	<u>4 269</u>	<u>-7 063</u>

Not 19 Skatt på årets resultat

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Koncern		
Aktuell skatt *)	-4 897	-11 630
Uppskjuten skatt	-15 791	-10 740
	<u>-20 688</u>	<u>-22 370</u>
Moderföretag		
Aktuell skatt *)	-4 897	-11 630
Uppskjuten skatt	-10 704	-8 308
	<u>-15 601</u>	<u>-19 938</u>

*) Telge Fastigheter blev under 2021 upptaxerade gällande 2019 års inkomstbeskattning efter att Skatteverket slutfört sin granskning som påbörjades under 2020. Bolaget nekades bland annat yrkat direktavdrag under det s k Utvidgade reparationsbegreppet. Upptaxeringen innebar en ökad skattekostnad på 2 431 tkr, vilket belastat resultatet under 2021. Som en konsekvens av Skatteverkets beslut för 2019, lämnade bolaget också in en s k frivillig rättning avseende 2020 eftersom motsvarande yrkande gjordes även för det året. Beslut från Skatteverket om ändrad taxering avseende 2020 kom i februari 2022. En ökade skattekostnad på 9 128 tkr till följd av rättningen reserverades i bokslutet för 2021.

Avstämning effektiv skatt

	2022		2021	
Koncernen	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Resultat före skatt		29 578		2 584
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	-6 093	20,6	-532
Ej avdragsgilla bokföringsmässiga utrangeringar	8,7	-2 574	86,2	-2 227
Ej avdragsgill ränta	26,1	-7 721	0,3	-7
Andra icke avdragsgilla kostnader	0,1	-19	7,2	-186
Ej skattepliktiga intäkter	-2,0	583	-	-
Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	0,4	-133	-	-
Skatt hänförlig till tidigare år	-0,3	85	450,1	-11 630
Andel i handelsbolags överskott	10,3	-3 042	206,2	-5 328
Skillnad mellan planenlig och skattemässig avskrivning på fast egendom	6,0	-1 772	82,9	-2 142
Övertaget negativt räntenetto från koncernbolag	-	-	19,0	-492
Övrigt	0,0	-2	-6,8	174
Redovisad effektiv skatt	69,9	-20 688	865,7	-22 370
Moderföretaget	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Resultat före skatt		31 877		-9 224
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	-6 567	-20,6	1 900
Ej avdragsgilla bokföringsmässiga utrangeringar	8,1	-2 574	24,1	-2 227
Ej avdragsgill ränta	22,0	-7 003	0,1	-7
Andra icke avdragsgilla kostnader	2,1	-676	1,9	-186
Ej skattepliktiga intäkter	-1,8	583	-	-
Skatt hänförlig till tidigare år	-0,3	85	126,1	-11 630
Andel i handelsbolags överskott	9,5	-3 042	57,8	-5 328
Skillnad mellan planenlig och skattemässig avskrivning på fast egendom	-11,3	3 593	23,2	-2 142
Övertaget negativt räntenetto från koncernbolag	-	-	5,3	-492
Övrigt	-	-	-1,8	174
Redovisad effektiv skatt	48,9	-15 601	216,1	-19 938

Not 20 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Koncern		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	6 145 287	5 965 946
-Förvärv av dotterföretag	141 781	-
-Avyttringar och utrangeringar	-22 192	-20 571
-Omklassificeringar	216 254	199 912
Vid årets slut	6 481 130	6 145 287
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-1 361 779	-1 223 091
-Förvärv av dotterföretag	-8 227	-
-Avyttringar och utrangeringar	9 298	9 778
-Omklassificeringar	-	200
-Årets avskrivning enligt plan	-154 284	-148 666
Vid årets slut	-1 514 992	-1 361 779
<i>Akkumulerade nedskrivningar:</i>		
-Vid årets början	-82 300	-63 000
-Årets nedskrivningar	-30 070	-19 300
Vid årets slut	-112 370	-82 300
Redovisat värde vid årets slut	4 853 768	4 701 208
Moderföretag		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	5 414 154	5 234 938
-Avyttringar och utrangeringar	-21 512	-20 571
-Omklassificeringar	211 005	199 787
Vid årets slut	5 603 647	5 414 154
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-1 166 982	-1 039 461
-Avyttringar och utrangeringar	9 009	9 778
-Omklassificeringar	-	200
-Årets avskrivning enligt plan	-140 510	-137 499
Vid årets slut	-1 298 483	-1 166 982
-Årets nedskrivningar	-2 370	-
Redovisat värde vid årets slut	4 302 794	4 247 172
Varav mark		
Koncernen		
Akkumulerade anskaffningsvärden	384 947	363 981
Redovisat värde vid årets slut	384 947	363 981
Moderföretaget		
Akkumulerade anskaffningsvärden	273 114	270 471
Redovisat värde vid årets slut	273 114	270 471

