

Telge 2008

ÅRSRAPPORT TILL ÄGAREN, SÖDERTÄLJE KOMMUN

Detta är årsrapporten för Telgekoncernens femte verksamhetsår.

Södertälje den i maj 2009

Anders Lago
Ordförande

Kjell Hasslert
VD

Innehållsförteckning

Förutom den ekonomiska rapportering som framgår av de allmänna ägardirektiven skall Telge årligen i maj, i en särskild rapport, sammanfatta statusen i koncernen och dotterbolagen utifrån följande faktorer:

Innehållsförteckning	2
1. Ekonomisk utveckling	3
2. Bedömning av värdeutvecklingen	8
3. Konkurrensläget & omvärldsanalys	9
4. Prisnivåer	22
5. Uppföljning av ägardirektiven.....	27
6. Utveckling av kompetens och medarbetarfrågor.....	44
7. Uppföljning av miljöarbetet	50
8. Övrigt för ägaren väsentliga förhållanden	55

Denna rapport är Telgekoncernens redovisning till kommunfullmäktige avseende verksamhetsåret 2008.

1. Ekonomisk utveckling

Telgekoncernen redovisar för 2008 ett fortsatt starkt resultat som före minoritetsandelar och kapitalandelar i intressebolag uppgår till 212 MSEK. Motsvarande resultat föregående år var 203 MSEK. I koncernbokslutet tillkommer minoritetsandelar på -5 (-4) och kapitalandelar från intressebolag på -9 (-1). Till ägaren utbetalas 124 MSEK i ränta via SKFAB, förutom låneramsavgift på 25 MSEK.

Avsättningar har inom resultatet skett med 14 Mkr för framtida kostnader inom Telge Återvinning. Avsättning har även skett för mål- och resultatbonus till personalen på 6 Mkr. Resultatbonusen blir 4.000:- per anställd som sätts av för framtida pensioner vilket är samma nivå som målbonusen maximalt kan uppgå till.

Satsningen på koncernens leanprogram, SMART, har fortsatt under 2008. Vissa resultat kan nu avläsas genom den nyinförda produktivitetmätningmetoden. Koncernmässigt har en produktivetsförbättring på ca 1,6 % uppnåtts jämfört med föregående år. Varje procentenhet ger drygt 20 MSEK på resultatet. Produktivitetmätningen inriktar sig inte bara på nyttjandet av produktionsfaktorn personal utan tar hänsyn till samtliga använda resurser i form av olika kostnadslag. Mot den bakgrunden är 1,6 % en god förbättring. För 2009 är planen att förbättra produktiviteten med ytterligare 3 procent. Det är en viktig del i ansträngningarna att höja resultatnivån till 365 MSEK för att garantera fortsatta utbetalningar till ägaren och möjliggöra fortsatt kraftfulla satsningar i koncernen.

Under året har koncernstrukturen vidareutvecklats. Bland annat har inriktningen varit att finna samarbeten med näringslivet som stärker såväl koncernen som kommunen.

- Under året har majoriteten, 60 %, i Telge Rent sålts till en privat aktör. Målsättningen är att skapa förutsättningar för en långsiktig etablering i Södertälje.
- Kommunen har förvärvat ett landområde i Brandalsund som lagts i ett bolag, Telge Brandalsund, i Telgekoncernen. Markområdet ska exploateras för bostadsbyggande och friluftsliv.
- Ett liknande upplägg pågår i Almnäs men med inriktning på att exploatera området för näringslivetableringar. Båda bolagen kommer att få egna företagsledningar samt att ges möjlighet att genomföra exploateringen i samarbete eller samägande med privata intressen.
- Ett gemensamt bolag, Manpower Telge Jobbstart AB, bildas också tillsammans med Manpower för att utnyttja deras erfarenheter vad avser möjligheter att få arbetslösa i arbete. Telge äger 49 % av bolaget.

Viktiga investeringssatsningar har pågått under året. De totala investeringarna under året uppgick till 1 216 MSEK. Fastighetsbolagen och Telge Nät är de tyngsta investeringarna men även andra viktiga satsningar har genomförts.

- I Telge Bostäder fortsätter den sedan två år tillbaka höjda reinvesteringsnivån för att inte skapa ett eftersatt underhåll i fastigheterna.
- Telge fastigheter har färdigställt nya stadshuset, fortsatt att utveckla det kommersiella beståndet och satsat på skolor och övriga verksamhetslokaler för kommunen.
- Inom våra elnät har investeringarna i nya mätare för samtliga abonnenter fullföljts. Ytterligare 20 km luftledning i elnätet har ersatts med nedgrävd kabel. Utbyggnaden av VA- och värmenäten har fortsatt. Viss uppbromsning har dock skett på grund av att exploateringen av nya områden bromsats upp på grund av det ekonomiska läget. Satsningen på stadsnätet har fortsatt enligt de ursprungliga planerna.
- Kapacitetsökningen i hamnen genom ny kaj om 150 meter samt förbättrad kran har avslutats och invigdes av ministern under sommaren.
- Satsningen på utveckling av Tom Tits, Big Bang, ledde till återinvigning av anläggningen i juni.
- Inom elförsäljningen har satsning på förbättrad marknadsandel inletts. En marknadsföringssatsning för att profilera Telge Energis satsning på förnyelsebar el har genomförts. Kampanjen har fått stort genomslag i media och trenden med minskat antal kunder under de senaste två åren har kunnat vändas. Kundbasen har också ökat genom att Uppsala El AB har förvärvats. Trots de kraftiga marknadssatsningarna kan Telge Energi uppvisa ett överskott på 13 MSEK.
- Telge Kraft har etablerat sig som den största aktören som hanterar vindkraftsproduktion. Kundstocken har ökat och det ekonomiska resultatet är det bästa någonsin.

Omsättningen i koncernen för 2008 uppgick till 5 155 MSEK (4 413). Stora svängningar i omsättningen för koncernen påverkar inte nödvändigtvis resultatet i större omfattning. Eftersom svängningarna huvudsakligen är härledda från elhandeln och beroende på fluktuationer i elpriset blir genomslaget begränsat. Det beror på att elhandlarna oftast har fasta marginaler i kronor och öre och inte i procent. Därmed påverkar inte elprisnivån resultatet om man ligger på oförändrad elvolym. Det är främst omsättningen i Telge Energi och Telge Kraft som fluktuerat kraftigt de senaste 2-3 åren.

Telgekoncernen	2008	2007 <i>Avvikelse</i>	
Resultat efter finansiella poster MSEK			
Telge AB	12	1	11
Telge Bostäder	57	49	8
Telge Fastigheter	57	69	-12
Södertälje Hamn	-1	1	-2
Tom Tits	-10	-7	-4
Telge Rent	0	0	0
Telge Nät	60	42	18
Telge Energi	13	40	-27
Telge Kraft	19	12	6
Telge Återvinning	8	-4	12
Telge Hovsjö	10	11	-1
S:a Bolag	224	215	9
Koncernjusteringar	-5	-5	-1
Res.exkl. engångsposter och bonus	218	211	8
Mål och resultatbonus	-6	-7	1
Resultat efter finansiella poster	212	204	8

Investeringar i anläggningar MSEK	2008	2007	Produktivitet, förändring mot 2007 i %
Telge AB	2	4	2,6
Telge Bostäder	178	78	2,6
Telge Fastigheter	615	600	2,7
Södertälje Hamn	46	63	2,9
Tom Tits	45	9	7,7
Telge Nät	288	310	-1,1
Telge Energi	0	0	0,2
Telge Kraft	0	0	3,4
Telge Återvinning	18	53	4,0
Telge Hovsjö	24	18	-0,8
Totalt	1216	1135	1,6

Utveckling per bolag

Telge Bostäder har haft ett gott uthyrningsläge utan vakanser. Tillsammans med ett framgångsrikt effektiviseringsarbete som resulterat i en produktivitetsökning på 3 % har resultatet kunnat förbättras till 57 MSEK (49). Renoveringsplanen som avser att höja standardnivån i bostadsbeståndet löper vidare med förhöjda underhållskostnader och reinvesteringar som följd. Planen sträcker sig till 2016.

För att skapa utrymme för framtida kostnadsbesparingar pågår ett program för att genomföra energideklarationer med egen certifierad personal.

Telge Fastigheter fortsätter att investera betydande belopp. Under 2008 uppgick de totala investeringarna till 615 MSEK (581) bland annat färdigställdes nya stadshuset. Dels har nya medel avsatts för att vidareutveckla gallerierna i centrum och dels fördelas satsningarna i de kommunala verksamhetslokalerna i huvudsak på skolor och fritidslokaler. Betydande kostnader har åtgått till att hantera fuktskador i flera skolor och förskolor. Årsresultatet backade därför något jämfört med föregående år. Resultatet hamnade på 57 Mkr (69). Resultatförsämringen beror huvudsakligen på ökade underhållsinsatser som resultatförts.

Södertälje Hamn har under året färdigställt den nya kajen som öppnar upp containerkapaciteten till 120 000 TEU. Utvecklingen under de två första tertialen pekade mot en resultatförbättring jämfört med 2007 huvudsakligen hänförligt till ökade marknadsandelar inom containersegmentet. Årets avslutning innebar dock en kraftig uppbromsning av bilimporten varför resultatet sjönk tillbaka till fjolårets nivå. SMART arbetet har drivits vidare och lett till att tiderna vid lastning och lossning kunnat nedbringas och även att terminaltiden för den tid en lastbil behöver befinna sig i hamnen har kunnat minskas.

Tom Tits nyöppnade verksamheten i juni. Jämfört med andra motsvarande verksamheter har Tom Tits klarat sig bra med avseende på besöksutvecklingen. Ekonomiskt har bolaget fått vissa påfrestningar under året. Främst har beslut fattats om att 25 procent moms ska tillämpas på verksamheten istället för de 6 procent som förutsatts. I övrigt blev starten en månad försenad vilket tillsammans med en varm juli och fördröjd satsning på "Tom Tits på stan" gjorde att resultatet försämrades mot föregående år. En ny plan har utarbetats för att ta Tom Tits till svarta siffror. År 2009 ska resultatet ha förbättrats till -3 MSEK för att visa svarta siffror senast 2011.

Telge Nät stod för en rejäl resultatförbättring från 42 till 59 MSEK. Huvuddelen av förbättringen kom från försäljningen av kabel-TV nätet. Grundverksamheten har nära nog oförändrade volymer. Investeringssatsningarna har under året bland annat bestått i att byta ut abonnenternas elmätare, utbyte av elnätets luftledningar mot nedgrävda kablar, vidareutbyggnad av VA- och fjärrvärmenäten samt fortsatt satsning på stadsnätet. Utbyggnaderna av anslutningarna har dämpats mot slutet av året på grund av att utbyggnaden av nya områden bromsats upp av försämrade konjunkturer. En incident med felaktigt larm om bakterier i dricksvattnet visade att krisberedskapen i bolaget och koncernen var god. Telge Nät förvärvade de tillgångar som hittills ägts av moderbolaget och hyrts av Telge Nät. Det ger en renodling och ökad tydlighet i koncernstyrningen samt underlättar införandet av det nya regelverket för prissättning av elnätstjänster som kommer att gälla från 2012.

Telge Energi har under året gjort en kraftfull marknadsföringssatsning som profilerar satsningen på förnyelsebar energi och som lett till att trenden med minskning av antalet kunder kunnat brytas. Kundbasen har breddats genom förvärv av Uppsala El AB. Trots dessa marknadssatsningar har ett resultat på 13 MSEK uppnåtts. Tjänsten hushållsassistans såldes under året till försäkringsförmedlaren Insplanet och verksamheten fokuseras därmed på elförsäljningen. Diskussioner pågår om en försäljning av pelletsverksamheten.

Telge Kraft fortsätter ha nettoökning på antalet kunder. Under 2008 ökade antalet kunder med 15 och resultatet förbättrades med 7 till 19 MSEK. Telge Kraft också etablerat sig som den största aktören som hanterar vindkraftsproduktion.

Telge Återvinning redovisar ett resultat som är bättre än föregående år. Båda årens resultat belastas av avsättningsjusteringar för sluttäckningskostnader, 14 MSEK för 2008. Det innebär att även rensat för avsättningarna är den grundläggande resultatutvecklingen positiv. Produktivitetens utvecklingen har starkt bidragit genom en förbättring med ca 4 %. Konjunkturen pressar priser på material vilket gjort att intäkterna för återvunnet material sjunkit. Under året har miljödomstolen tagit beslut om förlängt tillstånd att bedriva verksamheten. Vissa delar av beslutet förändrar hanteringen av biocellerna. Domen kommer till delar att överklagas och slutligt avgörande dröjer därför ytterligare. I övrigt har ett avtal om priser på askor träffats med Söderenergi. Dotterbolaget Telge Miljöteknik fortsätter ansträngningarna att utveckla möjligheterna att kommersiellt använda askorna.

Telge Hovsjö fortsätter arbetet med att göra Hovsjö till ett attraktivare bostadsområde. Av investeringarna på 24 MSEK utgörs de två enskilt största delarna av lägenhetsreoveringar och utveckling av Hovsjöparken. I samband med byte av konstgräs på fotbollsarenan flyttades det gamla konstgräset till Hovsjö.

Telge AB uppvisar ett starkt resultat på 12 MSEK (1). Huvuddelen av förbättringen är hänförlig till reavinst vid försäljning av 60 % av Telge Rent. Under året har en tydligare uppdelning skett mellan moderbolagets resurser för koncernledande funktioner och de resurser som producerar tjänster som nyttjas av dotterbolagen. Förändringen ska ge ökad tydlighet i kravställande och uppföljning vilket gör att konkurrenskraften i våra egenproducerade tjänster kan kontrolleras. Telge AB avyttrade de tillgångar som hyrs av Telge Nät till nätbolaget.

2. Bedömning av värdeutvecklingen

Föregående år gjordes en bedömning av övervärdena i de olika dotterbolagen. Bedömningen baserades på olika värderingar som gjorts under perioden 2003 till 2007 och resulterade i ett bedömt övervärde på ca 5 miljarder kr.

Huvuddelen av övervärdena eller 3 550 Mkr lokaliserades till fastighetsbolagen Telge Bostäder och Telge Fastigheter. Båda bolagen har trots lågkonjunkturen en fortsatt god uthyrningssituation med låga vakansgrader. En viss ökad risk för ökade vakanser kan bedömas föreligga i de kommersiella fastigheterna. Avkastningskraven hos investerarna har också ökat som en följd av lågkonjunkturen vilket pressar värdena. Sammantaget bedöms fastigheternas övervärde ha minskat från föregående år och bedöms ligga i på ca 3 000 mkr.

Baserat på en värdering vid förvärvet av Nykvarns andel av tidigare Telge Energi koncernen år 2003 bedömdes övervärdet på de ingående företagen uppgå till ca 1 900 mkr. Värderingen är nu sex år gammal och relativt stora förändringar har skett i bolagen sedan dess. Investering har skett i bredband, Telge Energi och Telge Kraft har expanderat kraftigt. Idag finns inga tydliga indikationer på att värdena är väsentligt annorlunda.

Sammantaget leder ovanstående överväganden till att övervärdena bör justeras ned något beroende på lågkonjunkturen. Om nedjusteringen sker med 0,5 miljard kr till 4,5 miljarder kr fås nedanstående bild jämfört med föregående år.

