

Styrelsen och verkställande direktören för

# Telge Fastigheter AB

Org nr 556054-0345

får härmed avge

## Årsredovisning och koncernredovisning

för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

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 2025-05-30. Stämman beslöt också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition i moderföretaget

Södertälje 2025-05-31

  
Peter Skogberg  
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

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 066 275	1 089 472	956 293	838 771	836 880
Finansnetto	-187 973	-207 955	-154 707	-94 125	-83 058
Resultat efter fin. poster	25 873	33 963	-532	-2 161	-13 947
Balansomslutning	5 972 873	5 987 792	5 945 196	5 641 860	5 614 487
Avkastning på eget kapital %	5,4	6,8	neg	neg	neg
Soliditet %	7,8	8,3	8,4	8,7	9,1
Investeringar	249 397	288 751	486 981	263 632	198 579
Medelantalet anställda	113	97	92	93	88

#### Moderföretag

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 031 821	1 049 255	916 107	785 769	775 241
Finansnetto	-221 151	-256 730	-164 755	-119 447	-140 484
Resultat efter fin. poster	14 321	-2 921	27 609	-2 161	-13 947
Balansomslutning	5 379 479	5 389 402	5 329 154	5 127 829	5 063 182
Avkastning på eget kapital %	3,0	neg	5,4	neg	neg
Soliditet %	8,2	9,2	9,9	9,6	10,1
Investeringar	234 908	286 212	341 014	262 869	197 088
Medelantalet anställda	113	97	92	93	88

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Telge Fastigheters avtal med Södertälje kommun och bolagets ägardirektiv avseende kommunala verksamhetslokaler styrs enligt självkostnadsmodellen samt en avkastning på 30 mkr. Årets räntesänkningar har påverkat resultatet för 2024 positivt. Kostnadsnivåerna för varor och tjänster är fortsatt höga vilket påverkar prisbilden i bolagets investeringsportfölj.

Intäkterna är lägre än föregående år med anledning av att vakanserna och evakueringskostnaderna i Luna är högre under 2024 jämfört med 2023. Under 2023 erhöll bolaget även ett elstöd på cirka 10 mkr samt en intäkt på 7 mkr kopplat till en slutreglering i samband med försäljningen av Tellus, vilket bidrar till högre intäkter under 2023 jämfört med intäkterna under 2024.

Under 2024 har Telge Fastigheter tagit över driftspersonal för energitjänster från Telge Nät, vilket har resulterat i en förbättrad samordning inom bolaget. Övertagandet av driftspersonal för energitjänster har bidragit till en ökad personalkostnad men innebär samtidigt en minskad kostnad för fastighetsskötsel under 2024 då tidigare driftavtal mellan Telge Nät och Telge Fastigheter har upphört.

Under 2024 har nybyggnadsprojektet av Lina vård- och omsorgsboende upphandlats och efter överklagan tilldelats för att starta upp under 2025. Två större projekt har färdigställts under året: Futurum i Järna som ska inrymma Järna bibliotek, Ung fritid, Kulturskolan och delar av Järnas föreningsliv samt Aktivitetshus Mosaik.

Under året har bolaget infört projektverktyget Antura, vilket bidrar till transparens i projektverksamheten och förenklar uppföljningen av hela bolagets projektportfölj på alla nivåer.

Den 1 oktober tillträdde Peter Skogberg som verkställande direktör för bolaget.

### **KB Luna 8 & 9**

Kommunfullmäktige tog 2023 ett inriktningsbeslut om att behålla stommarna i Luna 8 och Luna 9. Under 2024 genomfördes en arkitekttävling för Lunakvarteren för att utveckla kvarteret så tryggt och attraktivt som möjligt. Det vinnande förslaget 'Himlen är vårt tak', har vidare använts som grund för framtagande av ett business case. Under 2024 har arbetet med en ny detaljplan för Luna-kvarteren inletts. En viktig del av underlaget och en avgörande faktor i utvecklingen av detaljplanen är det vinnande förslaget från den genomförda arkitekttävlingen. Utifrån det vinnande förslaget pågår ett arbete kopplat till investeringsvolym och innehåll inför ett kommande samråd.

Det är av vikt för bolaget att genomförandebeslut av investeringen tas för att minimera den ekonomiska förlusten som uppstår löpande varje år fram till dess att beslut tas och arbetet påbörjas.

Bolaget har under året säkerställt att hålla gallerian levande med en lagd planering för de närmaste åren.

### **Luna i Södertälje Holding AB**

Under året har bolaget skrivit ned 24 mkr i aktievärdet i Luna i Södertälje Fastighet AB.

### **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. Bolaget har avslutat ett projekt, ett så kallat förgävesprojekt, och därmed även kostnadsfört 5,1 mkr.

## 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.

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 att vi arbetar löpande med klagörande ledarskap tillsammans med uppföljning. Chefer som stöttar medarbetare för att nå de gemensamma målen och utvecklas som individer.

I slutet av 2024 inleddes ett samarbete inom Telgekoncernen och med Södertälje kommun kring trygghetspunkter vid extraordinära händelser.

Telge Fastigheters kartläggning av scope 3 är klar och det framgår tydligt var bolaget har stor klimatpåverkan. Bolaget arbetar framåt för att hantera de åtgärder som behövs för att ytterligare minska klimatpåverkan både uppströms och nedströms. Under 2024 har arbetet med laddinfrastruktur, energiledningssystem (ELS), internt energiforum och mål- och budgetprojektens klimatpåverkande faktorer fortsatt. Framöver kommer bolaget att arbeta med EPBD (Energy Performance of Buildings Directive), ett EU-direktiv som kräver att Telge Fastigheter som fastighetsägare arbetar med energieffektivisering och optimering.

Bolaget har inlett ett arbete med återbruk för att minska inköp av nya varor. Målet är att detta arbete ska utvecklas och bidra till minskat klimatavtryck samt en mer cirkulär ekonomi. Under 2024 har bolaget och andra bolag i Telgekoncernen börjat att använda Loopfront, en plattform för registrering av återbruksprodukter. Framöver kommer bolaget att öka omvärldsbevakningen inom området, lära av andra bolag i liknande situationer och hitta synergier inom kommunkoncernen.

Telge Fastigheter använder grönytefaktorn (GYF) för att kartlägga ekosystemtjänster vid nyproduktion och större ombyggnationer. Framöver kommer bolaget även att kartlägga grönytefaktorer för befintliga fastigheter för att bedöma deras nuvarande status och fokusera på eftersatta utemiljöer.