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 2022. Denna omfattade samtliga fastighetsinnehav i dotterföretaget KB Luna samt Luna i Södertälje Fastighets AB.
- övriga kommersiella fastigheter har värderats internt under 2022.
- 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. En fastighet är externt värderad i moderföretaget. 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	2022-12-31	2021-12-31
Koncern		
Externt värderade fastigheter *)	588 000	501 000
Internt värderade fastigheter	96 122	93 434
Bokfört värde kommunala fastigheter	4 638 924	4 551 640
Uppskattat verkligt värde	5 323 046	5 146 074
Moderföretag		
Internt värderade fastigheter	96 122	93 434
Bokfört värde kommunala fastigheter	4 638 924	4 551 640
Uppskattat verkligt värde	4 735 046	4 645 074

*) 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 2020-2022. 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. Vid marknadsvärdering av Lunafastigheterna 2022-12-31 sänktes värderingen med ca 2,7 mkr.

Luna 1

I mars 2022 förvärvades fastighet Luna 1. Målet med detta förvärv var 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 flyttas ut från Luna 8. Marknadsvärderingen i årsbokslutet var 25 mkr lägre än förvärvspriset, varför motsvarande nedskrivning av värdet har skett.

Not 21 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Koncern		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	776 919	721 660
-Förvärv av dotterföretag	6 455	-
-Avyttringar och utrangeringar	-8 403	-300
-Omklassificeringar	61 482	55 559
-Vid årets slut	836 453	776 919
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-295 581	-261 329
-Förvärv av dotterföretag	-6 343	-
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	7 960	136
-Omklassificeringar	6 257	-200
-Årets avskrivning	-36 865	-34 188
-Vid årets slut	-324 572	-295 581
Redovisat värde vid årets slut	511 881	481 338
Moderföretag		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	671 588	616 329
-Avyttringar och utrangeringar	-8 403	-300
-Omklassificeringar	67 441	55 559
-Vid årets slut	730 626	671 588
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-237 155	-206 853
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	7 960	136
-Omklassificeringar	-	-200
-Årets avskrivning	-32 894	-30 238
-Vid årets slut	-262 089	-237 155
Redovisat värde vid årets slut	468 537	434 433

Not 22 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2022-12-31	2021-12-31
Koncern		
Vid årets början	255 433	252 291
Investeringar	348 300	263 632
Förvärv av dotterföretag	5 015	-
Omklassificeringar	-283 993	-255 471
Kostnadsförda förgävesprojekt	-	-5 019
Redovisat värde vid årets slut	324 755	255 433
Moderföretag		
Vid årets början	248 420	240 897
Investeringar	337 789	262 869
Omklassificeringar	-278 446	-255 346
Redovisat värde vid årets slut	307 763	248 420

Not 23 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	1	1
-Förvärv	3 225	-
-Vid årets slut	3 226	1
<i>Ackumulerade nedskrivningar:</i>		
-Årets nedskrivningar	-3 200	-
Vid årets slut	-3 200	-
Redovisat värde vid årets slut	26	1

Spec av moderföretagets och koncernens innehav av andelar i koncernföretag

Dotterföretag / Org nr / Säte	Antal andelar	i %	Redovisat värde
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