	<u>2007</u>	<u>2008</u>
Tillgångar i Telgekoncernen	10,2	11,4
Övervärden	5,0	4,5
S:a tillgångar inkl. övervärden	15,2	15,9
Skulder i Telgekoncernen	8,8	10,1
Tillgångar – skulder	6,7	5,8
Soliditet	44,1%	36,5%

3. Konkurrensläget & omvärldsanalys

Nedan redovisas bolagens omvärld, Konkurrensläge samt i sammanhanget viktiga frågeställningar.

Södertälje Hamn

Den kraftiga tillväxten för transporter via fartyg i Östersjön har abrupt stoppats upp. Denna förändring startade efter halvårsskiftet och accelererade under resten av 2008. Den stora förändringen är den världsomfattande ekonomiska krisen som slagit hårt mot Ryssland och därigenom även Baltländerna och Finland som transitländer. Containertrafiken hade under 2008 en fortsatt tillväxt, men bara med någon eller några procent, sett över hela världen, i Östersjön var det andra halvåret minskningar med tvåsiffriga tal.

Södertälje Hamn har i sammanhanget stått stark i konkurrensen och under året lyckats knyta till sig nya kunder nådde en tillväxt på 12 % i segmentet. Konkurrensen från andra hamnar på ostkusten är fortsatt hög. Gävle, Oxelösund och Norrköping har alla påbörjat eller aviserat utbyggnad av sina hamnar inom området containertrafik.

Stockholms Hamn fortsätter att planera för sin nya storhamn i Norvik. I början av 2009 offentliggjordes namnet på den operatören (stuveriet) som ska driva Norvik. Ansökan med miljökonsekvensbeskrivning ingavs till Miljödomstolen i februari 2007. Dom som krävs innan byggstart, räknas inte komma under 2009.

Även bilimporten har varit på en mycket låg nivå under hösten. Minskningen var 18% över helår, men ser man till de sista 6 månaderna var minskningen hela 26%. Här ser vi ingen snabb vändning.

ETT URVAL AV ÖVRIGA HÄNDELSER INOM SÖDERTÄLJE HAMN 2008

- Nya kajen invigdes 1:a september av Infrastrukturminister Åsa Torstensson
- Den tre år gamla Gottwaldkranen byttes i juli ut mot en något större.
- Hanteringen av containers inne på hamnområdet har förändrats under året. Detta och andra åtgärder har gjort att effektiviteten vid fartygslösning har ökat med 10%.
- Kameraövervakning i Sydhamnen har gått i drift och detta har minimerat antalet stölder/nattliga besök. Säkerhetsnivån har ökat påtagligt.
- Nöjd medarbetarindex fortsätter uppåt.
- Energiförbrukningen vid containerhantering har fortsatt minska. Resultatet blev 3,4 liter diesel, en sänkning från 2007 års 3,9 liter per container.
- 90% av allt konsumtionsgods till Stockholms län kommer med semitrailers. En mycket liten del av detta kan lyftas till och från Järnväg. Södertälje Hamn startade

hantering av trailers i november. Detta är en stor fördel för miljön, men är även en stor tillväxt möjlighet.

- Terminaltiden, tiden det tar för en chaufför att hämta och lämna containers i hamnen sänktes till fantastiska 10 minuter.
- 5 nya containerkunder valde att öppna upp Södertälje som Hub.
- SMART 365, koncernens samlade grepp om Lean arbete, drevs vidare med bland annat 226 dokumenterade genomförda förbättringar.

Telge Bostäder

Telge Bostäder har haft ett gynnsamt affärsläge 2008 där samtliga lägenheter varit uthyrda under hela året. Endast lägenheter i behov av renovering före uthyrning samt några studentbostäder har varit vakanta under en begränsad period. Vakanserna för lokaler, garage och parkeringsplatser har minskat under året och är mycket låga. Scania's flytt av produktion från Sibbhult och Falun till Södertälje är positivt för bolaget då efterfrågan på bostäder ökar. Ett orosmoln är dock besked från AstraZeneca om fortsatta minskningar av personalstyrkan i Södertälje.

Under året har företaget arbetat med underhåll och modernisering av beståndet i enlighet med den tioåriga underhållsplanen, vilken påvisar ett planerat åtgärdsbehov på 1,7 miljarder under perioden. Ungefär hälften av bolagets fastighetsbestånd är så kallade miljonprogramsområden som producerades mellan 1965-1975, och 90 % av beståndet är byggt före 1976, därav det stora åtgärdsbehovet. En förutsättning för att bolaget skall klara av att finansiera detta underhålls- och moderniseringsprogram är att hyresnivån för bolagets lägenheter höjs till den genomsnittliga nivån för regionen. Utfallet av hyresförhandlingarna avseende hyran för 2008 medgav även denna gång en något högre höjning än vad andra företag i regionen fick, vilket innebar att det andra steget för att nå målet om genomsnittliga hyresnivåer uppnåddes.

Bolaget kommer att i stor utsträckning vara delaktig i utvecklingen av nya bostäder i attraktiva lägen i Södertälje. En intresseanmälan avseende nyproduktion inom Södra Stadskärnan har lämnats in till kommunen. Bolaget kommer även att vara aktivt i utvecklingen av studentboende i samband med KTH:s och andra högskolors etablering i Södertälje. Utveckling av boende för äldre i samarbete med kommunen är också en av utmaningarna de närmaste åren.

Ränteläget är helt avgörande för bolagets ekonomi och kostnaderna för räntor har 2008 ökat något men bedöms kommande år vara kvar på ungefär nuvarande nivå. Lånevolymen har ökat under året p.g.a. att en stor del av kostnaderna för moderniseringsåtgärderna finansieras med lån. Internbankens aktiva arbete med låneportföljen har medfört att portföljen har en bra förfallostruktur.

Under året har det index som vi använder för att mäta medarbetarnas nöjdhet med Telge Bostäder ökat ytterligare under de två senaste mätningarna till 82 vilket är mycket bra.

ETT URVAL AV ÖVRIGA HÄNDELSER INOM TELGE BOSTÄDER 2008

- Överenskommelse har träffats med hyresgästföreningen om en höjning av hyrorna med drygt 4,32 % från mars 2009 och 2,6% 2010
- Program för erbjudande till 562 kunder om möjlighet till bostadsrättsombildning. Bedömningen är att ca 100 av dessa kommer att fullföljas.
- Smart 365 etablerat och genomsyrar hela verksamheten.
- Med stöd av SMART-metodiken minskat kostnaderna för akuta vattenskadeåtgärder 2007-2008 med ca 9 Mkr.
- Arbetet pågår med att ta fram nya studentbostäder genom ombyggnad och nybyggnad, bland annat genom det s.k. KTH-projektet, satsning på studentboende inom det befintliga beståndet.
- TB certifierat i januari 2008 då TB, som första kommunala bostadsföretag blev både ackrediterat och certifierat för att göra energideklarationerna i egen regi.
- Nytt samarbetsavtal med kommunen för kommunkontrakt. Så kallad boendetrappa har införts för försöks- och träningslägenheter.
- Nytt arbetssätt infört avseende störningshandläggning infört där kommunen deltar bland annat vid hembesök.
- Nytt arbetssätt infört avseende ”svaga” betalare där kommunen deltar bland annat vid hembesök.
- Nytt avtal för bruksvärdehöjning av hyran vid renovering av badrum.
- Nytt avtal för bruksvärdehöjning av hyran vid renovering av kök.
- Genomfört ett pilotprojekt avseende hyresgästbeställda köksrenoveringar med hyreshöjning i Grusåsen.
- Boinflytandeavtalet utvärderat och vidareutvecklat, med krav på tydligare resultat av boinflytandeverksamheten i våra bostadsområden.

Telge Energi

Det ekonomiska resultatet för 2008 överträffade förväntningarna och budgeten kraftigt. Resultatet blev 17 Mkr. I resultatet ingår att bolaget tagit alla kostnader för ompositionering av Telge Energi till ett företag som bara säljer el från vind och vatten. Kostnaderna för den marknadsföringen uppgår till 10 Mkr. Bolaget har också haft kostnader för inköp av ursprungsgarantier för vind och vatten som uppgick till 8 Mkr.

Priskonkurrensen fortsatte under 2008, främst från Vattenfall på långa bundna avtal men även från bolag som Skellefteå kraft på rörliga avtal.

Det gjorde att nyförsäljningen inte ökade lika mycket som planerat. Elpriserna steg kraftigt under sommaren och var i augusti rekorddyra. Det gjorde att Telge Energis kunder, som mest har rörliga avtal, fick höga elräkningar och ställde många oroliga frågor. Telge Energis analys och därmed råd var att hålla fast vid de rörliga avtalen. När sedan finanskrisen slog till så började elpriset sjunka och i december hade det sjunkit tillbaka till förra vinterns låga elpriser. Det gör att rådet blev ännu bättre än vad man vågat hoppats på och kunderna som valde att stanna kvar blev nöjda.

Företagsförsäljningen slog försäljningsrekord med 1 700 nya företagskunder, det var 70 % fler kunder än 2007. Vi ökade även privatkundsförsäljningen till 15 000 kunder, vilket var en höjning med 40 %, och kundtappet minskade. Trots det ökade antalet privatkunder under året blev nettoökningen, endast med några hundra kunder. Pelletsförsäljningen steg med 50 % och Telge Energi levererade 22 000 ton pellets under året.

Telge Energis satsning på att bara sälja el från vind och vatten har slagit igenom väl. Under året kom en undersökning om gröna varumärken där Telge Energi kom etta i branschen och två totalt i en undersökning av tio branscher i Sverige. Internt har vind och vatten bidragit till att öka motivationen för alla medarbetare. Nu utmanar bolaget eljättarna även genom att sälja el utan kol, något som de aldrig kan göra. Bedömningen är att den nya inriktningen på förnyelsebar el kommer att leda ökad försäljning, men att det tar tid att få kunderna förstå att de verkligen kan välja mellan ren vatten- och vindkraft och kolkraft.

Svenskt Kvalitetsindex (SKI) årliga undersökning visade för fjärde året i rad att Telge Energi har Sveriges mest nöjda elkunder. Bolaget förbättrade sina värden både bland privatkunder och företagskunder. Huvudorsaken är fortsatt att alla i bolaget lever kärnvärden och har extremt kundfokus.

Under året såldes tjänsten Husassistans till försäkringsförmedlaren Insplanet. Det är en del i arbetet med att fokusera på el och pellets. Bedömningen är att Insplanet har bättre förutsättningar att utveckla Husassistans än vi och att det kommer att göra att våra kunder är fortsatt nöjda med tjänsten.

Koncernledningen tog 2008 beslut om en ny affärsplan med en strategi att växa både genom förvärv och organiskt. I december tecknades avtal om att köpa av Uppsala El. De är ett mindre företag som främst säljer via sin hemsida. De har 18 000 kunder. Formellt övertog Telge Energi bolaget i januari 2009. Under första halvåret 2009 drivs det vidare som ett självständigt bolag och därefter kommer Uppsala El att integreras i Telge Energi.

Telge Energi har under året fortsatt bearbeta Konkurrensverket och regeringen med de konkurrensproblem som finns på elmarknaden och speciellt den korssubventionering som de tre stora har mellan elproduktion och elförsäljning. Elmarknaden fungerar inte för fristående aktörer utan elproduktion om den underprissättning som pågått under 2006 - 2007 tillåts fortsätta långsiktigt. Ett förslag som Telge Energi driver är att skilja av Vattenfall elförsäljning från Vattenfallkoncernen.

Det skulle ge ett nytt stort elförsäljningsbolag som skulle få verka på samma villkor som Telge Energi. Det är konkurrenssituation som Telge Energi ser fram emot.

På pelletsmarknaden så fortsatte bolaget att utöka kundstocken. Tillväxten gick dock långsammare än 2006 då pelletspriserna låg kvar på en hög nivå, medan elen blev billigare. Antalet kunder som har olja och ska byta uppvärmningssystem har också minskat kraftigt, vilket gör att färre kunder byter till pellets. Under året har Telge Energi byggt upp ett nät av företag som kan göra serviceavtal till pelletspannor. Bolaget kommer att lansera tjänsten serviceavtal i början av 2009. En av våra stora konkurrenter Statoil valde att lägga ner sin försäljning till villakunder hösten 2007. Bedömningen är att det beror på att tillväxten avtagit.

Telge Fastigheter

Stockholms fastighetsmarknad har nått en toppnivå för hyror och för värden och dessa har nu börjat falla under hösten 2008.

I Södertälje är läget för butikslokaler fortsatt gynnsamt. Det är stor efterfrågan på butiker i bra läge och det finns nästintill inga vakanser. Under senare delen av 2008 har vi dock märkt av en vikande betalningsvilja hos våra butiksinnehavare.

Våra konkurrenter i Södertälje avseende de kommersiella fastigheterna satsar på sina fastigheter. Atrium Ljungberggruppen har byggt om Telgehuset. Landic planerar för en stor ombyggnad av Åhlénshuset som för närvarande ligger på is på grund av finanskrisen. Butiksägarna är mycket måna om att deras lokaler skall vara snygga och nyrenoverade.

Telge Fastigheter avslutade under början av 2008 ombyggnadsarbetet av Kringlan som nu är en mycket modern och attraktiv galleria i Södertäljes absolut bästa AA läge. Under 2008 har arbetet med att tillskapa 75 nya parkeringsplatser i kringlangaraget startat. Lunagallerian har tidigare fått entrédelen renoverad. Övriga delar av Lunagallerian är mörk och omodern. Telge Fastigheter har startat en genomgripande ytskicktsrenovering och förnyelse av resterande delar av Lunagallerian inklusive översyn av butiksmixen. Arbetet beräknas vara färdigt i början av 2010.

Den första november 2008 invigdes nya Stadshuset. Det innebär att vi tomställde ca 15 000 kvm kontor i centrala lägen vilket naturligtvis kommer påverka marknaden under en tid. Av den orsaken såldes det gamla stadshuset i slutet av året.

Telge Fastigheters totala fastighetsbestånd består till 75 % av lokaler uthyrda till den kommunala verksamheten. Här kan nämnas att det finns en mycket stor efterfrågan på förskolelokaler. Under 2008 har vi startat arbetet med tre nya förskolor och kommande år bygger vi ytterligare flertalet förskolor i kommunen. Efterfrågan på grundskoleplatser minskar vilket innebär att vi även ställer om grundskolor till förskolor. Vi arbetar med att minska inhyrda lokaler och nyttja våra egna fastigheter mer.

Under året 2008 har Telge Fastigheter tagit fram en strategisk plan för samtliga fastigheter. Vi har identifierat vilka fastigheter som inte är "kärnfastigheter" och som vi kan sälja. Vi har även identifierat lämpliga objekt att förvärva. Vi har under året besiktigt alla våra fastigheter och gjort underhållsplaner, vilket vi inte har haft tidigare. Vi har energideklarerat drygt hälften av våra fastigheter och kommer att vara klara under året 2009. I samband med denna energideklaration gör vi även en ordentlig energianalys och identifierar prioriterade energibesparingsåtgärder vilka vi även utför. Telge Fastigheter har under året 2008 investerat kraftigt i fastighetsbeståndet avseende ny-, om- och tillbyggnader. Totalt uppgick investeringarna till ca 615 miljoner kronor. Under året pågick totalt 195 stycken olika byggprojekt allt ifrån stadshusbygget till mindre hyresgäst Anpassningar.