Under 2025 kommer bolaget att genomföra klimatriskanalyser för hela beståndet, med fokus på skyfall och värmerisker. Resultaten kommer att utgöra underlag för prioritering av åtgärder inom klimatanpassning.

## **Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer**

Telge Fastigheter och Södertälje kommun har en gemensam utmaning kopplat till kostnadsstyrning och lokalbehov utifrån interna kravställningar. Hyresmodellen för kommunala verksamhetslokaler baseras på en självkostnad, därmed påverkar investeringsvolymen och en hög belåningsgrad hyresnivåerna i samband med att räntorna stiger.

Bolaget har en underhållsskuld som det kontinuerligt arbetas med att minska. Dessutom finns det ett behov av fastighetsförbättringsåtgärder för att modernisera det äldre fastighetsbeståndet, vilket bland annat möjliggör modern pedagogik i skolfastigheterna.

Utvecklingen av Luna-kvarteren utgör den största enskilda risk med avseende på investeringsvolym och innehåll. Samtidigt erbjuder denna utveckling en möjlighet för Södertälje kommunkoncernen att skapa betydande värden i centrala Södertälje.

Bolaget fortsätter att fokusera på hållbarhet och energioptimeringar, och satsningar måste bli ännu tydligare för att uppnå Agenda 2030 och ett klimatneutralt Södertälje. För att lyckas krävs ett bredare lokalutnyttjande, tydliga krav och ett etablerat arbetssätt som främjar cirkulär byggnation.

### **KB Luna 8 & 9**

Risker som påverkar framtiden inom KB Luna är Sveriges finansiella utveckling inom byggsektorn samt den interna finansieringen av utvecklingen av Luna-kvarteret. Ett alternativ framåt är att KB Luna fastighetsdelas för att enklare möjliggöra försäljning av fastigheter innehållande byggrätter för att skapa attraktivitet och genomförbarhet av Luna-kvarterets utveckling.

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 42 184 069, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp i SEK</i>
Balanseras i ny räkning	42 184 069
<b>Summa</b>	<b>42 184 069</b>

Koncernbidrag har - under förutsättning av årsstämmans godkännande - lämnats till Tom Tits Experiment AB med 4 154 kkr, till Telge Nät AB med 1 569 kkr, till Telge Tillväxt (i Södertälje) AB med 4 061 kkr, till Telge Elnät AB med 35 861 kkr, till Luna i Södertälje Holding AB med 8 kkr samt till Luna i Södertälje Fastighets AB med 6 575 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

Belopp i kkr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	4,5	1 066 275	1 089 472
Aktiverat arbete för egen räkning		5 264	7 884
Övriga rörelseintäkter	6,7	3 843	12 596
		<u>1 075 382</u>	<u>1 109 952</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Drifts- och underhållskostnader	8	-506 112	-529 918
Övriga externa kostnader	9,10	-43 233	-42 568
Personalkostnader	11	-100 860	-85 135
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	12	-206 861	-200 139
Övriga rörelsekostnader	14	-4 470	-10 274
		<u>213 846</u>	<u>241 918</u>
<b>Rörelseresultat</b>			
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter	16	695	555
Räntekostnader	17	-188 668	-208 510
		<u>25 873</u>	<u>33 963</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>			
Koncernbidrag		-44 406	-11 854
		<u>-18 533</u>	<u>22 109</u>
<b>Resultat före skatt</b>			
Skatt på årets resultat	19	-14 687	-23 981
		<u>-33 220</u>	<u>-1 872</u>
<b>Årets resultat</b>			
Hänförligt till			
Moderföretagets aktieägare		-33 220	-1 872

2025062417879

**Balansräkning - koncernen**

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	20	4 968 832	4 982 211
Inventarier, verktyg och installationer	21	546 180	538 961
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	22	274 754	235 615
		<u>5 789 766</u>	<u>5 756 787</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>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>5 892 941</u>	<u>5 859 962</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		320	7 256
Fordringar hos Södertälje kommun		14 782	47 255
Fordringar hos koncernföretag		6 980	6 919
Aktuella skattefordringar		2 353	2 354
Övriga fordringar		26 746	34 595
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26	28 751	29 451
		<u>79 932</u>	<u>127 830</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>79 932</u>	<u>127 830</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>5 972 873</u>	<u>5 987 792</u>

2025062417880

## Balansräkning - koncernen

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
Aktiekapital	27	50 000	50 000
Balanserat resultat inkl årets resultat		415 634	448 854
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		<u>465 634</u>	<u>498 854</u>
Summa eget kapital		<u>465 634</u>	<u>498 854</u>
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjuten skatteskuld	30	192 255	179 002
		<u>192 255</u>	<u>179 002</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till Södertälje kommun	31,32	5 047 427	5 025 884
Övriga långfristiga skulder		1 051	1 195
		<u>5 048 478</u>	<u>5 027 079</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Förskott från kunder		26	-
Leverantörsskulder		58 461	66 060
Skulder till Södertälje kommun		98 038	124 086
Skulder till koncernföretag		77 462	45 945
Övriga kortfristiga skulder		6 642	14 379
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	33	25 877	32 387
		<u>266 506</u>	<u>282 857</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>5 972 873</u>	<u>5 987 792</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>
<b>Koncernen</b>				
Ingående balans 2023-01-01	50 000	-	450 726	500 726
Årets resultat			-1 872	-1 872
<b>Utgående balans 2023-12-31</b>	<b>50 000</b>	<b>-</b>	<b>448 854</b>	<b>498 854</b>
Ingående balans 2024-01-01	50 000	-	448 854	498 854
Årets resultat			-33 220	-33 220
<b>Utgående balans 2024-12-31</b>	<b>50 000</b>	<b>-</b>	<b>415 634</b>	<b>465 634</b>

2025062417882

## Kassaflödesanalys - koncern

Belopp i kkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		25 873	33 963
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	34	216 418	210 827
		242 291	244 790
Betald skatt		-1 433	-10 657
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>240 858</b>	<b>234 133</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		47 897	26 141
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-60 901	17 861
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>227 854</b>	<b>278 135</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-249 397	-288 751
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		-	11 541
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-249 397</b>	<b>-277 210</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		21 543	-
Amortering av låneskulder		-	-925
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>21 543</b>	<b>-925</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>-</b>	<b>-</b>