	2022-12-31	2021-12-31
Koncern		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	100 000	100 000
Redovisat värde vid årets slut	100 000	100 000
Moderföretag		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	100 000	100 000
Redovisat värde vid årets slut	100 000	100 000

Not 25 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022-12-31	2021-12-31
Koncern		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	3 175	3 175
Redovisat värde vid årets slut	3 175	3 175
Moderföretag		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	3 175	3 175
Redovisat värde vid årets slut	3 175	3 175

Not 26 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Koncern		
Upplupna intäkter, hyror	72	170
Upplupna intäkter, övrigt	3 362	473
Förutbetalda kostnader, hyror	24 030	21 879
Förutbetalda kostnader, licencer	57	-
Förutbetalda kostnader, övrigt	261	911
	27 782	23 433
Moderföretag		
Upplupna intäkter, övrigt	3 362	473
Förutbetalda kostnader, hyror	24 030	21 879
Förutbetalda kostnader, övrigt	201	911
	27 593	23 263

Not 27 Antal aktier och kvotvärde

	2022-12-31	2021-12-31
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, 157 010 kkr disponeras enligt följande:

	Belopp i kkr
Balanseras i ny räkning	157 010
Summa	157 010

Not 29 Ackumulerade överavskrivningar

	2022-12-31	2021-12-31
Moderföretaget		
Inventarier, verktyg och installationer	344 844	327 344
	344 844	327 344

Not 30 Uppskjuten skatteskuld

	2022-12-31	2021-12-31
Koncern		
Skillnad mellan planenligt och skattemässigt värde på Byggnader och mark	88 945	63 931
Maskiner och inventarier	-	-174
Skattedel i obeskattade reserver	74 379	69 055
	163 324	132 812
Moderföretag		
Skillnad mellan planenligt och skattemässigt värde på Byggnader och mark	74 461	63 931
Skatteavdrag för investeringar i maskiner och inventarier 2021	-	-174
	74 461	63 757

Not 31 Skuld till Södertälje kommun

	2022-12-31	2021-12-31
Koncern		
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	5 026 809	4 719 608
	<u>5 026 809</u>	<u>4 719 608</u>
Moderföretag		
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	4 385 133	4 188 992
	<u>4 385 133</u>	<u>4 188 992</u>

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

	2022-12-31	2021-12-31
Koncern		
Beviljad kreditlimit	5 296 000	5 121 000
Moderföretag		
Beviljad kreditlimit	4 546 000	4 446 000

Not 33 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Koncern		
Förutbetalda intäkter, hyror	10 451	8 607
Upplupna kostnader, fjärrvärme	-	300
Upplupna kostnader, entreprenader	12 881	28 098
Upplupna kostnader, personal	7 747	8 423
Upplupna kostnader, inhyrd personal och konsulter	488	1 551
Upplupna kostnader, revision	226	215
Upplupna kostnader, övrigt	250	94
	<u>32 043</u>	<u>47 288</u>
Moderföretag		
Förutbetalda intäkter, hyror	4 783	5 486
Upplupna kostnader, fjärrvärme	-	300
Upplupna kostnader, entreprenader	12 670	27 988
Upplupna kostnader, personal	7 747	8 423
Upplupna kostnader, inhyrd personal och konsulter	217	1 345
Upplupna kostnader, revision	226	215
Upplupna kostnader, övrigt	-	94
	<u>25 643</u>	<u>43 851</u>

Not 34 Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen

	2022-12-31	2021-12-31
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet mm		
<i>Koncernen</i>		
Avskrivningar	191 149	182 853
Nedskrivningar/reversering av nedskrivningar	30 070	19 300
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	8 572	15 977
	229 791	218 130
<i>Moderföretaget</i>		
Avskrivningar	173 404	167 737
Nedskrivningar/reversering av nedskrivningar	5 570	-
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	8 572	10 957
	187 546	178 694

Not 35 Betalda räntor

	2022-12-31	2021-12-31
Koncern		
Erhållen ränta	29	634
Erlagd ränta	-154 736	-94 759
Moderföretag		
Erhållen ränta	14	597
Erlagd ränta	-135 014	-83 590