Telge Fastigheter har utfört ett par olika fastighetsaffärer under året. I början av 2008 förvärvade vi Lillängens äldreboende som nu byggs ut med ytterligare 20 platser. I slutet av året skrev vi även avtal med Kungsleden gällande en bytesaffär med tillträde i början av 2009. Vi sålde gamla stadshuset, Enen 10, för 58 miljoner och förvärvade kv Sågverket i Östertälje för 105 miljoner. Förvärvet av kv Sågverket är ett strategiskt förvärv då vi hyr ut fastigheten till kommunen som gymnasieskola. Tidigare har vi hyrt in fastigheten av Kungsleden och därmed gjort ett negativt resultat på fastigheten med ca 3 miljoner kronor. Nu när vi äger fastigheten kommer den att gå runt med ett positivt resultat.

Under året har stora investeringar lagts på Södertäljes skolor och förskolor. Vi har under året startat en partnersamsamverkan med NCC gällande nybyggnad av ett flertal förskolor enligt Södertälje skolmodell. Projektering har påbörjats av tre nya förskolor, Kaxberg i Lina, Ljungbacken i Järna och en förskola i Hölö. Vi har under året även färdigställt två nya förskolor, Valla förskola i Enhörna och Karlhofs förskola. Slutligen har vi byggt om och till några förskolor för att skapa flera platser till barnen bland annat Skogsbrynets förskola i Hölö, Brolundaskolan, Telge förskola i centrum, Algårdens förskola och Sommarängs förskola i Brunnsäng.

Ombyggnad av samtliga förskolegårdar fortsatte under året och kommer att färdigställas under 2009. Ombyggnaden av Wasaskolan blev färdigställd till höstterminens start. Vi har fortsättningsvis dragits med fukt problem i nybyggda Soldalaskolan där bland annat delar av golvet lades om under sommarlovet. Vi kommer att fortsätta arbetena med Soldalaskolan under 2009 och även sommaren 2010, vi har även startat en rättslig process mot konsulter och byggare avseende byggbrister.

Vi har utfört ett antal större energibesparingsprojekt på Fornbackaskolan, Morabergs utbildningscenter och Västergårdsgymnasiet. Dessa byggnader har bland annat fått nya ventilationsaggregat med återvinning, energifönster, närvarostyrd belysning m.fl. energibesparingsåtgärder.

Vakansgraden i fastighetsbeståndet har under året varit mycket låg, den har understigit 1 % vilket är samma nivå som under 2007.

Telge Hovsjö

Många frågor av både social och fysisk karaktär har dykt upp under året som bolaget varit tvungna att lösa. Genom nyanställning av ett antal personer står vi bättre rustade. Under 2009 kommer fastighetschef och kulturcenterchef att rekryteras.

Den i särklass viktigaste frågan är att skapa trygghet i området. Ingen vill bo i ett område där det brinner bilar m.m. Ett nära samarbete med polisen har utvecklats.

Under 2009 kommer ett grannsamverkansprojekt att genomföras tillsammans med polisen. Den nyanlagda konstgräsplanen mitt i Hovsjö skapar trygghet både genom fotbollsspelet, belysningen och den fysiska förändringen.

Vi har behov av att utreda hur skadeutveckling och renoveringsbehov ska hanteras på lång sikt. Mycket i området är eftersatt både socialt och fysiskt. En av anledningen till ökade kostnader beror på att vi som ny fastighetsägare måste agera för att skapa tillit och framtidstro hos våra hyresgäster.

Renovering av radhus och lägenheter kommer att starta 2009, arbetet med att lyfta den yttre miljön fortsätter.

ETT URVAL AV ÖVRIGA HÄNDELSER INOM TELGE HOVSJÖ 2008

- En ny skola är under framtagande tillsammans med utbildningskontoret. Byggstart är planerad till 2010.
- Vi genomför tillsammans med KTH en rad seminarium i byggfrågor med inriktning på miljonprogramsrenovering.
- Belysning är en viktig trygghetsfaktor. Projektet avser att påbörja en utredning kring hur vi kan förbättra belysningen i området.
- Trapphusen är i behov av renovering i form av målning, åtgärda trasiga mattor samt byta ut befintlig belysning mot ny.
- Många av tvättstugorna har gamla maskiner och torktumlare som behöver bytas. Vidare fungerar inte det befintliga kortsystem för bokning av tvättstugan samt betalning. Investeringen innebär att vi förnyar maskiner samt byter bokningssystem.
- Hissarna i husen är gamla och det börjar bli svårt att få tag i reservdelar. En oberoende hisskonsult tittar på hissarna för att vi ska få en bild av hur mycket som behöver göras. Utifrån denna utredning skall en plan för hissrenovering/hissbyte utarbetas. Projektet fortsätter 2010.
- Projektet avser utredning av vad vi ska göra med våra parkeringsgarage.
- Projektet avser standardhöjning av kök och badrum i samband med vattenskador, vid önskemål från hyresgäst samt när en lägenhet blir tom. Förhandling pågår om vilken hyresnivåhöjning åtgärderna skall leda till.

- Radhus: Avser nybyggnation av det nedbrunna radhuset samt standardhöjning av de övriga fyra radhusen i samma länga. Om utfallet faller väl ut är tanken att samliga radhus i området skall standardhöjas på samma sätt.
- Varmvattenberedarna i radhusen orsakar stora skador om de går sönder. För att undvika dessa skador kommer samtliga varmvattenberedare som ännu inte bytts ut att bytas ut.
- Dammen Avser investering i en damm i parken.
- Kulturcentrum: Avser investeringar i nuvarande Hovsjöskolan för vidare utveckling av kulturcentrum.

Telge Kraft

Sedan den svenska elmarknaden avreglerades 1996 har aktörer på kraftmarknaden försvunnit, fusionerats eller ombildats. Helt nya aktörer tillkommit som följd av att förutsättningarna har ändrats. Kraftmarknadens regelverk är idag harmoniserat mellan de Nordiska länderna och priserna påverkas i hög grad av händelser utanför Norden. Kundmarknaden har gått från att vara en svensk marknad till att bli influerad från omvärlden. Resultatet har blivit hård konkurrens om kunden, och ett varierat och avancerat utbud av produkter och tjänster hos krafthandelsbolagen.

Kunskapsnivån ökar hos kunderna samtidigt som de efterfrågar en annan typ av tjänster idag jämfört med tidigare. Ofta vill de att leverantören skall ta större ansvar. Säljcyklerna är långa och kräver uthållighet. Bearbetning av kunden under flera år är inte ovanligt. Tjänsterna är lika och det som påverkar kundens urvalsprocess är en kombination av pris och upplevd kvalitet.

Idag är konkurrensen hård inom de tjänster Telge Kraft erbjuder, med ett 15-tal företag som säljer och utför portföljförvaltning, samfakturering, krafthandels- och stödtjänster. De viktigaste konkurrenterna kan grupperas enligt nedan; producenter, oberoende/fristående och lokala företag.

- Producenter: Eon, Fortum och Vattenfall är viktiga konkurrenter i detta segment. Vattenfall är den starkaste konkurrenten för relationen med stora kunder, i övrigt är denna kategori av konkurrenter inte så aktiva idag.
- Oberoende/fristående aktörer: I denna kategori återfinns framförallt norska aktörer som Bergen Energi och Markedskraft. Även svenska Scandem är en betydande konkurrent. Här finns den största konkurrensen vilket på sätt och vis är bra då de inte kan underprissätta sina tjänster.

- Lokala energibolag: Bland de portföljförvaltare som agerar huvudsakligen i sina närområden återfinns Skellefteå Kraft, Göteborg Energi, Östkraft och Öresundskraft. Andra aktörer och konkurrenter är Dala Kraft och Lunds Energi, men de syns väsentligt mindre. Dessa aktörer har under en period räknat väldigt aggressivt i vissa affärer men tycks idag vara mindre prisaggressiva.
- Under 2008 har främst det danskägda Energi Sverige varit aggressiva nykomlingar, vilka med låga priser tagit några kunder.

Sammanfattningsvis bedömer vi att Bergen Energi, Markedskraft, Energi Sverige och Östkraft för närvarande är de absolut viktigaste konkurrenterna. De är aktiva i många upphandlingar, de finns ofta med bland de sista i urvalsprocessen och de har ett brett utbud av tjänster. De flesta av Telge Krafts konkurrenter har tillstånd från Finansinspektionen att bedriva värdepappersrörelse även under den nya värdepapperslagen, liksom Telge Krafthandel har.

Under 2008 är Telge Krafts största framgång att vi etablerat oss som den största aktören som hanterar vindkraftsproduktion. Vi har idag ca 300 GWh av totalmarknadens 2000 GWh. Denna utveckling har skett under en kort period, där vårt delade varumärke med Telge Energi har varit en framgångsfaktor.

ETT URVAL AV ÖVRIGA HÄNDELSER INOM TELGE KRAFT 2008

- Tecknat avtal med ca 15 nya kunder.
- Utvecklat tjänster till vindkraftsproducenter.
- Arrangerat 4 kund-/prospektseminarier med totalt ca 170 deltagare.
- Ökat NMI trots ökat antal kunder och relativt hög personalomsättning.
- Bibehållen hög kundnöjdhet.
- Distribuerat kundtidningen "Full Effekt" 2 gånger till ca 800 mottagare per gång.

Telge Nät

De viktigaste omvärldsfrågorna för Telge Nätts olika affärsområden, elnät, värme, vatten, bredband och energitjänster är i korthet:

ELNÄT

"Nätnyttomodellen" övergår till ny lagstiftning år 2012 där myndigheten i förväg kommer att bedöma om elnätspriset är skäligt (ex ante modellen). Dessutom kommer myndigheten att avgöra vilken investeringsnivå som är acceptabel. För att möta den nya lagstiftningen kommer även fortsättningsvis stort fokus läggas på investeringsstrategier. Fram till 2012 kommer vi att fokusera på nuvarande modell att minimera avbrottstider, vilket medför att investeringsåtgärder som minskar avbrotten är lönsamma. En ny långsiktig strategi har godkänts som innebär årliga investeringar i ökad driftsäkerhet till år 2015.

VÄRME

Trenden mot energieffektivisering hos kunderna medför på sikt minskade försäljningsvolymerna och behov av ökad nyförsäljning av fjärrvärme och utveckling av nya tjänster för att bibehålla intäkterna. Konkurrens från alternativa uppvärmningsformer,

pellets och värmepumpar, medför sannolikt stagnerande fjärrvärmepriser kommande år. Ny lagstiftning har införts för fjärrvärme som ger kunderna möjlighet att pröva bl.a. prisändringar. Dessutom får kunderna ökad möjlighet att följa fjärrvärmeleverantörernas verksamhet genom krav på ökad transparens.

VATTEN

Ny VA-lagstiftning och ökad medvetenhet från våra kunder medför behov av ökad information och än bättre service. Sparande är en tydlig trend även hos VA-kunderna. Vattenförbrukningen minskar stadigt vilket föranleder översyn av prissättningen. Kapaciteten i Vattenverksamheten har under 2008 utretts mycket omfattande för att få fram underlag för beslut om vägval för dricksvattenförsörjningen fram till år 2030. Vi närmar oss taket för kapaciteten i Djupdalsanläggningen och måste öka denna för att klara den expansion i kommunerna Södertälje och Nykvarn som väntas. Både normalförsörjningsläget och lösningar för kris har studerats. Beslut om vägval i frågan väntas under 2009.

BREDBAND

Bredbandsnätet har etablerats och fokuserar från 2009 på att förtäta och ansluta fler hushåll och företag. Verksamheten fokuserar nu på hög kvalitet i nätet och försäljning av bredbandstjänster till hushåll, bostadsrättsföreningar och företag. IP-TV lanseras under våren 2009 med första leverantören. Ytterligare IP-TV aktörer förväntas kunna anslutas under resten av året och därmed kan hushållen erbjudas ett bredare utbud av TV och nya s.k. video-on-demandtjänster.

ENERGITJÄNSTER

Efterfrågan av energitjänster hos våra kunder, i första hand på energisparåtgärder, är mycket stor. Kravet på energideklarering av fastigheter ger affärsmöjligheter.

ETT URVAL AV ÖVRIGA HÄNDELSER INOM TELGE NÄT 2008

- Ny VD, Stefan Hollmark, har tillsatts i slutet av 2008.
- Mätarbytesprojektet Elin (byte av 45 300 mätare) är i det närmaste klart.
- Projektledarutbildning för avancerad projektledning pågår.
- Nya fjärrvärmekunder är ex. vis Hamnen, Scania hetvatten till ytbehandlingsverkstad (måleriet) samt ca 100 villor.
- Försäljningen av kabel TV affären har genomförts.
- Bredband till Järna (Telge Bostäder och Telge Fastigheter).
- Ledning mellan Almnäs och Nykvarn har byggts, vilket effektiviserat värmeförsörjningen och ersatt olja som bränsle för Almnäs.
- Energitjänster har fått ackreditering att utföra energideklarationer och levererar energideklarationer och energianalyser åt Telge Fastigheter, Telge Hovsjö och externa kunder.
- Uppbyggnaden av affärsområdet Energitjänster har fortsatt och inriktningen är att även nå kunder utanför Telgekoncernen.
- Anslutningsgraden till bredbandsnätet uppgår till 44%.
- Under året har elnätet drabbats av 2 större driftstörningar (stormar) i början på året. Som mest var 1 100 kunder strömlösa.

- Under året har ett effektiviseringsprogram tagit fart under konceptet ständiga förbättringar, med målsättningen att förbättra alla bolagets processer och att bidra till en bättre lönsamhet i bolaget. Detta program ingår i koncernens SMART 365-arbete.

Telge Återvinning

Konkurrensen inom transportsektorn är mycket hård vilket får till effekt att marginalerna pressas hårt. Flera stora aktörer har tappat entreprenadområden, nya mindre renhållningsbolag slår sig in på marknaden. Upphandling av kommuners avfallstjänster har uppmärksammats av EU-kommissionen. De s.k. SYSAB-domarna har uppmärksammats i frågan om kommuners krav på upphandling.

Beslut om nytt ramdirektiv om avfall från Europeiska gemenskapen har tagits, med ett tidigaste genomförande i Sverige 2010.

Den totala avfallsmängden ökar årligen i Sverige. Det är fortfarande långt kvar till nationella mål om biologisk behandling av organiskt avfall 2010, (12 % 2008 jämfört med målet 35 %). Mängden avfall till förbränning ökar i Sverige, så även materialåtervinningen. Mängden avfall till deponering har minskat kraftigt.

Miljö- och klimatdebatten bidrar tillsammans med ökade behandlingstkostnader för avfall till ett fortsatt stort intresse för källsortering och återvinning hos kunderna.

Fler kommuner inför besökskort vid återvinningscentraler. Naturvårdsverket genomför undersökning om förpackningsinsamlingen skall ersättas med insamling av materialströmmar. Allt fler kommuner satsar på framställning av biogas ur matavfall.

Kommande lagstiftning/föreskrifter kan komma att begränsa möjligheterna att nyttja askor för återvinning vilket kan komma att påverka marknadsförutsättningarna för Telge Miljöteknik AB.

Råvarupriserna för framförallt skrot har, som en följd av lågkonjunkturen, sjunkit kraftigt under 2008.

ETT URVAL AV ÖVRIGA HÄNDELSER INOM TELGE ÅTERVINNING 2008

- Domstolsförhandling avseende tillståndsansökan för Tvetå Återvinningsanläggning har ägt rum under året. Domen är överklagad av flera parter och slutlig dom väntas först i slutet av 2009.
- Införandet av s.k. hemsortering i villor har startat i slutet av 2008.
- Införandet av fastighetsnära insamling av förpackningar i flerfamiljshus har ökat under 2008.