2025062417883

**Resultaträkning - moderföretag**

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	4,5	1 031 821	1 049 255
Aktiverat arbete för egen räkning		3 239	6 174
Övriga rörelseintäkter	6,7	3 281	13 932
		<u>1 038 341</u>	<u>1 069 361</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Råvaror och förnödenheter	8	-473 482	-502 438
Övriga externa kostnader	9,10	-34 338	-35 014
Personalkostnader	11	-100 860	-85 135
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	12	-189 719	-182 691
Övriga rörelsekostnader	14	-4 470	-10 274
		<u>235 472</u>	<u>253 809</u>
<b>Rörelseresultat</b>			
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	13,15	-56 040	-75 296
Ränteintäkter	16	639	496
Räntekostnader	17	-165 750	-181 930
		<u>14 321</u>	<u>-2 921</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>			
Bokslutsdispositioner	18	-18 150	-18 587
Koncernbidrag	18	-52 229	-12 755
		<u>-56 058</u>	<u>-34 263</u>
<b>Resultat före skatt</b>			
Skatt på årets resultat	19	-12 097	-12 409
		<u>-68 155</u>	<u>-46 672</u>
<b>Årets resultat</b>			

2025062417884

**Balansräkning - moderföretag**

Belopp i kkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	20	4 444 707	4 444 716
Inventarier, verktyg och installationer	21	510 577	499 586
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	22	245 822	216 084
		<u>5 201 106</u>	<u>5 160 386</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>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>5 304 307</u>	<u>5 263 587</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		227	7 089
Fordringar hos koncernföretag		22 190	55 824
Övriga fordringar		24 005	33 451
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26	28 750	29 451
		<u>75 172</u>	<u>125 815</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>75 172</u>	<u>125 815</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>5 379 479</u>	<u>5 389 402</u>

2025062417885

**Balansräkning - moderföretag**

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Aktiekapital	27	50 000	50 000
Reservfond		34 937	34 937
		<u>84 937</u>	<u>84 937</u>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad vinst eller förlust	28	110 339	157 010
Årets resultat		-68 155	-46 672
		<u>42 184</u>	<u>110 338</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>127 121</u>	<u>195 275</u>
<b><i>Obeskattade reserver</i></b>			
Ackumulerade överavskrivningar	29	381 581	363 431
Periodiseringsfonder		16 217	16 217
		<u>397 798</u>	<u>379 648</u>
<b><i>Avsättningar</i></b>			
Uppskjuten skatteskuld	30	89 232	78 569
		<u>89 232</u>	<u>78 569</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Skulder till Södertälje kommun	31,32	4 452 521	4 385 560
Övriga långfristiga skulder		713	863
		<u>4 453 234</u>	<u>4 386 423</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Leverantörsskulder		49 979	64 850
Skulder till Södertälje kommun		96 790	123 973
Skulder till koncernföretag		137 455	119 861
Övriga kortfristiga skulder		5 962	14 062
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	33	21 908	26 741
		<u>312 094</u>	<u>349 487</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>5 379 479</u>	<u>5 389 402</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>
<b>Moderföretag</b>				
Ingående balans 2023-01-01	50 000	34 937	157 010	241 947
Årets resultat			-46 672	-46 672
<b>Utgående balans 2023-12-31</b>	<b>50 000</b>	<b>34 937</b>	<b>110 338</b>	<b>195 275</b>
Ingående balans 2024-01-01	50 000	34 937	110 338	195 275
Avrundning ingående balans			1	1
Årets resultat			-68 155	-68 155
<b>Utgående balans 2024-12-31</b>	<b>50 000</b>	<b>34 937</b>	<b>42 184</b>	<b>127 121</b>

2025062417887

## Kassaflödesanalys - moderföretag

Belopp i kkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		14 321	-2 922
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	34	194 188	193 379
		208 509	190 457
Betald skatt		-1 434	-8 300
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>207 075</b>	<b>182 157</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		50 643	21 044
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-89 771	71 043
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>167 947</b>	<b>274 244</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-234 908	-286 212
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		-	11 541
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-234 908</b>	<b>-274 671</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		66 961	427
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>66 961</b>	<b>427</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
Likvida medel vid årets början		-	-
Likvida medel vid årets slut		-	-

2025062417888

## 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 BFAR 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 anskaffningsvärdet 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, utträngs eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

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

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

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

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

#### *Avskrivningar*

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

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

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

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

Stomme	100	100
Stomkomplettering, inneväggar mm	50	50
Installationer; värme, el, VVS, ventilation mm	20-40	20-40
Inre ytskikt, maskinell utrustning mm	10-40	10-40
Yttre ytskikt; fasader, yttertak mm	20-50	20-50
Hyresgäst Anpassning	hyreskontraktets längd	-

### **Nedskrivningar - materiella anläggningstillgångar**

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

Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärdet beräknas nuvärdet av de framtida kassaflöden som tillgången väntas ge upphov till i den löpande verksamheten samt när den avyttras eller utangeras. 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.

### **Likvida medel**

Som likvida medel räknas bolagets tillgodohavande på ett Plusgirokonto. Plusgirokontot ingår i Södertälje kommuns kontostruktur. Södertälje kommun är juridisk ägare till kontot. Beloppet ingår i balansposten Fordringar hos Södertälje kommun.

### **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 tilläggsköpeskillning. I förvärvsanalysen fastställs det verkliga värdet, med några undantag, vid förvärvstidpunkten av förvärvade identifierbara tillgångar och övertagna skulder samt minoritetsintresse. Minoritetsintresse värderas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten. Från och med förvärvstidpunkten inkluderas i koncernredovisningen det förvärvade företags intäkter och kostnader, identifierbara tillgångar och skulder liksom eventuell uppkommen goodwill eller negativ goodwill.

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

Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter och kostnader och 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**

2020 antog stadsbyggnadsnämnden en planansökan om att börja arbetet med en ny detaljplan för kvarteret, med möjlighet att inkludera Luna 4 och Luna 9 vid behov. Under 2023 beslutade Kommunfullmäktige att behålla stommarna i Luna 8. År 2024 genomfördes en arkitektävling för Lunakvarteren för att utveckla området så tryggt och attraktivt som möjligt. Det vinnande förslaget kommer att användas i det fortsatta planarbetet. 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**