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 eventualförpliktelser

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Koncernen		
<i>Ställda säkerheter för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	138 554	138 554
Summa	138 554	138 554
Moderföretaget		
<i>Ställda säkerheter för egna skulder och avsättningar</i>	Inga	Inga

Eventualförpliktelser

Koncernen		
<i>Eventualförpliktelser</i>	Inga	Inga
Moderföretaget		
<i>Eventualförpliktelser</i>		
Andelsägaransvar i kommanditbolag	532 892	552 520
Summa	532 892	552 520

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

Utöver de omvärldsfaktorer som redan är kända vid utgången av 2022 har inga väsentliga händelser som på ett betydande sätt har påverkat företagets ekonomi eller verksamhet i övrigt inträffat efter räkenskapsårets slut.

Underskrifter

Södertälje 2023-03-30



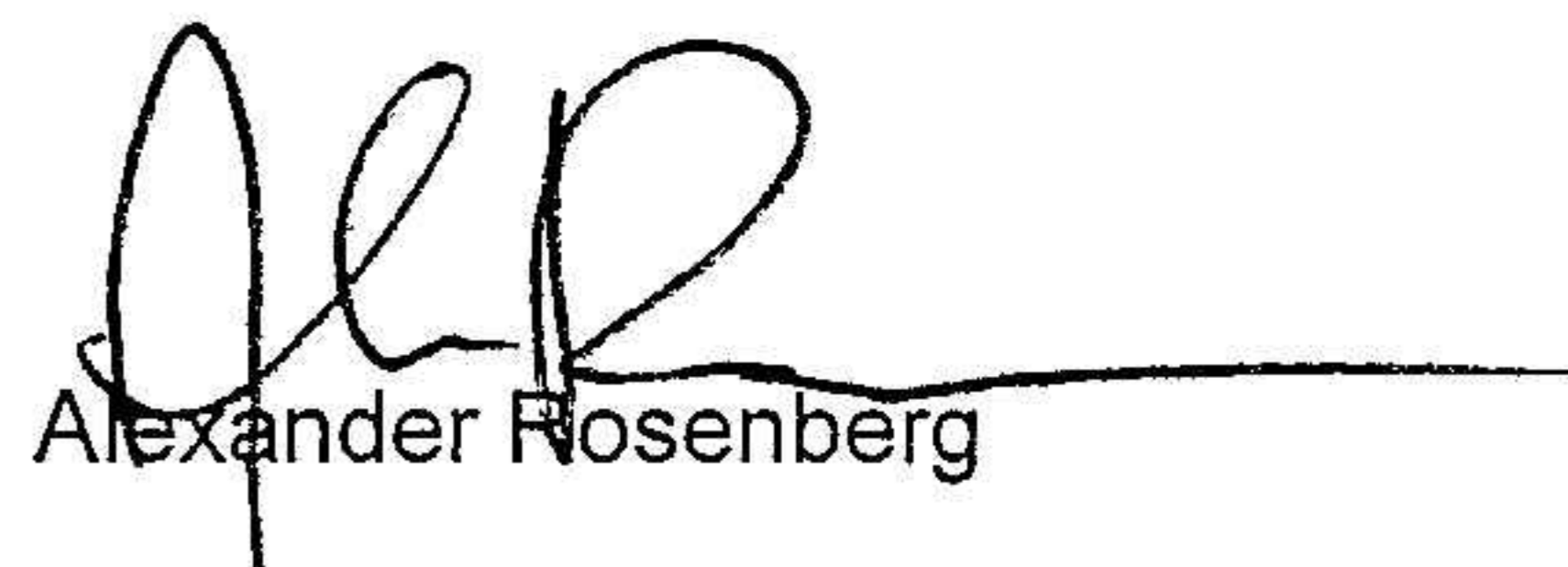
Lars Greger
Styrelseordförande



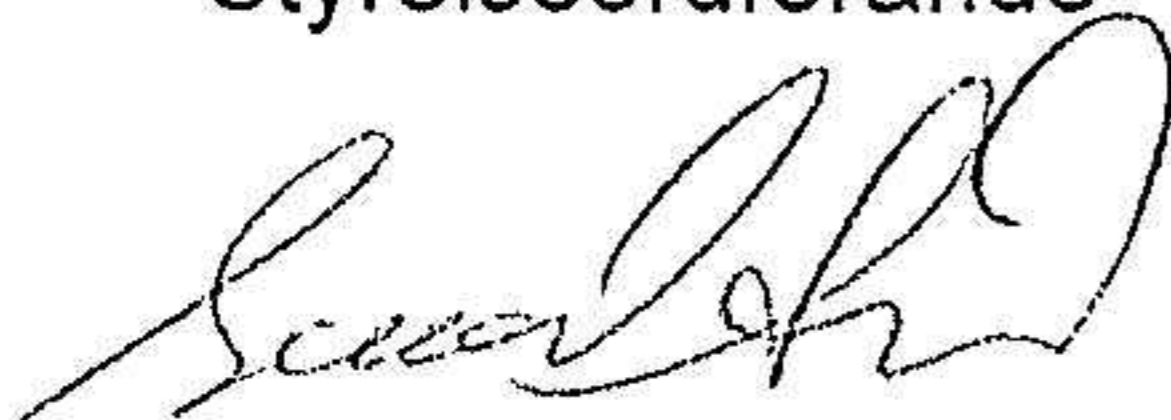