- Antalet kunder för hämtning av avfall/återvinningsmaterial har ökat med ca 1000 hämtningar/vecka.
- Nöjd kundindexmätning har genomförts vilket visar att verksamhetens kunder är mycket nöjda, index 74 % för hushållskunder och 79 % för företagskunder.
- Kraftiga regn har inneburit att lakvatten har transporterats bort med bil från anläggningen.
- Hushållsdeponin har avslutats under året och sluttäckningen pågår.
- Studier har påbörjats om hur deponigasen kan nyttjas till andra ändamål än fjärrvärme.
- Förstudie har påbörjats i samarbete med Söderenergi och SRV Återvinning om eventuell utbyggnad av kraftvärme för utsorterad brännbar fraktion från hushållen.
- Besökskort har införts vid återvinningscentralerna.
- Recertifiering av miljö- och arbetsmiljöledningssystemet har ägt rum under året med gott resultat.

Tom Tits Experiment

Det förnyade och förbättrade Tom Tits Experiment har förstärkt sin position som besöksmål. I undersökningen "Storstockholm idag" (ISI Wissing 2008) tar Tom Tits Experiment marknadsandelar både vad det gäller kännedom och helhetsbetyg. Glädjande nog upplevs också Tom Tits Experiment som det mest prisvärda besöket i relation till upplevelsen av alla attraktioner i Stockholm. Detta trots att vi höjt priset med 47% i år och nu är den dyraste aktiviteten bland de utvalda.

Tillväxttrenden för besöksnäringen i Stockholm visar, trots konjunkturedgång, en fortsatt positiv trend. Som enda region i Sverige ökar antalet ackumulerade övernattningar t.o.m. oktober med 6% jämfört med förra året (SCB oktober 2008). Det är i dagsläget svårt att bedöma hur den finansiella krisen kommer att påverka barnfamiljernas beteende. Historiskt sett har det visat sig att när kronan faller i värde så ökar den inhemska turismen. Det skulle i så fall betyda att den kortsiktiga påverkan blir begränsad, men på längre sikt, om arbetslösheten ökar och barnfamiljerna får kraftigt försämrad ekonomi, så kommer besöksmålet troligen att bli svårt att uppnå.

Konkurrensen i regionen hårdnar. De närmaste åren planerar flera upplevelseanläggningar att öppna i Stockholmsregionen. Därtill kommer att Gröna Lund och Kolmården fortsätter att investera stort i nya attraktioner. Tom Tits Experiment kommer att fortsätta att investera och att söka nya, kreativa sätt i marknadsföringen för att nå det uppsatta målet för antalet betalande besökare.

Tom Tits Experiment arbetar långsiktigt för att bli ett allt mer attraktivt utflyktsmål och för att positionera sig som ett science center som är till för stora delar av Sverige. I det arbetet måste rollen som resurs för skolan stärkas och förtydligas.

Under året fastställdes kammarrättens beslut att Tom Tits Experiment inte är ett museum då Regeringsrätten inte beviljade prövningstillstånd. Därmed ökar momsens på entréintäkterna från 6 % till 25 %.

Regeringsrätten beslutade under året att vår organisationsform inte är något hinder för att etablera en fristående grundskola. En kompletterande ansökan lämnades in till Skolverket, som fattade beslut i december att bolaget har rätt att starta en fristående grundskola, dock senast hösten 2010.

Ett urval av övriga händelser inom Tom Tits Experiment 2008

- Genomfört och avslutat förnyelse- och investeringsprojektet *Big Bang* som bl.a. innebar:

Tre nya temaområden i utställningen, ca 200 nya experiment och attraktioner, ombyggd entré och välkomsthall, ny ventilation, ca 1 000 m² ny utställningsyta inomhus, nytt affärssystem, ny webbsida, ny utställningskatalog, förbättrade lokaler och utrustning i café och restaurang, ny produktionsverkstad och ett antal arbetsmiljö- och miljöåtgärder.
- Nyinviqning den 6 juni med kungaparet och landshövdingen närvarande.
- Ny VD, Lena Engelmark Embertsén, tillträdde 1 juni.
- Arbetet med SMART 365 påbörjat. Visuellt styrning av hela förnyelseprojektet.
- Den mobila utställningen *Knep & Knåp* sågs av 9 000 besökare på Laxön, Älvkarleby. Utställningen är ett samarbete med Vattenfall.
- Projektet *Tom Tits på Stan* presenterades på ett seminarium; *Science in the City* på World Congress i Toronto.
- Samarbete kring lärarutbildning och lärarfortbildning med Södertörns Högskola genomfört och avslutat. Samarbetet med KTH och Vetenskapens Hus fortsätter.
- Påbörjat samarbete med Mälardalens Högskola om kurser för förskollärare med inriktning naturvetenskap och teknik.
- Samarbete med Vetenskap & Allmänhet i EU-projektet *ForskarFredag* i Kulturhuset i Stockholm med 5000 besökare.
- Under sportlovet gjorde rättshöven succé i Teknikens Hus i Luleå.
- Förskolan har tagit emot 32 studiebesök (527 personer), som på olika sätt vill ta del av Tom Tits pedagogiska idé. Det mest spännande var ett besök från Gordon Browns strategiska grupp som tar fram en *Childrens Plan* för Storbritannien.
- Lite statistik från 2008: 736 skolklasser, 1 078 lärare och pedagoger har genomfört fort- och utbildningsinsatser, 51 studiebesök bl.a. från Schweiz, Tyskland, USA, Finland, USA, Finland, Norge, Ryssland, Storbritannien och Indien, 171 publicerade inslag i media (nationellt).

4. Prisnivåer

På följande sidor finns en prisjämförelse av taxorna för avfall, fjärrvärme, el och VA i kommunerna i Stockholms län. Uppgifterna är hämtade från den så kallade Nils Holgerson rapporten som HSB, Riksbyggen, SABO m.fl. genomför årligen. Definitionerna och mätmetoderna som ligger till grund för jämförelserna är relativt omfattande och återges inte i detalj här. I rapporten definieras ett typhus för vilket uppgifter hämtas in från de olika kommunerna.

Förutsättningar för huset är:

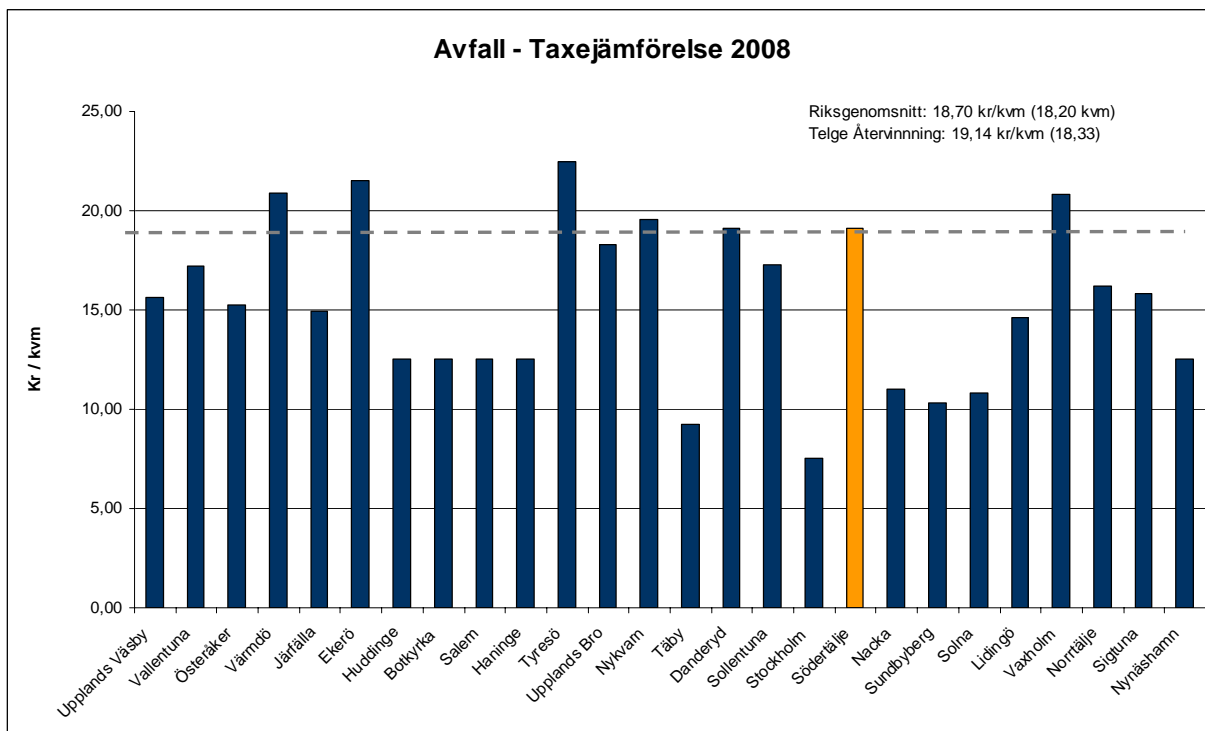
Area	1 000 kvm
Antal lägenheter	15 st
Årsförbrukning	
Energier	
- Fastighetsel (35A)	15 000 kWh
- Hushållsel (16A)	34 000 kWh
Fjärrvärme	193 000 kWh
- Energiförbrukning	3 860 kubikmeter
- Flöde	
Olja	25 m ³
Avfall	3 st 370 liters kärl/vecka
Vatten och avlopp	2 000 kubikmeter

Tidigare genomförda undersökningar har visat på en relativt liten skillnad i kronor per kvadratmeter mellan den relativt lilla flerbostadshusfastigheten i den här undersökningen och större fastigheter, varför rapporten har valt att endast studera en storlek på fastighet. Målet för undersökningen har varit att få in uppgifter för samtliga kommuner i Sverige. Detta har uppnåtts till 100%.

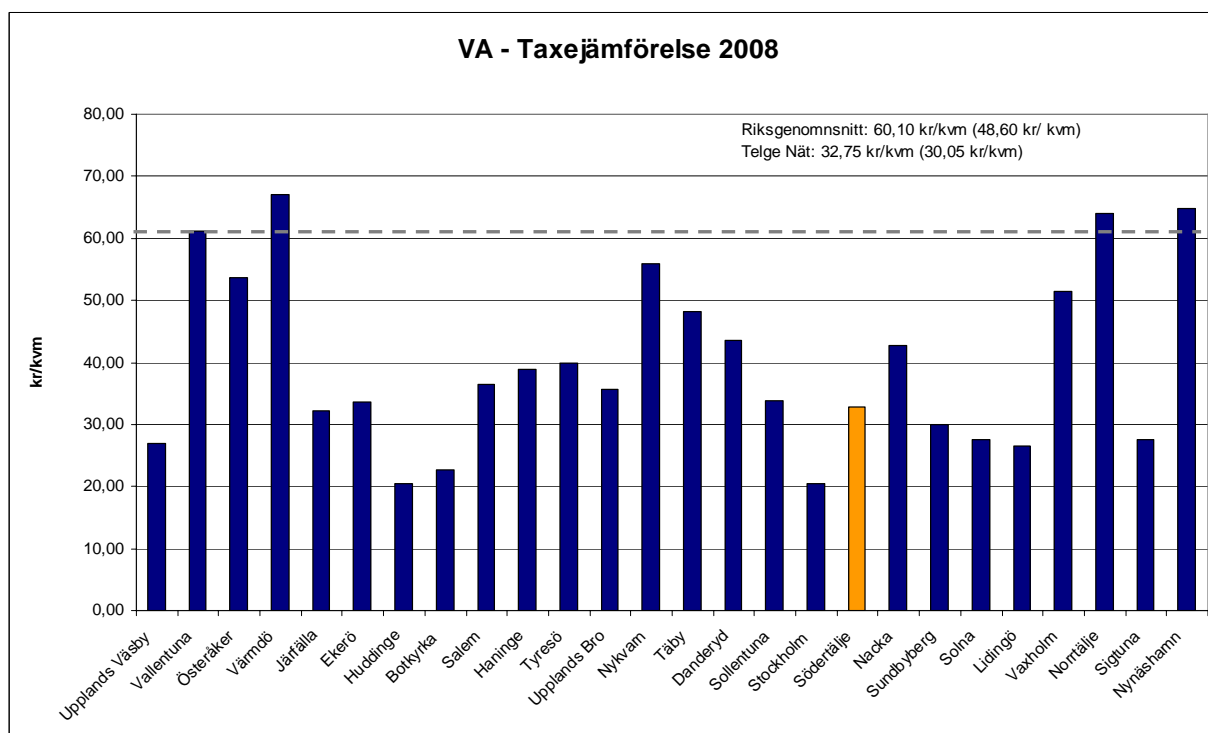
Den som vill fördjupa sig i dessa eller andra delar av rapporten kan med fördel hämta rapporter på: <http://www.nilsholgersson.nu> utan kostnad.

Under 2008 har följande prispåändringar skett;

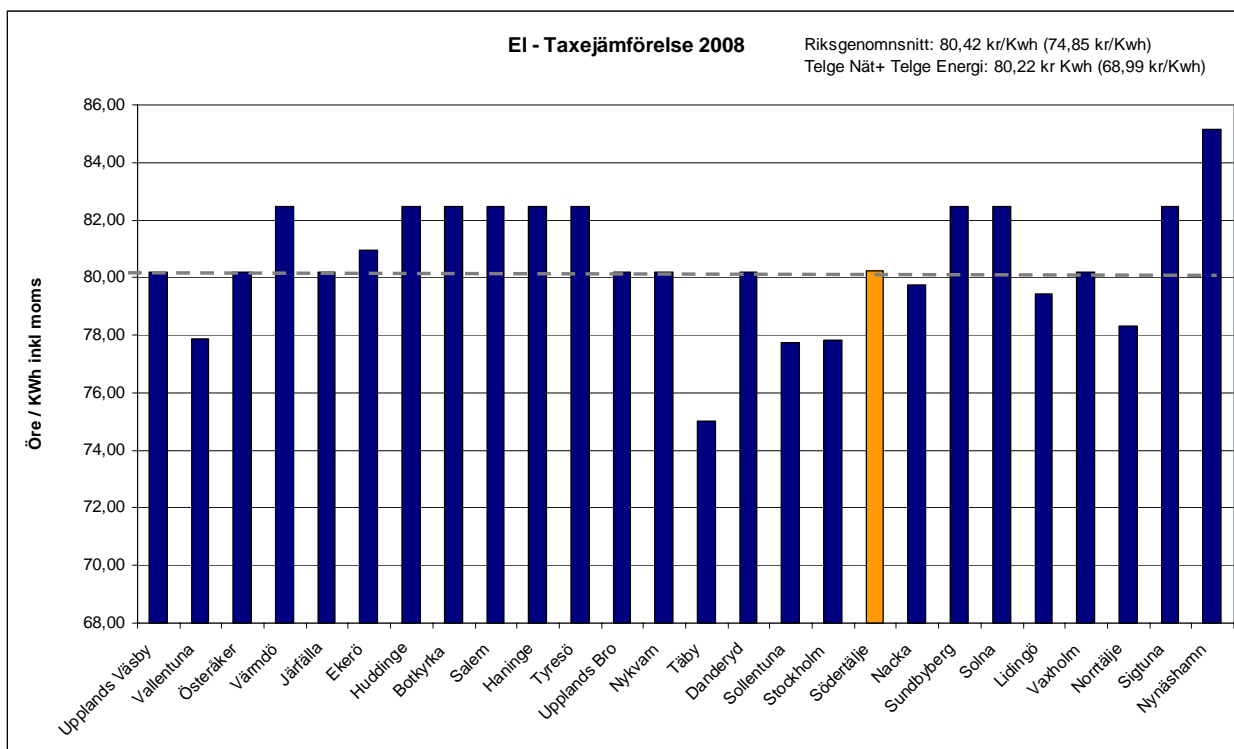
- VA-avgifterna har höjts med 9%.
- Elnät har haft oförändrade priser.
- Fjärrvärmepriiset höjdes med ca 3,8%.