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<b>Koncern</b>		
<i>Debiterade hyror</i>		
Lokaler	999 911	984 426
Bostäder	7 708	7 278
Bilplatser mm	1 638	1 505
Tillval	7 554	7 447
Övrigt	6	46
Förluster på grund av outhyrt		
- Lokaler	-20 578	-18 649
- Bostäder	-301	-241
- Bilplatser mm	-431	-417
- Övrigt	-20	-
Rabatter	-111	-211
Evakuering	-24 214	-20 713
Övriga hyresreduceringar	-2 813	-3 642
Summa hyresintäkter netto	968 349	956 829
<i>Övriga förvaltningsintäkter</i>		
Externt sålda tjänster	71 076	66 819
Ersättningar från hyresgäster	12 359	38 163
Övriga förvaltningsintäkter	14 491	27 661
Summa övriga förvaltningsintäkter	97 926	132 643
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>1 066 275</b>	<b>1 089 472</b>
<b>Moderföretag</b>		
<i>Debiterade hyror</i>		
Lokaler	921 370	906 858
Bostäder	4 201	3 972
Bilplatser mm	1 638	1 505
Tillval	7 554	7 447
Övrigt	6	46
Förluster på grund av outhyrt		
- Lokaler	-3 304	-2 755
- Bostäder	-	-12
- Bilplatser mm	-431	-417
- Övrigt	-20	-
Rabatter	-18	-111
Övriga hyresreduceringar	-49	-34
Summa hyresintäkter netto	930 947	916 499
<i>Övriga förvaltningsintäkter</i>		
Externt sålda tjänster	70 912	67 093
Ersättningar från hyresgäster	12 030	38 059
Övriga förvaltningsintäkter	17 932	27 604
Summa övriga förvaltningsintäkter	100 874	132 756
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>1 031 821</b>	<b>1 049 255</b>

2025062417894

**Not 5 Operationell leasing - leasegivare**

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<b>Koncern</b>		
<i>Framtida minimileaseavgifter som kommer att erhållas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:</i>		
Förfaller till betalning inom ett år	997 329	979 175
Förfaller till betalning senare än ett år men inom fem år	9 252 485	9 182 555
Förfaller till betalning senare än fem år	11 426 872	11 720 810
	<b>21 676 686</b>	<b>21 882 540</b>
Under perioden erhållna leasingavgifter (hyror)	982 671	970 857
<b>Moderföretag</b>		
<i>Framtida minimileaseavgifter som kommer att erhållas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:</i>		
Förfaller till betalning inom ett år	983 943	976 838
Förfaller till betalning senare än ett år men inom fem år	9 234 637	9 162 459
Förfaller till betalning senare än fem år	11 423 443	11 720 810
	<b>21 642 023</b>	<b>21 860 107</b>
Under perioden erhållna leasingavgifter (hyror)	928 836	914 142

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 109 hyreskontrakt som per 2024-12-31 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**

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<b>Koncern</b>		
Lokalvård i egen regi	3 027	147
Realisationsvinster	133	1 321
Försäkringsersättningar	118	586
Elstöd	-	10 522
Övrigt	565	20
<b>Summa</b>	<b>3 843</b>	<b>12 596</b>
<b>Moderföretag</b>		
Lokalvård i egen regi	3 027	3 068
Realisationsvinster	133	1 321
Försäkringsersättningar	118	22
Elstöd	-	9 501
Övrigt	3	20
<b>Summa</b>	<b>3 281</b>	<b>13 932</b>

**Not 7 Offentliga bidrag**

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<b>Koncern</b>		
<i>Bidrag redovisade som Övriga rörelseintäkter</i>		
Statliga bidrag	-	10 538
<b>Summa offentliga bidrag</b>	<b>-</b>	<b>10 538</b>
<b>Moderföretag</b>		
<i>Bidrag redovisade som Övriga rörelseintäkter</i>		
Statliga bidrag	-	9 518
<b>Summa offentliga bidrag</b>	<b>-</b>	<b>9 518</b>

I 2023 års statliga bidrag ingick elstöd i koncernen med 10 521 kkr och i moderbolaget med 9 501 kkr.

**Not 8 Drifts- och underhållskostnader**

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<b>Koncern</b>		
Uppvärmning, vatten, elektricitet mm	-126 288	-116 627
Skötsel mark och fastigheter	-151 563	-156 568
Bevakning, skadegörelse, vatten- och brandskador	-26 215	-25 667
Underhåll	-12 101	-20 325
Försäkringar	-4 438	-3 371
Hysesförluster, inkasso mm	-436	-1 131
Hyra externa lokaler	-139 336	-131 911
Tomträttsavgäld	-2 337	-2 522
Fastighetsskatt	-10 009	-8 919
Hysesgästpassningar och förgävesprojekt som vidarefakturerats	-11 947	-42 363
Övriga drifts- och underhållskostnader	-21 442	-20 514
<b>Summa</b>	<b>-506 112</b>	<b>-529 918</b>
<b>Moderföretag</b>		
Uppvärmning, vatten, elektricitet mm	-116 238	-107 600
Skötsel mark och fastigheter	-146 085	-150 427
Bevakning, skadegörelse, vatten- och brandskador	-25 036	-24 514
Underhåll	-11 603	-19 585
Försäkringar	-4 206	-2 933
Hysesförluster, inkasso mm	-2	-143
Hyra externa lokaler	-139 336	-131 911
Tomträttsavgäld	-2 337	-2 522
Fastighetsskatt	-7 636	-6 248
Hysesgästpassningar och förgävesprojekt som vidarefakturerats	-11 947	-37 969
Övriga drifts- och underhållskostnader	-9 056	-18 586
<b>Summa</b>	<b>-473 482</b>	<b>-502 438</b>

**Not 9 Arvode och kostnadsersättning till revisorer**

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<b>Koncern</b>		
<i>KPMG</i>		
Revisionsarvode	-211	-314
Skatterådgivning	-52	-33
Andra uppdrag	-19	-
<b>Summa</b>	<b>-282</b>	<b>-347</b>
<b>Moderföretag</b>		
<i>KPMG</i>		
Revisionsarvode	-176	-270
Skatterådgivning	-52	-33
Andra uppdrag	-19	-
<b>Summa</b>	<b>-247</b>	<b>-303</b>

2025062417897

**Not 10 Operationell leasing - leasetagare**

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<b>Koncern</b>		
<i>Framtida minimileaseavgifter som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:</i>		
Förfaller till betalning inom ett år	-134 012	-141 866
Förfaller till betalning senare än ett år men inom fem år	-326 213	-350 298
Förfaller till betalning senare än fem år	-322 421	-374 341
<b>Summa</b>	<b>-782 646</b>	<b>-866 505</b>
<i>Periodens kostnadsförda leasingavgifter</i>		
Lokaler och mark	-139 336	-131 911
Maskiner, inventarier och fordon	-1 913	-804
<b>Summa</b>	<b>-141 249</b>	<b>-132 715</b>
<b>Moderföretag</b>		
<i>Framtida minimileaseavgifter som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:</i>		
Förfaller till betalning inom ett år	-134 012	-141 866
Förfaller till betalning senare än ett år men inom fem år	-326 213	-350 298
Förfaller till betalning senare än fem år	-322 421	-374 341
<b>Summa</b>	<b>-782 646</b>	<b>-866 505</b>
<i>Periodens kostnadsförda leasingavgifter</i>		
Lokaler och mark	-139 336	-131 911
Maskiner, inventarier och fordon	-1 913	-804
<b>Summa</b>	<b>-141 249</b>	<b>-132 715</b>