Krister Mellström
Verkställande direktör



Linda Nilsson



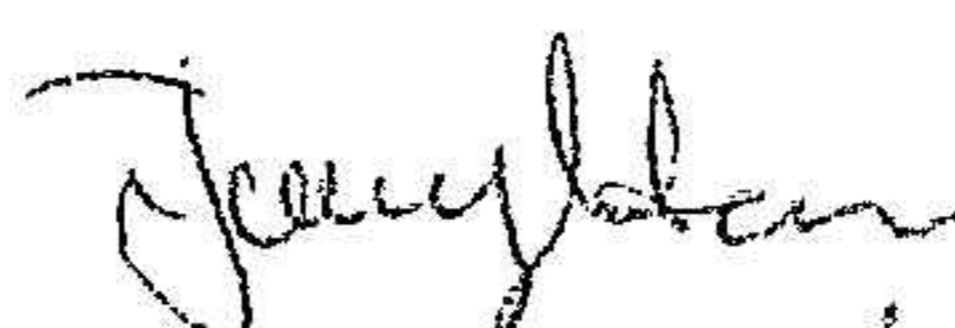
Alexander Rosenberg



Saad Said



Sarkis Khatchadourian



Jeremy Hodson



Eblin Shahho



Simon Isso



Lars-Olov Collin

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-04-26
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 2022.

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 2022 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Telge Fastigheter AB för år 2022 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna 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 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.

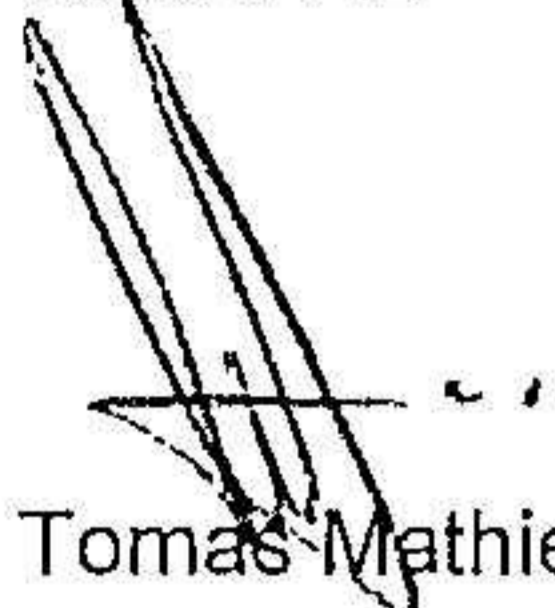
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda

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 revisions sed 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 26 april 2023

KPMG AB



Tomas Mathiesen
Auktoriserad revisor