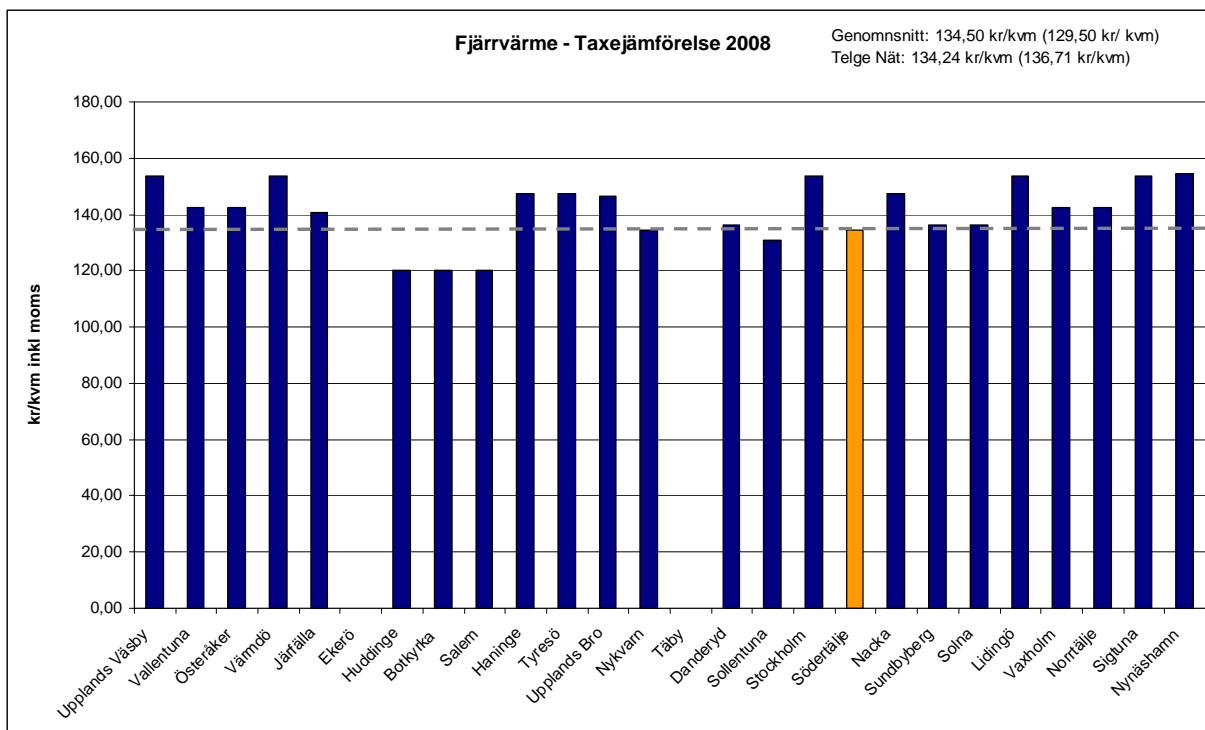
En fastighet med 15 lägenheter, 1000 kvm boyta och motsvarande 5 st 240 liters säckar (för kär: 3 st 370 liters kär eller 2 st 660 liters kär) med hämtning en gång i veckan. Hämtningspoäng mellan 30-50, hämtavstånd 9 m. Inga trappor /dörrar i hämtningsväg. Kärlyra och grovsophämtning skall ingå i avgiften. Ingen komprimering.



Taxornas konstruktion skiljer sig något från kommun till kommun. I stort sett alla kommuner har en fast avgift och en avgift per kubikmeter förbrukat vatten. Till detta kommer i en del fall lägenhetsavgift och/eller mätaravgift.



Eftersom undersökningen avser ett flerbostadshus har den dominerande tätortsdistributören valts då flera nätföretag förekommer. Fastighetens elförbrukning delas upp i fastighetsel och hushållsel. Fastighetsel (35A) 15 000 kWh. Hushållsel (16A) 34 500 kWh. Här redovisas den totala elkostnaden för typhuset. I den totala elkostnaden ingår elpris, nätavgift, punktskatter och moms.



Avser flerbostadshus med 15 lgh och 1000 kvm. Fjärrvärme energibehov 193 000 kWh och flöde 3 860 kubikmeter.

4.1 Prissättning av Telges tjänster

Enligt gällande ägardirektiv ska taxorna normalt beslutas i det dotterbolag som bedriver verksamheten. Om en taxeförändring och påföljande taxenivå påtagligt avviker från omvärldens ska taxeförändringen hanteras i Telges koncernstyrelse. I normalfallet är taxorna också föremål för behandling i respektive bolagsstyrelse. Undantaget är situationer där priset är en förhandlingsfråga i varje enskilt fall (t.ex. hyror för kommersiella lokaler) eller där marknadspriserna är mycket lätttröliga (t.ex. inom el-marknaden). Nedanstående tabell ger en överblick över var besluten om priser fattas.

Hyror, bostäder	Telge Bostädernas och Telge Hovsjös styrelser efter förhandlingar med Hyresgästföreningen
Hyror, kommunens lokaler	Regelverk beslutat av KS
Hyror, affärslokaler	Förhandlingar
Entréavgifter Tom Tits	Tom Tits styrelse
Hamnavgifter	Hamnens styrelse
Elavgifter	Marknaden – förändras löpande under året Taxeprinciper i Telge Energis styrelse
Elnätsavgifter	Telge Näts styrelse
Värmeavgifter	Delvis prislista enligt beslut i Telge Näts styrelse och delvis förhandlade priser
VA-avgifter	Telge Näts styrelse
Renhållningsavgifter	Telge Återvinnings styrelse

Det är en vanligt förekommande uppfattning att bolagen, dess styrelser eller dess ägare, kommunen, har långtgående friheter att sätta vilka priser man vill. Syftet skulle i så fall vara att använda priset som styrmedel för att uppnå andra eftersträvarvärda mål. I realiteten är dessa möjligheter små eftersom det finns externa krafter och regleringar som begränsar vilka priser som kan sättas vilket illustreras i nedanstående tabell.

Hyror, bostäder	Delvis reglerat i lag via lagen om allmännyttiga bostäder
Hyror, kommunens lokaler	Regelverk beslutat av kommunstyrelsen
Hyror, affärslokaler	Marknadskrafter – konkurrens
Entréavgifter Tom Tits	Marknadskrafter – konkurrens
Hamnavgifter	Marknadskrafter – konkurrens
Elavgifter	Marknadskrafter – konkurrens
Elnätsavgifter	Energimarknadsinspektionen
Värmeavgifter	REKO och möjlighet till offentlig prövning av taxor
VA-avgifter	Reglerat i lag
Renhållningsavgifter	Reglerat i lag

5. Uppföljning av ägardirektiven

Kommunfullmäktige utfärdar årligen ägardirektiv till som berör Telge och dotterbolagen. Telges styrelse adderar affärsmässiga direktiv och överlämnar ägardirektiven vid årsskiftet till dotterbolagen. Formellt överlämnas ägardirektiven vid bolagsstämman.

Nedan redovisas en uppföljning av kommunfullmäktige ägardirektiv samt de specifika ägardirektiv som telge utfärdat till respektive dotterbolag.

Telge

Ägardirektiv 2008 – 2010	Kommentar
C:a 125 Mkr i ränta på kommunreverseerna. C:a 25 Mkr i låneramsavgifter.	Uppfyllt. 148 Mkr levererat till kommunen.
Soliditet på långsiktig stabil nivå.	Uppfyllt
Ekonomiskt resultat på över 200 Mkr för åren 2008-2010 (före ersättning till ägaren).	Uppfyllt. Resultatet uppgår till 212 mkr.
Kassaflödet bör överstiga 350 Mkr år 2008.	Uppfyllt
Telge bör, för kommande tvåårsperiod uppnå en självfinansiering på minst 50 %. Därefter bör självfinansieringsgraden överstiga 70 %.	Målet är inte uppnått. Offensiv satsning på investeringar bland annat skolor och förskolor innebär att självfinansieringen inte ligger över 50% de närmaste 1-2 åren.
Låneram 2008 på högst 8 500 Mkr	Uppfyllt.
Årlig rapportering till kommunfullmäktige avseende ekonomisk utveckling, konkurrensläget, prisnivåer m.m.	Uppfyllt. Det är den rapporten som du nu håller i din hand.
Telge skall aktivt delta i samhällsbyggandet och utvecklingen av Södertälje.	Telge har under året deltagit aktivt i både styrgrupper och projektgrupper för Södra Stadskärnan. Telge Bostäder har varit delaktiga i utformningen av förslag till bostadsbyggande, Telge Fastigheter har varit involverade i utformning av strategi för handelsdelarna i centrum, Tom Tits har tagit fram ett stort antal förslag på upplevelser på stan.

<p>Telge ska aktivt verka för att skapa en sammanhållen koncern med gemensam administration.</p>	<p>En lång rad projekt och åtgärder med denna inriktning har genomförts. Under året har en ny gemensam avdelning för PR och marknadskommunikation skapats och beslut fattats om ett gemensamt inköpsbolag som också skall betjäna kommunen. Gemensam satsning på SMART och utveckling av gemensamma webbplatser och samordning av administration mellan bolagen har genomförts.</p>
<p>För att öka konkurrenskraften och skapa förutsättningar för fortsatta rationaliseringar av verksamheten ska ett gemensamt varumärke, Telge, etableras.</p>	<p>En gemensam varumärkesplattform har introducerats under året. En central PR och marknadskommunikationsstab servar nu alla bolag. Speciellt stöd finns tillgängligt för chefer för att säkerställa att alla medarbetare jobbar i enlighet med varumärkesplattformen.</p>
<p>Telge skall, i enlighet med kommunfullmäktiges beslut, etablera ett nytt allmännyttigt bostadsbolag, Telge Hovsjö AB. Telge bör, tillsammans med kommunledningen årligen, i en särskild rapport, rapportera om utvecklingsarbetet i bolaget.</p>	<p>Telge Hovsjö är i operativ drift sedan 2 år. Stadsdelen har blivit påtagligt lugnare. En lång rad åtgärder har vidtagits vilket framgår av denna rapport.</p>
<p>Telge skall, i samarbete med övriga ägare, ansvara för framtagande av ägardirektiv till de delägda bolagen Arenabolaget för fotboll, TelgeKraft, Söderenergi och SYVAB. I ägardirektiven för Söderenergi skall Telge verka för att avsättningen för bränsle från Telge Återvinning, respektive tillgång till Söderenergis askor för Telge Återvinning beaktas.</p>	<p>Ägardirektiv är framtaget för Söderenergi och Telge Kraft i enlighet med uppdraget. Frågan om askorna är hanterat i konsortialavtelet i samband med kraftvärme frågan.</p> <p>Återstår att ta fram ägardirektiv för SYVAB och Arenabolaget.</p>
<p>Telge skall, tillsammans med stadsbyggnadsnämnden, driva projekt som syftar till en långsiktig upprustning och förbättring av stads kärnan. Telge skall ta ledningen i utvecklingen av de kommersiella delarna av exploateringen av Marenområdet.</p>	<p>Uppfyllt. Se liknande punkt ovan.</p>
<p>Telgekoncernens verksamhet skall präglas av ett offensivt miljötänkande. Koncernens samtliga bolag skall vara miljöcertifierade.</p>	<p>Samtliga bolag är miljöcertifierade. Telge Energi har under året skapat en position som ett av Sveriges två mest miljöprofilerade företag.</p>
<p>Koncernens bolag skall vara arbetsmiljöcertifierade.</p>	<p>Alla bolag, utom Telge Hovsjö, är arbetsmiljöcertifierade. Telge Hovsjö certifieras under 2009.</p>
<p>Telge skall aktivt bidra till att ge förutsättningar för etablering av Södertälje Tekniska Universitet.</p>	<p>Uppfyllt. Ytterligare en högskola har flyttat till Campus Telge; Mälardalens högskola.</p>

<p>Telge skall aktivt bistå dotterbolagen med att marknadsföra koncernen och dess bolag och tjänster till kommuninvånarna och övriga intressenter.</p>	<p>En gemensam kommunikationsstab har satts i drift i början av året. Inriktningen är att i allt högre grad marknadsföra koncernen och dess vilket inletts, senast med en kampanj för Telge Återvinning.</p>
<p>Telge ska aktivt delta i utvecklingen av Almnäsområdet.</p>	<p>Telge har aktivt drivit förhandlingar med säljarna Vasallen och Fortifikationsverket. Ett avtal blir klart under 2009. Beslut om bildande av ett exploateringsbolag har tagits. En kartläggning av förutsättningarna för att etablera ett logistikcentrum i Almnäs har utretts.</p>
<p>Telge ska aktivt verka för att öka mångfalden inom koncernen, bl. a. vad gäller kön, ålder, etnisk härkomst m.m.</p>	<p>Närmare 40 % av koncernens chefer är kvinnor. En ny mångfaldsplan har tagits fram som efterlevs i samband med externa rekryteringar. det går åt rätt håll men här återstår dock en hel del innan någon form av jämvikt har uppnåtts.</p>
<p>Taxorna skall normalt beslutas i det dotterbolag som bedriver verksamheten. Om en taxeförändring och påföljande taxenivå påtagligt avviker från ömvärldens skall taxeförändringen hanteras i Telge.</p>	<p>Uppfyllt (Se avsnitt 4 om taxor och prissättning).</p>
<p>I samband med den pågående omdaningens stadskärnan med ett ökat inslag av bostäder, kultur och affärer skall Telge och SBK ägna särskild uppmärksamhet åt möjligheten att skapa ytor för aktivitet och upplevelser. I arbetet prioriteras bl. a. att Tom Tits sätter sin prägel på området, en konstfrusen isbana och ett utomhusbad.</p>	<p>Tom Tits har tagit fram ett stort antal förslag på upplevelser på stan.</p>
<p>Samordningen mellan Telgekoncernen och kommunen har inletts och bör kunna leda till väsentliga kostnadsminskningar. Det kan handla om inköp, telefoni, reception, transport, vaktmästeri med mera.</p>	<p>Ett inköpsbolag har bildats med ansvar för såväl bolagens som förvaltningens inköp. Utredning pågår om eventuell samordning inom IT och Personal. Samordning har skett inom säkerhetsfunktionen som organisatoriskt är placerad på SBK.</p>
<p>Samordning ska ske i infrastrukturfrågor, till exempel vid vägarbeten och dragningar av olika typer av ledningar.</p>	<p>Samrådsgrupp inrättad.</p>
<p>Ökad samordning av inköp. Idag finns två inköpsfunktioner inom kommunkoncernen, en inom kommunförvaltningen och en på Telge. Samordning av inköp sker idag men bedömningen är att det finns en betydande potential i en ökad samordning.</p>	<p>Ett gemensamt inköpsbolag för koncernen och kommunen har skapats och gick i operativ drift i januari 2009.</p>

Analys av gränssnittsfrågor mellan samhällsbyggnad, Telge Nät, Telge Bostäder och Telge Fastigheter förs inom ramen för den översyn som görs av den tekniska verksamheten i kommunen.

Genomgång av hur en ökad lokalsamordning kan åstadkommas.

Samordning av insatser för att genomföra bestående insatser i Hovsjö.

Översyn pågår av bl.a. driftorganisationen.