**Not 11 Anställda och personalkostnader**

**Medelantalet anställda**

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<b>Moderföretag</b>		
Män	56	43
Kvinnor	57	54
Totalt i moderföretaget	113	97
<b>Dotterföretag</b>		
Män	-	-
Kvinnor	-	-
Totalt i dotterföretag	-	-
<b>Koncernen totalt</b>	<b>113</b>	<b>97</b>

**Könsfördelning i företagsledningen**

	2024-12-31 Andel kvinnor i %	2023-12-31 Andel kvinnor i %
<b>Moderföretag</b>		
Styrelsen	22	22
Övriga ledande befattningshavare	38	29
<b>Koncern</b>		
Styrelsen	22	22
Övriga ledande befattningshavare	38	29

**Löner, andra ersättningar och sociala kostnader**

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<b>Moderföretag</b>		
Styrelse och VD	-1 686	-1 870
Övriga anställda	-58 600	-48 745
Summa	-60 286	-50 615
Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	-37 842 -14 907	-31 801 -12 510
<b>Dotterföretag</b>		
Styrelse och VD	-	-
Övriga anställda	-	-
Summa	-	-
Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	-	-
<b>Koncern</b>		
Styrelse och VD	-1 686	-1 870
Övriga anställda	-58 600	-48 745
Summa	-60 286	-50 615
Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	-37 842 -14 907	-31 801 -12 510

Av moderföretagets och koncernens pensionskostnader avser 287 (fg år 828) 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**

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<b>Koncern</b>		
<i>Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång</i>		
Byggnader och mark	-165 436	-160 139
Inventarier, verktyg och installationer	-43 730	-40 000
<i>Nedskrivningar och återförda nedskrivningar fördelade per tillgång:</i>		
Byggnader och mark	-64	-
Byggnader och mark	2 369	-
<b>Summa</b>	<b>-206 861</b>	<b>-200 139</b>
<b>Moderföretag</b>		
<i>Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång</i>		
Byggnader och mark	-152 066	-146 660
Inventarier, verktyg och installationer	-39 958	-36 031
<i>Nedskrivningar och återförda nedskrivningar fördelade per tillgång:</i>		
Byggnader och mark	-64	-
Byggnader och mark	2 369	-
<b>Summa</b>	<b>-189 719</b>	<b>-182 691</b>

**Not 13 Exceptionella poster**

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<b>Moderföretag</b>		
Nedskrivning aktievärde Luna i Södertälje Holding AB	-29 781	-
<b>Summa</b>	<b>-29 781</b>	<b>-</b>

**Not 14 Övriga rörelsekostnader**

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<b>Koncern</b>		
Kursförluster på fordringar/skulder av rörelsekaraktär	-2	-1
Realisationsförluster	-4 468	-10 273
<b>Summa</b>	<b>-4 470</b>	<b>-10 274</b>
<b>Moderföretag</b>		
Kursförluster på fordringar/skulder av rörelsekaraktär	-2	-1
Realisationsförluster	-4 468	-10 273
<b>Summa</b>	<b>-4 470</b>	<b>-10 274</b>

**Not 15 Resultat från andelar i koncernföretag**

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<b>Moderföretag</b>		
Resultatandel i KB Luna 8 & 9	-26 259	-69 986
Nedskrivningar aktievärde Luna i Södertälje Holding AB	-29 781	-5 310
<b>Summa</b>	<b>-56 040</b>	<b>-75 296</b>

2025062417901

### Not 16 Övriga ränteintäkter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<b>Koncern</b>		
Ränteintäkter, Södertälje kommun	1	2
Dröjsmålsräntor	11	4
Ränteintäkter, övriga	198	123
Medel från Överskottsfonden	485	426
	<u>695</u>	<u>555</u>
<b>Moderföretag</b>		
Dröjsmålsräntor	3	2
Ränteintäkter, övriga	151	68
Medel från Överskottsfonden	485	426
	<u>639</u>	<u>496</u>

### Not 17 Räntekostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<b>Koncern</b>		
Räntekostnader, Södertälje kommun	-166 379	-186 306
Räntekostnader, övriga	-8	4
Låneramsavgift	-22 281	-22 208
	<u>-188 668</u>	<u>-208 510</u>
<b>Moderföretag</b>		
Räntekostnader, Södertälje kommun	-146 160	-162 574
Räntekostnader, övriga	-7	20
Låneramsavgift	-19 583	-19 376
	<u>-165 750</u>	<u>-181 930</u>

För bolagets lån från Södertälje kommun har ränta betalats motsvarande 3,17 % (3,57). Därutöver betalar bolaget en låneramsavgift motsvarande 0,50 % (0,50).

### Not 18 Bokslutsdispositioner

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<b>Moderföretaget</b>		
Skillnad mellan skattemässig och redovisad avskrivning:		
Inventarier, verktyg och installationer	-18 150	-18 587
Koncernbidrag	-52 229	-12 755
<b>Summa</b>	<u>-70 379</u>	<u>-31 342</u>

### Not 19 Skatt på årets resultat

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<b>Koncern</b>		
Aktuell skatt	-1 434	-8 300
Uppskjuten skatt	-13 253	-15 681
	<u>-14 687</u>	<u>-23 981</u>
<b>Moderföretag</b>		
Aktuell skatt	-1 434	-8 300
Uppskjuten skatt	-10 663	-4 109
	<u>-12 097</u>	<u>-12 409</u>

**Avstämning effektiv skatt**

Koncernen	Procent	2024		2023	
		Belopp	Procent	Belopp	Procent
Resultat före skatt		-18 533		22 109	
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	3 819	20,6	-4 554	
Ej avdragsgilla bokföringsmässiga utrangeringar	-	-	6,7	-1 491	
Ej avdragsgill ränta	-99,7	-18 473	71,7	-15 856	
Korrigerig av skattemässigt resultat vid försäljning av fastighet	-	-	2,9	-641	
Andra icke avdragsgilla kostnader	-0,5	-91	0,4	-97	
Ej skattepliktiga intäkter	0,2	40	-0,1	16	
Skattemässigt kostnadsförda reparationer fast egendom	-	-	-13,9	3 077	
Skatt hänförlig till tidigare år	0,1	18	-3,2	711	
Andel i handelsbolags resultat	-	-	16,3	-3 612	
Skillnad mellan planenlig och skattemässig avskrivning på fast egendom	-	-	7,1	-1 573	
Övertaget negativt räntenetto från koncernbolag	-	-	0,0	39	
Övrigt	-	-	-	-	
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>-79,3</b>	<b>-14 687</b>	<b>108,5</b>	<b>-23 981</b>	
<b>Moderföretaget</b>	<b>Procent</b>	<b>Belopp</b>	<b>Procent</b>	<b>Belopp</b>	
Resultat före skatt		-56 058		-34 263	
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	11 548	20,6	7 058	
Nedskrivning av värde på aktieinnehav	-10,9	-6 135	-3,2	-1 094	
Ej avdragsgilla bokföringsmässiga utrangeringar	-	-	-4,4	-1 491	
Ej avdragsgill ränta	-24,8	-13 920	-43,1	-14 760	
Korrigerig av skattemässigt resultat vid försäljning av fastighet	-	-	-1,9	-641	
Andra icke avdragsgilla kostnader	-0,2	-91	-0,3	-97	
Ej skattepliktiga intäkter	0,1	31	0,0	14	
Skattemässigt kostnadsförda reparationer fast egendom	-	-	9,0	3 077	
Skatt hänförlig till tidigare år	0,0	18	2,1	711	
Andel i handelsbolags resultat	-5,6	-3 135	-10,5	-3 612	
Skillnad mellan planenlig och skattemässig avskrivning på fast egendom	-	-	-4,5	-1 574	
Övrigt	-0,8	-413	-	-	
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>-21,6</b>	<b>-12 097</b>	<b>-36,2</b>	<b>-12 409</b>	

**Not 20 Byggnader och mark**

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Koncern</b>		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	6 758 363	6 481 130
-Avyttringar och utrangeringar	-11 382	-31 721
-Omklassificeringar	153 661	308 954
Vid årets slut	6 900 642	6 758 363
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-1 663 782	-1 514 992
-Avyttringar och utrangeringar	7 472	11 349
-Årets avskrivning enligt plan	-165 436	-160 139
Vid årets slut	-1 821 746	-1 663 782
<i>Ackumulerade nedskrivningar:</i>		
-Vid årets början	-112 370	-112 370
-Under året återförda nedskrivningar	2 370	-
-Årets nedskrivningar	-64	-
Vid årets slut	-110 064	-112 370
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>4 968 832</b>	<b>4 982 211</b>
<b>Moderföretag</b>		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	5 880 880	5 603 647
-Avyttringar och utrangeringar	-9 195	-31 721
-Omklassificeringar	153 661	308 954
Vid årets slut	6 025 346	5 880 880
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-1 433 794	-1 298 483
-Avyttringar och utrangeringar	5 285	11 349
-Årets avskrivning enligt plan	-152 066	-146 660
Vid årets slut	-1 580 575	-1 433 794
<i>Ackumulerade nedskrivningar:</i>		
-Vid årets början	-2 370	-2 370
-Under året återförda nedskrivningar	2 370	-
-Årets nedskrivningar	-64	-
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>4 444 707</b>	<b>4 444 716</b>
<b>Varav mark</b>		
Koncernen		
Ackumulerade anskaffningsvärden	411 894	411 894
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>411 894</b>	<b>411 894</b>
Moderföretaget		
Ackumulerade anskaffningsvärden	300 061	300 061
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>300 061</b>	<b>300 061</b>

2025062417903

### 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 2024. Denna omfattade fem 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 2024.
- 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	2024-12-31	2023-12-31
<b>Koncern</b>		
Externt värderade fastigheter *)	716 500	699 000
Internt värderade fastigheter	-	34 233
Bokfört värde kommunala fastigheter	5 140 545	4 817 143
<b>Uppskattat verkligt värde</b>	<b>5 857 045</b>	<b>5 550 376</b>
<b>Moderföretag</b>		
Externt värderade fastigheter	149 500	114 000
Internt värderade fastigheter	-	34 233
Bokfört värde kommunala fastigheter	5 140 545	4 817 143
<b>Uppskattat verkligt värde</b>	<b>5 290 045</b>	<b>4 965 376</b>

### \*) Särskilda omständigheter

2019 identifierades betydande skador i fasaden i några av byggnaderna i Lunakvarteret. Ett arbete har pågått sedan 2020 för att fastställa omfattningen av skadorna, de tekniska förutsättningarna för att åtgärda dem samt att kostnadsberäkna dessa åtgärder. Parallellt har vi undersökt möjligheterna att komplettera eller konvertera delar av de kommersiella lokalerna i fastigheten till annan användning. Redan innan skadorna upptäcktes pågick ett arbete med att modernisera och rusta upp centrumgallerian Luna 8. Vi har även övervägt nya möjligheter för fastigheterna, inklusive byggnation av bostäder i kvarteret, för att göra nödvändiga vägval. 2020 antog stadsbyggnadsnämnden en planansökan om att börja arbetet med en ny detaljplan för kvarteret, med möjlighet att inkludera Luna 4 och Luna 9 vid behov. Under 2023 beslutade Kommunfullmäktige att behålla stommarna i Luna 8. År 2024 genomfördes en arkitekttävling för Lunakvarteren för att utveckla området så tryggt och attraktivt som möjligt. Det vinnande förslaget kommer att användas i det fortsatta planarbetet. Under året har vi säkerställt att hålla gallerian levande och lagt en planering för de närmaste åren.