En styrgrupp har inrättats med ansvar för den samlade lokalsamordningen bl.a. vad avser nybyggnation, kontraktsskrivning m.m. Ett stort antal åtgärder har genomförts.

Gemensamma direktiv till samtliga dotterbolag

I huvudsak har alla bolag uppfyllt de gemensamma ägardirektiven. I högra kolumnen finns en allmän notering plus kommentar på smärre avvikelser i några fall.

Gemensamma Ägardirektiv 2008 - 2010	Kommentar
Dotterbolagen är skyldiga att aktivt samverka med Telges staber och med systerbolagen. Samverkan skall syfta till att åstadkomma bäst kundnytta, sänkta kostnader eller höjda intäkter totalt sett för koncernen.	Samverkan blir allt bättre och effektivare. Under året har en ny internprissättningsystem tillämpats för att säkerställa att rimligt resursutnyttjande.
Dotterbolagen ska aktivt och efter förmåga delta i utvecklingsprojekt som spänner över flera bolags verksamhetsområden, t.ex. Maren, Hovsjö eller samarbete med högskolor och näringsliv.	Dotterbolagen deltar regelmässigt i projekt av den angivna typen. Under året har t.ex. Telge Fastigheter och Telge Bostäder deltagit i arbetet med förnyade förslag för Södra stadskärnan.
Telge AB har rätt att ha adjungerade ledamöter i dotterbolags styrelse vilka skall kallas till styrelsemöten. Till styrelsemöte har adjungerad ledamot från Telge AB rätt att anmäla ärende, delta i diskussion inför beslut samt att få eventuell avvikande mening antecknad i protokollet.	Telge AB har ordinarie eller adjungerade styrelseledamöter i samtliga styrelser.
Inköps- och investeringsfrågor:	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Samtliga inköp inom koncernen skall samordnas. Inköp skall göras i samverkan med Inköpsstaben och på sätt som Inköpsstaben bestämmer. 	Ett nytt inköpsbolag med detta syfte har planerats under 2008 och sattes i drift i januari 2009.
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Investeringar skall hanteras på sätt som Ekonomistaben bestämmer innan bindande avtal (motsv.) träffas. 	Uppfyllt.
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Investeringar på 50 miljoner kronor eller mer skall underställas koncernstyrelsen för slutgiltigt beslut. 	Uppfyllt.

<p>Telges gemensamma varumärkesplattform¹ skall tillämpas för all marknadskommunikation och som för underlag för att t.ex. utforma tjänster, hantera kundrelationer och relationer med andra intressenter.</p>	<p>Uppfyllt.</p>
<p>Telgekoncernens verksamhet skall präglas av ett offensivt miljötänkande. Koncernens samtliga bolag skall vara miljöcertifierade.</p> <p>Koncernens bolag skall vara arbetsmiljöcertifierade.</p>	<p>Alla bolag certifierade utom Telge Hosjö som blir klar under 2009.</p>
<p>Bolagen skall driva ett systematiskt förbättringsarbete i syfte att kontinuerligt öka produktiviteten med 3% per år. Det synsätt och den arbetsmetod som kommer till uttryck i SMART 365 ska användas på alla nivåer i bolagen.</p>	<p>SMART används systematiskt. En total produktivitet om 1,6 % uppnåddes första året med SMART i full drift (2008).</p>
<p>Dotterbolagen ska bedriva sin verksamhet på ett sådant sätt att de uppnår en långsiktigt positiv värdetillväxt på de tillgångar man förfogar över.</p>	<p>Uppfyllt.</p>

Södertälje Hamn

Ägardirektiv 2008 - 2010

Kommentar

<p>Vara en marknadsanpassad fullservice hamn och därmed en resurs för näringslivet i Södertälje samt Stockholms- och Mälardalenregionen.</p>	<p>Ständigt pågående arbete. I September 2008 invigdes en ny kaj för att klara detta.</p>
<p>Fortsätta att växa inom sitt nuvarande geografiska område. Södertälje Hamn skall aktivt positionera sig som en fullservicehamn i regionen.</p>	<p>Uppfyllt. En betydande tillväxt har skett de senaste åren där marknadsandelar främst tagits från Stockholm.</p>
<p>Aktivt marknadsföra sig för att attrahera nya färjeanlöp 2008.</p>	<p>Södertälje Hamn har arbetat mycket aktivt med detta. Den omfattade ekonomiska krisen gör dock arbetet mycket svårare. Försäljningsarbetet fortsätter, med inriktningen att arbetet kommer att ge resultat 2010.</p>

¹ Telges varumärkesplattform är uppbyggd runt kommunens uppdrag till Telge, ett gemensamt kundlöfte, en gemensam vision och gemensamma kärnvärden. Den grafiska profilen är ämnad att stödja och tydliggöra varumärkesplattformen.

<p>Fortsätta att aktivt marknadsföra sig mot kunder inom affärsområdet containerhantering med målsättningen att garantera fortsatt tillväxt över branschsnitt.</p>	<p>Södertälje Hamns tillväxt var 12% jämfört med 0-3 % för branschen i övrigt.</p>
<p>Med fullservicehamn avses fullservice till kunder i de tre huvudsakliga affärsområdena, containerhantering, RoRo/färja och oljehamn samt undertjänster som kan anses tillhöra dessa. Södertälje Hamn har kapacitet att ta emot delar av Stockholms oljeimport. I Södertälje finns dock en tveksamhet till att öka oljehandlingen och kommunen har inget intresse att hamnen utvecklas till en ren oljehamn.</p>	<p>Ett antal åtgärder har skett för att dessa tre affärsområden ska kunna växa i hamnen. Oljehandlingen sker inom befintligt område i befintliga anläggningar.</p>
<p>Aktivt delta i arbetet med att analysera möjligheterna att skapa logistikcentrum i Södertälje.</p>	<p>Södertälje Hamn tog aktiv del i den strategitredning som skedde under hösten 2008.</p>
<p>Södertälje hamn skall aktivt delta i den översyn som Telge kommer att genomföra under 2008 avseende bolagets långsiktiga inriktning.</p>	<p>Uppfyllt.</p>

Telge Bostäder

Ägardirektiv 2008 – 2010

Kommentar

<p>Genom förvaltning av bostäder skapa bra boende i sunda bostäder till rimlig kostnad. Detta skall ske genom att erbjuda ett varierat utbud av bostäder med god teknisk standard, bra service och ekologisk anpassning, så att det svarar mot en långsiktig efterfrågan.</p>	<p>En huvuduppgift för Telge Bostäder (TB). Under 2008 fortsatte arbetet med att genomföra den tioåriga moderniserings- och underhållsplanen som omfattar 1,7 Miljarder kronor.</p>
<p>Samverka med social- och arbetsmarknads-kontoret för att motverka segregation och utveckla en god social gemenskap i bostadsområdet. Bolaget skall ställa lägenheter till förfogande för behov inom det sociala området.</p>	<p>Under 2008 har TB vidareutvecklat processerna både för störningshantering och dåliga betalare. Arbetet bedrivs idag förebyggande med uppsökande verksamhet som en viktig del i processen. I båda dessa utvecklingsprojekt har Social- och arbetsmarknads-kontoret varit och är delaktiga. Områdesvandringarna genomförs tillsammans med hyresgäster.</p>
<p>Stärka hyresgästernas boinflytande och stödja lokala initiativ som stärker en positiv utveckling av bostadsområdena.</p>	<p>Boinflytandeavtal har utvecklats och tecknats med Hyresgästföreningen att gälla från 2008. Det nya avtalet är mer projektnriktat där insatserna blir tydligare, och enklare att både mäta och följa upp. Under 2008 startades tre större projekt som drivs i samverkan, Dessa är Vi trivs i Blombacka, Trygghetsvandringar och</p>

	<p>Ronnaprojektet. Projekten syftar till att skapa engagemang och ökat inflytande för kunderna över sitt boende och sitt bostadsområde.</p>
<p>Aktivt skapa möjligheter för äldre att bo kvar i sina bostadsområden.</p>	<p>I samband med stamreovering i Grusåsen genomförs ett pilotprojekt för att möjliggöra kvarboende för äldre. Åtgärder som utförs i lägenheter på bottenvåningen är breddning av badrumsdörr, badrumsgolv i nivå med hallgolv, förhöjd toastol samt förstärkt belysning i badrum och kök. Den yttre tillgängligheten anpassas till de äldres behov genom ramper eller justeringar av hårdgjorda ytor. Telge Bostäder nominerades till kommunens tillgänglighetspris 2008 för ett projekt i Grusåsen med detta innehåll. Analys av möjligheter o kostnader för att anpassa och modernisera bolagets f.d. servicehus till trygghetsboendekonceptet pågår.</p>
<p>Nyproduktion skall ske av minst 200 lägenheter per år i områden med hög efterfrågan.</p>	<p>Arbetet pågår med att slutföra pågående detaljplanarbeten i samverkan med Samhällsbyggnadskontoret av två områden, Kv Lampan och Bergvik. Kv. Lampan omfattar 106 lgh och Bergvik 75 lgh. Kv. Lampan beräknade produktionsstart 2008 har försenats i och med överklagande samt synpunkter från Länsstyrelsen. För kv. Bergvik är produktionsstart beräknad till 2010-2011 vid godkännande av detaljplanen. Arbetet har bedrivits inom ramen för projekt Södra Stadskärnan med inriktningen att kunna delta i nyproduktionen av bostäder. Under 2009 genomförs inventering av mark inom kommunen som kan vara lämplig för nyproduktion av bostäder.</p>
<p>Aktivt arbeta för att tillgodose behovet av studentbostäder inför KTH flytt till Södertälje samt ha en beredskap inför framtiden att snabbt tillskapa nya studentbostäder.</p>	<p>För det s.k. Bingohuset (Pallen 7) är förprojektering klar. En dialog förs med SBK om att planera för byggnation av en ny fastighet i Kv. Zebran (Birkakorset). Programarbete påbörjat.</p> <p>Lägenhetstypen "tillfälligt omkodad studentlägenhet" är skapad. Detta säkerställer temporärt tillgången av studentlägenheter. Vid årsskiftet 2008-2009 fanns lediga studentlägenheter.</p>
<p>Tillsammans med äldreomsorgsnämnden se över behoven av seniorbostäder och aktivt medverka till skapande av dessa i områden som saknar seniorbostäder.</p>	<p>Samverkan pågår för att gemensamt hitta en bra modell för mellanboende/trygghetsboende i vårt befintliga bestånd. Genom samverkan med kommunens frivilligsamordnare skapas förutsättningar för mötesplatser i våra seniorboenden. Beslut i styrelsen om att påbörja omvandlingen av de f.d. servicehusen till Trygghetsboende.</p>

<p>Bygga ett trygghetsboende i Vårdinge kommunedel.</p>	<p>Förprojektering av projekt i kv. Skolbänken har genomförts, ärendet inklusive kalkyl har redovisats för Telge Bostäders styrelse hösten 2008. Oklart om angiven tomt är lämplig då den ligger en bit från centrum och då området är kuperat.</p>
<p>Tillsammans med Stadsbyggnadsnämnden och Äldreomsorgsnämnden aktivt medverka till att ett trygghetsboende byggs senast 2009.</p>	<p>Koncept framtaget. Analys av möjligheter och kostnader för att anpassa och modernisera bolagets f.d. servicehus till trygghetsboendekonceptet pågår. Visningslägenhet finns och används för att testa konceptet.</p>
<p>Tillgodose behovet av produktion av småhus och borätter i de områden som domineras av hyresrätter samt behovet av hyresrätter i områden som saknar sådana i syfte att inom ramen för bostadsbyggnadsstrategin verka för blandade upplåtelseformer.</p>	<p>Samarbete inlett kring nyproduktion av bostäder där TB är underrepresenterade. Projekt bedrivs gemensamt med samhällsbyggnadskontoret avseende inventering och beskrivning över hur upplåtelseformerna fördelas inom kommunens olika områden. Beslut har tagits att TB erbjuder 562 kunder, i lägen där bostadsrätten är underrepresenterad, möjlighet till förvärv av fastigheter i form av bostadsrättsombildning.</p>
<p>Verka för blandade upplåtelseformer inom samtliga stadsdelar. Telge Bostäder ges i uppdrag att tillsammans med Stadsbyggnadsnämnden för varje stadsdel ta fram ett konkret program som skall redovisas senast våren 2008.</p>	<p>Kartläggning av upplåtelseformerna inom kommunen har genomförts och har redovisats för styrelsen i Telge Bostäder samt Stadsbyggnadsnämnden under våren 2008.</p>
<p>Höja hyresnivån till en nivå som är genomsnittlig i regionen.</p>	<p>Utfallet i hyresförhandlingarna innebar att TB även för 2008 fick en höjning som var något högre än jämförbara företag i regionen</p>
<p>Telge Bostäder ska ha en aktiv roll i utvecklingen av Södra stadskärnan.</p>	<p>TB har under hösten 2008 deltagit i arbetet med att ta fram förslag och planer för nyproduktion inom Södra Stadskärnan. Möjliga nyproduktionsprojekt har redovisats för bl.a. Telge Bostäders och Telges styrelse under hösten 2008.</p>
<p>Nyproduktion av lägenheter ska ske i attraktiva och efterfrågade områden centralt i Södertälje.</p>	<p>Kv. Lampan o Cittran avvaktar planarbetet. Deltar i arbetet kring utveckling av Södra Stadskärnan. Möjliga nyproduktionsprojekt har redovisats för bl.a. Telge Bostäders och Telges styrelse under hösten 2008.</p>
<p>Den tioåriga underhållsplanens första tre år fastlägges, och åtgärderna påbörjas under 2007 skall fortsätta enligt planen under 2008 med bibehållen ambitionsnivå.</p>	<p>Underhållsplanen följs och 2008 års arbeten är klara. 2009 och 2010 års projektplanering och tidplan är klara.</p>
<p>Telge Bostäder skall genomföra en ombildning av 500 hyreslägenheter till bostadsrätter under 2008, i områden där</p>	<p>Arbetet har bedrivits enligt givna riktlinjer under 2008.</p>

det inte finns en balanserad blandning av upplåtelseformer, såväl i centrala Södertälje som i kommundelarna.

Det boinflytandeavtal som tecknades med hyresgästföreningen hösten 2007, skall analyseras och utvecklas med första avstämning våren 2008.

Boinflytandeavtal har utvecklats och tecknats med Hyresgästföreningen att gälla från 2008. Det nya avtalet är mer projektorienterat där insatserna blir tydligare och enklare att både mäta och följa upp. Under 2008 startades tre större projekt som drivs i samverkan, Dessa är Vi trivs i Blombacka, Trygghetsvandringar som Ronnaprojektet. Projekten syftar till att skapa engagemang och ökat inflytande för kunderna över sitt boende och sitt bostadsområde.

Aktivt följa utvecklingen av metoder och synsätt inom Telge Hovsjö AB i syfte att införa deras bästa erfarenheter på lämpliga platser i Telge Bostäders bostadsbestånd.

Nära samarbete med Telge Hovsjö om gemensamma projekt och arbetssätt har inletts.

Före sommaren 2008, ta fram och redovisa en handlingsplan som kraftfullt förbättrar den yttre miljön, i främst miljonprogramsområdena

Planen togs fram under 2006 och en redovisning av vad som gjordes under 2007 och vilka projekt som ingick i planen för 2008 har redovisats för och godkänts av Telge Bostäders styrelse under våren 2008.