## Not 21 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Koncern</b>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	902 124	836 453
-Avyttringar och utrangeringar	-988	-3 266
-Omklassificeringar	51 508	68 937
-Vid årets slut	952 644	902 124
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-363 163	-324 572
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	429	1 409
-Årets avskrivning	-43 730	-40 000
-Vid årets slut	-406 464	-363 163
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>546 180</b>	<b>538 961</b>
<b>Moderföretag</b>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	796 297	730 626
-Avyttringar och utrangeringar	-988	-3 266
-Omklassificeringar	51 508	68 937
-Vid årets slut	846 817	796 297
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-296 711	-262 089
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	429	1 409
-Årets avskrivning	-39 958	-36 031
-Vid årets slut	-336 240	-296 711
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>510 577</b>	<b>499 586</b>

## Not 22 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Koncern</b>		
Vid årets början	235 615	324 755
Investeringar	249 397	288 751
Omklassificeringar	-205 169	-377 891
Kostnadsförda pågående investeringar	-5 089	-
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>274 754</b>	<b>235 615</b>
<b>Moderföretag</b>		
Vid årets början	216 084	307 763
Investeringar	234 907	286 212
Omklassificeringar	-205 169	-377 891
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>245 822</b>	<b>216 084</b>

### Not 23 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden:</b>		
-Vid årets början	8 536	3 226
-Lämnat aktieägartillskott	29 781	5 310
-Vid årets slut	38 317	8 536
<b>Ackumulerade nedskrivningar:</b>		
-Vid årets början	-8 510	-3 200
-Årets nedskrivningar	-29 781	-5 310
Vid årets slut	-38 291	-8 510
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>26</b>	<b>26</b>

### 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	25 000	100,00	25
Luna i Södertälje Fastighets AB, 556710-3956			
			<b>26</b>

### Not 24 Fordringar hos koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Koncern</b>		
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden:</b>		
-Vid årets början	100 000	100 000
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>Moderföretag</b>		
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden:</b>		
-Vid årets början	100 000	100 000
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>100 000</b>	<b>100 000</b>

### Not 25 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Koncern</b>		
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden:</b>		
-Vid årets början	3 175	3 175
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>3 175</b>	<b>3 175</b>
<b>Moderföretag</b>		
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden:</b>		
-Vid årets början	3 175	3 175
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>3 175</b>	<b>3 175</b>

2025062417907

## Not 26 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Koncern</b>		
Upplupna intäkter, övrigt	83	1 630
Förutbetalda kostnader, hyror	26 770	26 892
Förutbetalda kostnader, licencer	1 529	928
Förutbetalda kostnader, övrigt	369	1
	<b>28 751</b>	<b>29 451</b>
<b>Moderföretag</b>		
Upplupna intäkter, övrigt	83	1 630
Förutbetalda kostnader, hyror	26 770	26 892
Förutbetalda kostnader, licencer	1 529	928
Förutbetalda kostnader, övrigt	368	1
	<b>28 750</b>	<b>29 451</b>

## Not 27 Antal aktier och kvotvärde

	2024-12-31	2023-12-31
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, 42 184 kkr disponeras enligt följande:

	<i>Belopp i kkr</i>
Balanseras i ny räkning	42 184
<b>Summa</b>	<b>42 184</b>

Koncernbidrag har - under förutsättning av årsstämmans godkännande - lämnats till Tom Tits Experiment AB med 4 154 kkr, till Telge Nät AB med 1 569 kkr, till Telge Tillväxt (i Södertälje) AB med 4 061 kkr, till Telge Elnät AB med 35 861 kkr, till Luna i Södertälje Holding AB med 8 kkr samt till Luna i Södertälje Fastighets AB med 6 575 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

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Moderföretaget</b>		
Inventarier, verktyg och installationer	381 581	363 431
	<b>381 581</b>	<b>363 431</b>

### Not 30 Uppskjuten skatteskuld

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Koncern</b>		
Skillnad mellan planenligt och skattemässigt värde på Byggnader och mark	103 327	93 087
Underskottsavdrag	-323	-364
Skattedel i obeskattade reserver	89 251	86 279
	<u>192 255</u>	<u>179 002</u>
<b>Moderföretag</b>		
Skillnad mellan planenligt och skattemässigt värde på Byggnader och mark	89 232	78 569
	<u>89 232</u>	<u>78 569</u>

### Not 31 Skuld till Södertälje kommun

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Koncern</b>		
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	5 047 427	5 025 884
	<u>5 047 427</u>	<u>5 025 884</u>
<b>Moderföretag</b>		
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	4 452 521	4 385 560
	<u>4 452 521</u>	<u>4 385 560</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

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Koncern</b>		
Beviljad kreditlimit	5 286 000	5 296 000
<b>Moderföretag</b>		
Beviljad kreditlimit	4 546 000	4 546 000

**Not 33 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Koncern</b>		
Förutbetalda intäkter, hyror	3 546	11 003
Förutbetalda intäkter, övrigt	-	1 793
Upplupna kostnader, kraft	2 798	-
Upplupna kostnader, fjärrvärme	217	-
Upplupna kostnader, entreprenader	6 004	7 791
Upplupna kostnader, personal	11 817	9 388
Upplupna kostnader, inhyrd personal och konsulter	169	1 769
Upplupna kostnader, revision	241	284
Upplupna kostnader, övrigt	1 085	359
	<u>25 877</u>	<u>32 387</u>
<b>Moderföretag</b>		
Förutbetalda intäkter, hyror	-	6 758
Förutbetalda intäkter, övrigt	-	1 793
Upplupna kostnader, kraft	2 798	-
Upplupna kostnader, entreprenader	5 799	7 791
Upplupna kostnader, personal	11 817	9 388
Upplupna kostnader, inhyrd personal och konsulter	169	369
Upplupna kostnader, revision	241	284
Upplupna kostnader, övrigt	1 084	358
	<u>21 908</u>	<u>26 741</u>

**Not 34 Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen**

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet mm</b>		
<i>Koncernen</i>		
Avskrivningar	209 167	200 139
Nedskrivningar/reversering av nedskrivningar	-2 305	-
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	4 468	10 688
Kostnadsförda pågående investeringar	5 088	-
	<u>216 418</u>	<u>210 827</u>
<i>Moderföretaget</i>		
Avskrivningar	192 025	182 691
Nedskrivningar/reversering av nedskrivningar	-2 305	-
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	4 468	10 688
	<u>194 188</u>	<u>193 379</u>

**Not 35 Betalda räntor**

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Koncern</b>		
Erhållen ränta	209	128
Erlagd ränta	-188 668	-208 510
<b>Moderföretag</b>		
Erhållen ränta	153	69
Erlagd ränta	-165 750	-181 930

## Not 36 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

### Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Koncernen</b>		
Ställda säkerheter för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	138 554	138 554
<b>Summa</b>	<b>138 554</b>	<b>138 554</b>

### Moderföretaget

Ställda säkerheter för egna skulder och avsättningar	Inga	Inga
--	------	------

### Eventualförpliktelser

<b>Koncernen</b>		
Eventualförpliktelser	Inga	Inga
<b>Moderföretaget</b>		
Eventualförpliktelser		
Andelsägaransvar i kommanditbolag	517 515	562 089
<b>Summa</b>	<b>517 515</b>	<b>562 089</b>

## Not 37 Nyckeltalsdefinitioner

### Balansomslutning:

Totala tillgångar

### Avkastning på eget kapital:

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

### Soliditet:

Justerat eget kapital / balansomslutningen

### Medelantalet anställda:

För fast anställd personal: Tjänstgöringsgrad

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

## Not 38 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](http://www.telge.se/hallbarhetsrapport).

### Not 39 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Utöver de omvärldsfaktorer som redan är kända vid utgången av 2024 har inga väsentliga händelser som på ett betydande sätt har påverkat företagens ekonomi eller verksamhet i övrigt inträffat efter räkenskapsårets slut.