Telge Energi

Ägardirektiv 2008 - 2010

Kommentar

Erbjuda energiavtal och närallgande tjänster till hushåll och företag i Sverige. Bolaget skall verka för en ökad konkurrens på energimarknaden och erbjuda attraktiva energiavtal till Södertäljes invånare.

Uppfyllt

- Genom analyser och aktivt PR arbete fått ut budskapet att rörligt elpris är bäst
- Driver el-konkurrensfrågor som ordförande i Oberoende Elhandlare
-

Fokusera på fortsatt organisk tillväxt med målsättningen att öka kundstocken.

Uppfyllt

- 15 000 nya privatkunder 2008, vilket var 4000 fler än 2007.
- 1 700 nya företagskunder
- 1 700 nya pelletskunder

Erbjuda elavtal med en mycket tydlig miljöprofil samt pellets, husassistans och övriga tilläggstjänster som stödjer elaffären. Inriktningen bör vara att enbart erbjuda kunderna förnyelsebar el.

Uppfyllt

- Bolaget säljer enbart el från vind och vatten
- Telge Energi är det mest gröna el-bolaget

Telge Energi ska genom sina marknadsaktiviteter och kundvård öka kännedomen om Telges varumärke.

Uppfyllt

- Telge Energi det mest välkända el-bolaget efter de tre el-jättarna.
- Bolaget har för fjärde året i rad Sveriges mest nöjda kunder

Telge Fastigheter

Ägardirektiv 2008 - 2010

Kommentar

Telge Fastigheter skall äga och förvalta koncernens fastighetsbestånd för kommersiell verksamhet samt fastigheter för den kommunala förvaltningen. Bolaget skall aktivt förvalta, utveckla och förädla sitt innehav av kommersiella och kommunala fastigheter.

Uppfyllt och pågår ständigt. Under 2008 har TF tagit fram en strategisk plan för samtliga fastigheter, där vi identifierat lämpliga projekt för försäljning eller förvärv. TF har även under 2008 besiktigat samtliga fastigheter och tagit fram underhållsplaner. Dessa visar att vi inom de närmaste tre åren behöver lägga 300 miljoner i underhåll på våra fastigheter.

Genom ett organiserat nära samarbete med kommunen skapa förutsättningar för ett totalt sett effektivare lokalutnyttjande. Bolaget skall i denna process aktivt arbeta med sitt fastighetsinnehav vad avser köp, försäljning och omställning av fastigheterna.

TF samarbetar med kommunen i flertalet samverkansgrupper för att effektivisera lokalutnyttjandet. TF har till exempel förvärvat kv Sågverket 2 (Igelstavikans gymnasium) från Kungsleden för att minska kostnaderna.

Avyttra kontorslokaler som blir tomställda i samband med flytten till nya stadshuset, och som inte kommunen behöver äga av andra skäl. På samma sätt bör Telge Fastigheter pröva ägandet av tomställda utbildningslokaler, till exempel bör fastigheten f d Morabergs utbildningscenter avyttras.

TF har i slutet av 2008 sålt gamla stadshuset till Kungsleden. TF har i strategiska planen för fastigheterna även identifierat ytterligare objekt som är lämpliga att försälja då marknaden är gynnsam.

Aktivt, bl. a genom en förnyelse av Kringlan och Luna, delta i förnyelsen av Södertäljes stadskärna utifrån det av kommunen fastlagda utvecklingsprogrammet. Telge Fastigheter skall även delta aktivt i omställningen och förnyelsen av Södra stadskärnan.

TF har under 2008 färdigställt ombyggnaden av Kringlan och påbörjat tillskapandet av ytterligare 75 p platser i Kringlangaraget. I Luna Gallerian har arbetet med omfattande ytskikts renovering startat, omdaning av Luna Gallerian beräknas vara klar 2010. Telge Fastigheter har även deltagit i arbetsgrupper gällande utvecklingen av Södra Stadskärnan.

Aktivt förvalta, långsiktigt pröva, och förädla sitt innehav av kommersiella och kommunala fastigheter. Genom att äga och förvalta kommersiella fastigheter i Södertälje ska bolaget påverka utvecklingen i centra i staden inklusive Maren.

Under 2008 har TF tagit fram en strategisk plan för samtliga fastigheter, där vi identifierat lämpliga projekt för försäljning eller förvärv. TF har även under 2008 besiktigat samtliga fastigheter och tagit fram underhållsplaner. Dessa visar att vi inom de närmaste tre åren behöver lägga 300 miljoner i underhåll på våra fastigheter. TF har under 2008 färdigställt ombyggnaden av Kringlan och påbörjat tillskapandet av ytterligare 75 p platser i Kringlangaraget. I Luna Gallerian har arbetet med omfattande ytskikts renovering startat, omdaning av Luna Gallerian beräknas vara klar 2010.

<p>Verka för att bolagets parkeringsgarage ska uppfattas som trygga, snygga och attraktiva.</p>	<p>I Kringlangaraget har TF påbörjat en omfattande renovering och utökning med 75 platser under året.</p>
<p>Telge Fastigheter skall aktivt verka för att värdet på fastighetsbeståndet utvecklas positivt genom köp, försäljning och utveckling av befintliga fastigheter</p>	<p>Under 2008 har TF tagit fram en strategisk plan för samtliga fastigheter, där vi identifierat lämpliga projekt för försäljning eller förvärv. TF har även under 2008 besiktigat samtliga fastigheter och tagit fram underhållsplaner. Dessa visar att vi inom de närmaste tre åren behöver lägga 300 miljoner i underhåll på våra fastigheter. En affär med Kungsleden har genomförts under 2008 där vi sålde gamla stadshuset och köpte Igelstavikens gymnasium.</p>
<p>Aktivt arbeta med energieffektiviseringsåtgärder</p>	<p>TF har en person anställd för att enbart arbeta med energieffektiviseringar. Vi har utfört ett antal större energibesparingsprojekt på Fornbackaskolan, Morabergs utbildningscenter och Västergårdsgymnasiet. Dessa byggnader har bland annat fått nya ventilationsaggregat med återvinning, energifönster, närvarostyrd belysning m.fl. energibesparingsåtgärder.</p>
<p>Ska verka för att ha ett varierat bestånd av hyresgäster. Bolaget skall rutinemässigt pröva om man har rätt mix av hyresgäster i syfte att gynna stadens utveckling och bolagets värdetillväxt.</p>	<p>Då en butik blir hyresledig är vi mycket noga i urvalsprocessen av den nya hyresgästen. Allt för att gynna butiksmixen i staden. Vi har en rapport på handeln i Södertälje där det är angivet vad för butiker som saknas, dessa arbetar vi med i första hand.</p>
<p>Telge Fastigheter skall vara den mest attraktiva hyresvärd på kommersiella lokaler på den aktuella marknaden.</p>	<p>TF har den mest attraktiva och nyrenoverade gallerian i Södertälje, Kringlan. Nu arbetar vi med att uppdatera även Luna Gallerian. Ett stort arbete läggs på kundrelationerna och marknadsföring och events.</p>
<p>Telge Fastigheter skall, före sommaren 2008, ta fram och redovisa en handlingsplan som förbättrar den yttre miljön i anslutning till skolor, förskolor m.m.</p>	<p>Ytterligare många förskolor fick nyrenoverade gårdar under 2008, arbetet med att renovera samtliga förskolegårdar kommer att vara färdigt under 2009. Ett antal skolgårdar rustades även upp under 2008.</p>

Telge Hovsjö

Ägardirektiv 2009 - 2010

Kommentar

Telge Hovsjö skall genom att förvalta bostäder, lokaler och grönområden skapa unika samarbeten med skolan, föreningslivet, myndigheter m fl för att utveckla bostadsområdet i Hovsjö.

Planer för en ny skola har tagits fram tillsammans med utbildningskontoret. Polisen har öppnat ett kontor i samarbete med Telge Hovsjö (TH). Ett första steg har tagits mot ett kulturcenter, en mötesplats för människor och ett nav för föreningar.

Aktivt verka för att ta tillvara Hovsjös unika sidor bl a vad avser omkringliggande miljö och föreningsliv och samtidigt aktivt och nytänkande arbeta för att minska segregationen i bostadsområdet bl. a. vad avser utanförskap, arbetslöshet m.m.

Diskussioner förs om möjligheten att skapa utbildning och arbetstillfällen vid renovering och nybyggnation.

Under sommaren kommer ca 140 ungdomar ges möjlighet att arbeta i sin stadsdel. De boende lovordat projektet när det genomfördes 2007 och 2208

En konstgräsplan har byggts mitt i Hovsjö, vilket skapar goda förutsättningar för ett ökat föreningsliv.

De boende skall ha ett avgörande inflytande över förändringsprocessen.

Tillsammans med polisen fortsätter gårdsmöten, nu inom ramen för grannsamverkan. De boende har majoritet i THs styrelse.

Arbetet skall ske i nära samarbete med de kommunala förvaltningarna, föreningsliv, myndigheter, intresseorganisationer m fl.

SBK: planprocess
Soc: ESS
UK: Nära samarbete med skolan i många frågor.
KOF: Samarbete om kulturcenter
Polisen: Grannsamverkan mm
Korpenäs: Fotboll och innebandy

I samband med omdaning av Hovsjö skall inriktningen vid nyproduktion och ombyggnation vara att skapa en blandning av olika upplåtelseformer d.v.s. allt från hyresrätter, till bostadsrätter och äganderätt.

Planeringen av nybyggnation av stadsradhus vid centrum pågår.

Inriktningen bör vara att höja hyresnivån till en nivå som är genomsnittlig i regionen.

Hyrorna har höjts med drygt 5 % 2009 och med drygt 3 % 2010 vilket är något över höjningarna i regionen.

Tillsammans med Telge Bostäder, andra fastighetsägare och hyresgästföreningen, under våren 2008, ta fram riktlinjer som motverkar en utveckling mot osunda boendevillkor.	Under 2009 kommer vi kontrollera att den person som innehar kontraktet bor på adressen.
Ta fram och redovisa en handlingsplan som kraftfullt förbättrar den yttre miljön i Hovsjö.	En vision 2020 har tagits fram.

Telge Kraft

Ägardirektiv 2008 - 2010

Kommentar

Telge Kraft skall erbjuda stora svenska kraftförbrukare konsulttjänster inom krafthandel och därtill hörande administration.
 Ägarsamarbetet med Scania, AstraZeneca och Ericsson skall skapa förutsättningar för konkurrenskraftiga inköpspriser till Telge Energi Försäljning vilket i slutändan gynnar Södertäljeborna.
 Sträva efter att vara marknadsledande inom portföljförvaltning av finansiell och fysisk kraft i Sverige.
 Uppnå en stabilt uthållig resultatnivå före avskrivningar och räntor på 25 % av rörelseintäkterna.
 Aktivt agera för att minska säkerhetskraven från bl.a. Nordpool

Skapa förutsättningar att aktivt bidra till ägarnas miljöprofilering.

Telge Kraft har under året stärkt sin ställning på marknaden genom avtal med 8 förbrukare och 7 vindkraftsproducenter

Telge Kraft har genom ökat antal kunder skapat förutsättningar för ökad kompetens, och därmed bättre förutsättningar för Telge Energi

Telge Kraft är en av de ledande portföljförvaltarna i Sverige vilket visas genom en stark kundtillströmning och nöjda kunder Uppfyllt.

Nya kundaffärer hanterar säkerhetskraven inom ramen för av styrelsen beslutade principer. Under året har beslutats att ägarnas portföljer skall bära sina egna säkerhetskrav.
 Genom vårt erbjudande till vindkraftsproducenter finns vi med i hela marknaden för vindkraft.

Telge Nät

Ägardirektiv 2008 – 2010

Kommentar

Telge Nät skall tillhandahålla kompletta energilösningar, bredbands- och VA-tjänster med långsiktig positiv miljöpåverkan till i första hand kommunens innevånare, näringsliv och offentlig verksamhet. Bolaget skall eftersträva en hög leveranssäkerhet.

Det här är en stor del av vår kärnverksamhet, och miljöperspektivet är oerhört viktigt. Dessutom är det ett väsentligt marknadsföringsargument. Vår uppfattning är att vi lever upp till detta.

Erbjuda biobränslebaserad värmeproduktion utanför det etablerade fjärrvärmesystemet. Värmeproduktionen i Järna och Nykvarn skall huvudsakligen baseras på förnyelsebara bränslen.

Vi erbjuder pelletsbaserad värmeproduktion och i Järna och Nykvarn är bränslena i huvudsak förnyelsebara.

<p>Driva ett bredbandsnät (stadsnät) i Södertälje och Järna. Grundtanken och huvudsyftet skall vara att skapa samhällsnytta till gagn för Södertäljeborna och inbegripet det till Södertäljeregionen kopplade näringslivets utveckling. Ekonomiskt skall verksamheten över tiden skapa förutsättningar för att kunna hålla nere driftskostnaderna för den kommunala sektorn och samtidigt utveckla den kommunala verksamheten men även den lokala samhällsutvecklingen i stort genom ökad användning av IT. Etableringen skall över tiden finansiellt täcka sina egna kostnader. Självkostnadsprincipen skall tillämpas.</p>	<p>Utbyggnation pågår och samhällsnyttan för privatpersoner är hittills kraftigt minskade kostnader. Driftkostnaderna för kommunen minskar.</p> <p>Målet är väl uppfyllt.</p> <p>Över tiden kommer verksamheten att täcka sina kostnader.</p>
<p>Erbjuda rena, enkla och säkra leveranser av energi-, vatten- och kommunikationslösningar till i första hand kommunens innevånare, näringsliv och offentlig verksamhet.</p>	<p>Se första punkten ovan.</p>
<p>Bolagets tjänster ska ge företagskunderna konkurrensfördelar och de boende ska uppleva tjänsterna som prisvärda.</p>	<p>Det är vår uppfattning att kunderna ser våra tjänster som prisvärda och miljömässigt det bästa alternativet.</p>
<p>Utnyttja sin infrastruktur för att skapa nya affärer.</p>	<p>Vi strävar efter att förtäta näten och därigenom successivt få en bättre ekonomi på satsade investeringar. Som exempel kan nämnas hetvattenleverans till Scania och expansion av fjärrkyla.</p>
<p>Utnyttja styrkan av att flera infrastruktur tjänster finns samlade "under ett tak" både för att skapa nya affärsmöjligheter och för att effektivisera de interna processerna.</p>	<p>Mycket återstår att göra. Vi driver projekt mot beställare med en gemensam projektledare för alla våra nyttigheter (ex Glasberga Sjöstad). Markarbeten samordnas där det finns förutsättningar.</p>
<p>Debiteringsgraden för elnät ska inte överstiga reglerarens krav för att utöva tillsyn.</p>	<p>Hittills har vi med marginal klarat tillsynsgränsen.</p>
<p>Priset på fjärrvärme ska vara konkurrensmässigt i regionen.</p>	<p>Uppfyllt. Priserna är konkurrensmässiga i regionen.</p>
<p>Energitjänster som t ex energieffektivisering eller fastighetsnära lösningar för energileveranser ska utvecklas och erbjudas brett till befintliga kunder på hemmamarknaden men även erbjudas nya kunder i regionen.</p>	<p>Energitjänster är f n inne i en intensiv utveckling, som vi räknar med ska ge gott resultat.</p>