### Underskrifter

Södertälje 2025-03-27



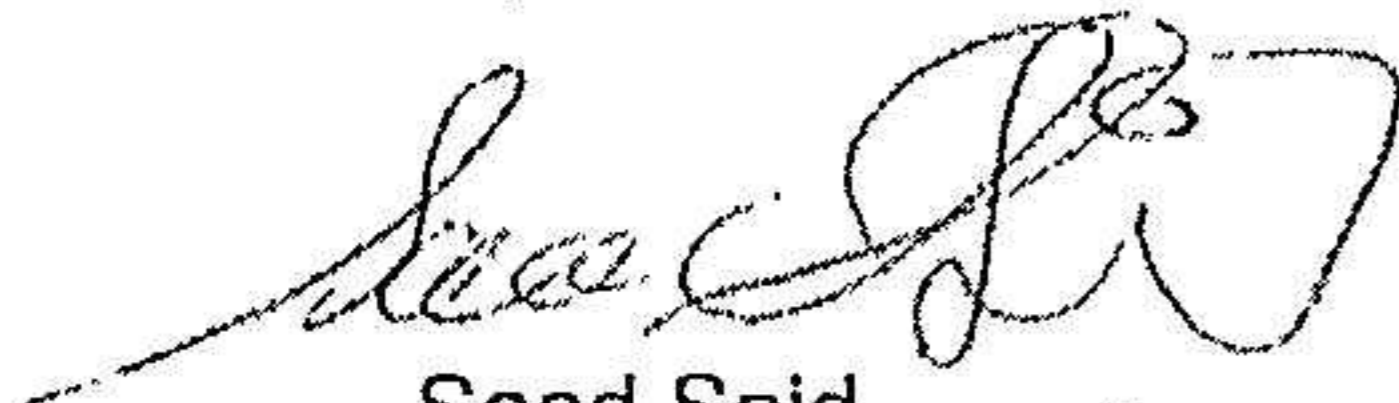
Lars Greger  
Styrelseordförande



Peter Skogberg  
Verkställande direktör



Mats Siljebrand



Saad Said

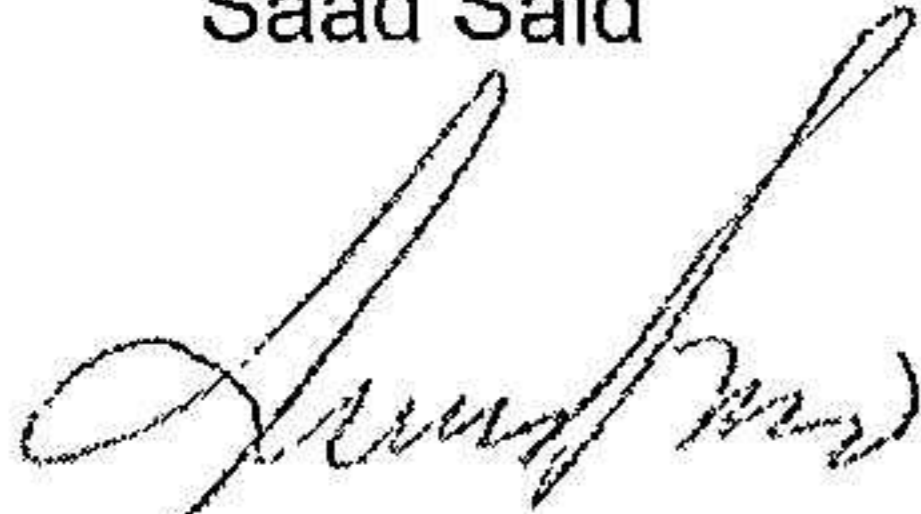


Sarkis Khatchadourian    Jeremy Hodson



~~Alexander Rosenberg~~

Katarina Seppänen




Simon Isso



Lars-Olov Collin

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-07-06  
KPMG AB



Tomas Mathiesen  
Auktoriserad revisor



2025062417912

# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Telge Fastigheter AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Telge Fastigheter ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### 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 Telge Fastigheter AB enligt god revisionssed 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 upprättas och att den 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 som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets 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 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.

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, 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. 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 förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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 har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Telge Fastigheter AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.



2025062417913

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 Telge Fastigheter AB 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 verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets 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 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.

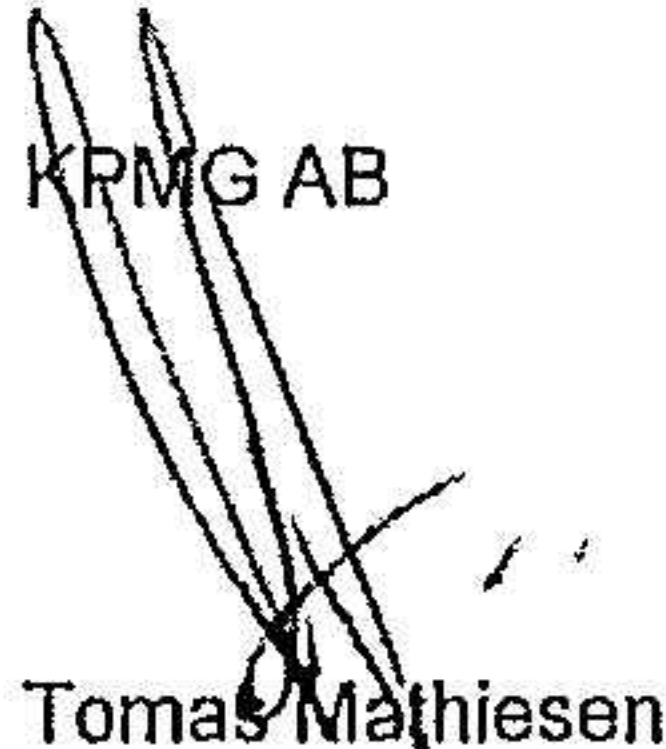
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda

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 6 maj 2025

KPMG AB

  
Tomas Mathiesen

Auktoriserad revisor