Telge Återvinning

Ägardirektiv 2008 – 2010

Kommentar

<p>Telge Återvinning skall tillhandahålla kretsloppsanpassade återvinningslösningar till hushåll, företag och offentlig förvaltning i Södertälje kommun och i regionen. Bolaget skall utveckla möjligheterna att tillvarata resurser genom återanvändning och återvinning. Telge Återvinning skall svara för kommunens skyldighet enligt miljöbalken att insamla och behandla avfall.</p>	<p>Uppfyllt och ett ständigt pågående arbete.</p>
<p>Fortsätta expansionen i regionen med inriktningen att göra Södertälje nationellt känt som en föregångare inom återvinningsområdet. Inriktningen bör vara att, där lönsamhet och miljövinster kan skapas, etablera nya affärer.</p>	<p>Fortsatt samarbete med Trosa, Gnesta, Nyköping och Oxelösund. Införande av Hemsortering för villor och fastighetsnära insamling av förpackningar för flerfamiljshus.</p>
<p>Självkostnadsprincipen skall tillämpas för taxor som gäller hantering av hushållsavfall.</p>	<p>Uppfyllt i och med ny taxa 2008.</p>
<p>Undersöka möjligheterna att utöver den gasproduktion som går till fjärrvärme nyttja biogas till andra ändamål. Intensifiera arbetet med att hitta nya möjligheter, som underlättar återvinning/sopsortering för Södertäljeborna.</p>	<p>Arbete pågår. Förstudie pågår med SL avseende gas samt SYVAB om eventuellt samarbete kring gasproduktion. Införande av Hemsortering för villor och fastighetsnära insamling av förpackningar för flerfamiljshus</p>
<p>Verka för en ekonomiskt- och miljömässigt hållbar hantering av avfallet.</p>	<p>Pågår. Ny tillståndsansökan är under behandling.</p>
<p>Telge Återvinning skall finna långsiktiga, affärsmässiga avtal gällande avsättning av förädlade restprodukter.</p>	<p>Arbetar aktivt med samtliga materialslag. Ny organisation avseende materialhandel tas i drift 2009.</p>
<p>Den naturliga samarbetspartnern för återvinningsstjänster i regionen.</p>	<p>Årligen ökande antal hämtningsställen/kunder. Kontakter med närliggande kommuner och nätverk..</p>
<p>Tvetal Metoden skall marknadsföras nationellt.</p>	<p>Pågår genom Telge Miljöteknik.</p>
<p>Ta fram ägardirektiv till Telge Miljöteknik.</p>	<p>Ägardirektiv är framtagna och överlämnade till styrelsen. Avvaktar ny organisation och dess uppdrag för kommande ägardirektiv</p>
<p>Telge Återvinning skall verka för en minskad klimatbelastning.</p>	<p>En naturlig del av verksamheten ex. vis gasproduktion, förpackningsinsamling och ökad återvinning.</p>
<p>Under 2008 ska Telge Återvinning utreda förutsättningarna att övergå till alternativa drivmedel för bolagets fordon.</p>	<p>Förstudie pågår med SL avseende gas samt SYVAB om eventuellt samarbete kring gasproduktion.</p>

Tom Tits Experiment

Ågardirektiv 2008 – 2010

Kommentar

<p>Genom Tom Tits Experiments verksamhet ska Södertäljes utveckling stärkas. Tom Tits Experiment ska stärka Södertälje genom att bidra till stadens profil och attraktionskraft, både som besöksmål, bostadsort och företagsmiljö. Det ska ske genom att vara det ledande utflyktsmålet med avseende på lärande upplevelser.</p>	<p>Uppfyllt. Hög kännedom nationellt och regionalt, i topp vad avser prisvärdhet. Välrenommerat namn som är tydligt kopplat till Södertälje.</p>
<p>Tom Tits Experiment skall bli ett av Sveriges 10 mest besökta utflyktsmål, och Sveriges mest besökta Science center. Dessutom skall Tom Tits Experiment bland utflyktsmål ha Sveriges mest nöjda kunder.</p>	<p>Delvis uppfyllt – förnyelseprojektet Big Bang ska bidra till bättre måluppfyllelse framåt. Nuläge:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 80 % kännedom i Stor Stockholm ■ 30 % kännedom hela landet ■ Interna NKI (nöjd kundindex) mätningar visar höga värden ■ Extern NKI (ISI Wissing) klart förbättrad position från 10:e till 1:a plats i Storstockholms regionen och från 12:e till 5:e plats nationellt.
<p>Verksamheten skall fokusera på den pedagogiska utställningen, experimenten. Denna är och förblir verksamhetens kärna.</p>	<p>Uppfyllt. Projektet Big Bang innebar till största delen förnyelse av utställningen.</p>
<p>Verksamheten skall fokusera investeringsmässigt på utveckling av nya utställningar och förnyelse av befintlig utställning och tillhörande fastighet</p>	<p>Uppfyllt. Förnyelseprojektet Big Bang fokuserade på förnyelse av utställningen och utveckling av fastigheten.</p>
<p>Det långsiktiga ekonomiska målet är att Tom Tits Experiment skall redovisa ett resultat, efter ekonomiska bidrag och uppdragsersättningar från stat och kommun, som innebär att man klarar att årligen investera 3 - 5 Mkr i verksamheten. Målet bör uppfyllas från år 2009.</p>	<p>Delvis uppfyllt. Förlust i momsprocessen innebär att företaget tvingas betala 25% moms på entréintäkter framöver. Resultatpåverkan 2008 2,2 Mkr.</p>
<p>2007 uppgår antalet betalande besökare till c:a 170 000. För att nå det ekonomiska målet bör antalet stadigvarande betalande besökare årligen uppgå till minst 250 000. För att uppnå en besöksnivå som de närmsta åren utgörs av 250 000 förutsätter det en mycket högre nivå det första året.</p>	<p>Delvis uppfyllt. Antal betalande besökare under 2008 var 122 815 vilket innebär 12% ökning jmf med 2007 under samma period. Då ingick också Konferens- och eventgäster. Mål för 2009 är 200 000 betalande besökare och 2010 250 000.</p>
<p>Tom Tits varumärke och logotyp skall kopplas till Telges varumärkesplattform.</p>	<p>Delvis uppfyllt. Avtal skrivet som förtydligar hur kopplingen ska ske, men alla delar ännu ej genomförda. Marknadsföringsmaterial och webbsidan följer den nya grafiska profilen</p>
<p>Verksamheten ska bedrivas i Södertälje och vända sig till kunder lokalt, regionalt, nationellt och internationellt.</p>	<p>Uppfyllt.</p>

6. Utveckling av kompetens och medarbetarfrågor

Antal anställda

Medelantalet anställda har minskat från föregående år främst beroende på Telge Rent har sålts. Fördelningen mellan män och kvinnor har förändrats något över året, andelen kvinnor har minskat med 5 procentenheter.

Vi har under året fått drygt 67 nya tillsvidareanställda medarbetare som har sökt sig till oss från den externa arbetsmarkanden. Under året har vi rekryterat VD för Tom Tits Experiment och Telge Nät.

Medelantal² anställda	Total	Kvinnor	Män
Telge	70	46	24
Telge Bostäder	116	36	80
Telge Energi	60	45	15
Telge Kraft & Krafthandel	26	9	17
Telge Återvinning	77	17	60
Telge Fastigheter	14	5	9
Telge Nät	141	25	116
Tom Tits Experiment	58	40	18
Södertälje Hamn	52	7	45
Telge Hovsjö	25	7	18
Telge Miljöteknik	1		1
	640	237	403
Procentuell fördelning män/kvinnor		37 %	63 %

² Summan av antalet arbetade timmar dividerat med bolagets normala arbetstid.

I de arbetade timmarna ska arbetad tid, semester, tjänstledighet, sjukfrånvaro samt kompensationsledighet ingå. Övertid ingår ej.

Personalomsättning

Vi märker av en ökad personalomsättning i förhållande till föregående år (5 procent 2007). Det finns dock stora variationer inom bolagen. Under året har 64 personer lämnat koncernen för annat arbete.

Personalomsättning i % ((Avser antal personer som slutat genom antalet tillsvidareanställda).

	2008
Telge	18
Telge Bostäder	11
Telge Energi	15
Telge Kraft och Krafthandel	18
Södertälje Hamn	5
Telge Återvinning	15
Telge Fastigheter	0
Telge Nät	14
Telge Hovsjö	5
Tom Tits Experiment	13
Totalt	10

Intern rörlighet inom koncernen

Antal personer som byter tjänst inom koncernen i förhållande till antalet tillsvidareanställda är för närvarande 3,3 %. Målet för koncernen är 3%.

Sjukfrånvaro

Sjukfrånvaron totalt i koncernens är relativt konstant från föregående års mätning.

Total ³ sjukfrånvaro 2008 (anges i procent av de anställdas sammanlagda ordinarie arbetstid)

Telge	1,47
Telge Bostäder	6,12
Telge Energi	3,61
Telge Fastigheter	1,72
Telge Nät	2,88
Telge Återvinning	3,62
Tom Tits Experiment	4,8
Södertälje Hamn	2,63
Telge Kraft	2,45

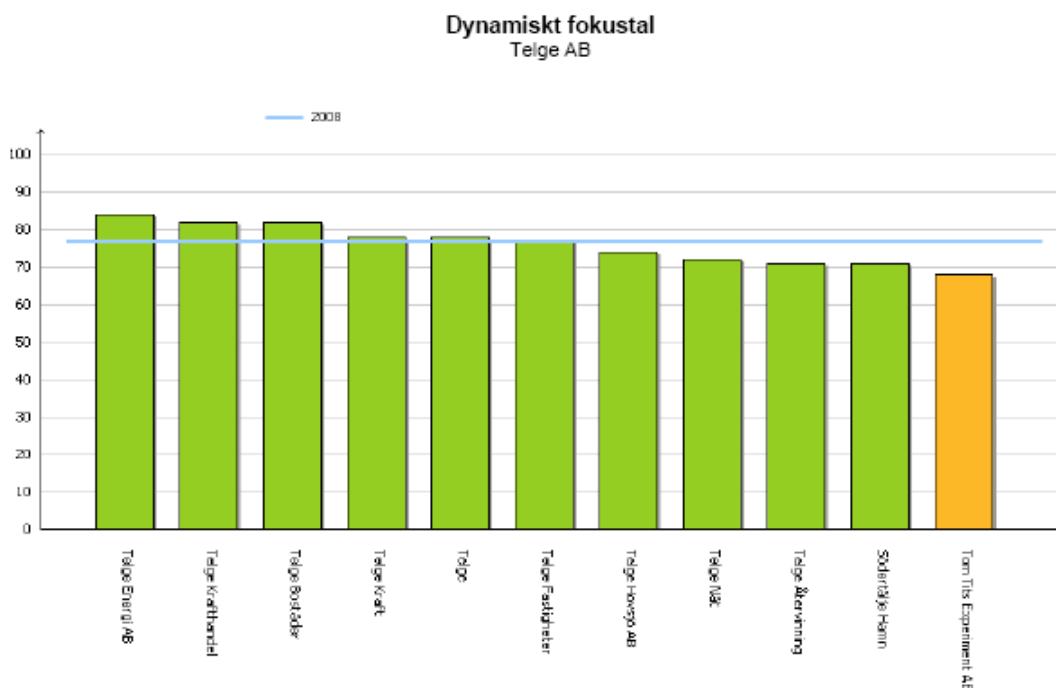
³ Total sjukfrånvaro i procent av den sammanlagd ordinarie arbetstid.

Telge Krafthandel	2,28
Telge Hovsjö	8,38
Telge Miljöteknik	1,23
Snitt för koncernen	3,76

Nöjd Medarbetar index (NMI):

Vi har nu mätt nöjd medarbetarindex sedan 2005, fr.o.m. 2007 har två mätningar genomförts, en på våren och en på hösten. Samtliga anställda har anonymt fått möjlighet att svara på frågor om hur man uppfattar ledarskap, information och tydlighet i mål m.m. Totalt för koncernen blev årets resultat vid bägge mätningarna 77 % nöjda medarbetare. Vårt långsiktiga mål är att alla bolag och avdelningar ska ha resultat över 70 % nöjda medarbetare.

Nedan en graf över den senaste mätningen. Den blå linjen visar på genomsnittet i koncernen. .



Ledarskap

Det finns 60 personer i ledande befattningar som ingår i ledningsgrupperna i bolagen av dessa är 63 % män och 37 % kvinnor.

Antal män och kvinnor i företagsledningar 2008

	Män	Kvinnor
Telge koncernledning	6	4
Telge Bostäder	5	3
Telge Energi	4	3
Telge Fastigheter	2	2
Telge Nät	6	1
Telge Återvinning Inkl Telge Miljöteknik	3	2
Tom Tits Experiment	3	3
Södertälje Hamn	4	1
Telge Kraft & Krafthandel	3	1
Telge Hovsjö	2	2
	38	22

Arbetsmiljö

Arbetsmiljöarbetet i koncernens bolag fortsätter med oförminskad intensitet. Bolagen har haft årliga revisioner från externa revisorer under året.

Telge Hovsjö har börjat arbeta mot certifiering och det planeras att det skall vara klara under under 2009.

Arbetsmiljöarbetet säkerställer att vi har rutiner för att arbeta med våra arbetsmiljöfrågor. För att säkerställa att resultatet av certifiering ska leva vidare och utvecklas behöver cheferna och bolagen ett fortsatt stöd och expertkompetens inom området.

Miljö- och arbetsmiljöledningssystemet, MoA, utvecklas och förbättras ständigt, liksom rutinerna för arbetsmiljöarbetet.

Arbetsmiljöpolicyn har uppdaterats under året med tydligare koppling till Telges vision.

Även i år genomfördes en kompetensbarometer där koncernens chefer fick testa sina grundläggande arbetsmiljökunskaper. Resultatet för testet visar på att Telges chefer har god kunskap.

Under 2008 genomfördes en grundläggande arbetsmiljöutbildningar för nya chefer och skyddsombud. Utbildningen tar upp vad chefer och skyddsombud grundläggande behöver veta i sitt arbetsmiljöarbete. Roller och ansvar i arbetsmiljöarbetet, delegering, samverkan, riskhantering, konsekvensanalys vid förändringar samt genomgång av MoA, avikelsehantering på Telge och Telges årsarbetsplan för arbetsmiljöarbete är exempel på vad som går igenom.

Kurs för nya internrevisorer har hållits vid ett tillfälle. Nu finns det ytterligare fem internrevisorer som kan granska ett annat bolag inom miljö- och arbetsmiljöområdet att tillgå inom Telgekoncernen.

Den grundläggande arbetsmiljöutbildningen för nyanställda har slagits ihop med miljöutbildningen för nyanställda för att få en tydligare koppling till ledningssystemet MoA som omfattar bägge områdena.

Exempel på konkreta förbättringar i bolagens arbetsmiljö:

- Friskvårdsprogram för att minska sjukfrånvaron.
- Erbjudit medarbetare hälsoprofilsundersökningar.
- Stegmätartävling för personalen.
- Begränsat körning med personbilar inom hamnens områden. Roterande varningsljus på alla fordon som hämtar containers.
- Gårdsansvariga arbetar i team istället för ensamarbete.
- TomTits har byggts om och fått en mängd förbättringar, såsom ventilation, ny golvyta, förbättrade arbetsställningar, ny ljussättning m.m.
- SMART 365 arbetet
- Tagit fram bättre arbetskläder med t. ex. knäskydd och skyddskepsar.
- Byte av äldre kabelskåp till modernare och säkrare skåp.
- Nedläggning av luftledningar som minskar klättring i elstolpar.
- Förbättrat avfallshanteringen i bostadshus för medarbetare som slipper direkthantering av avfall.

Övrigt

MENTOR SVERIGE

Telgekoncernens arbete tillsammans med Mentor Sverige har resulterat i att 5 medarbetare från Telgekoncernen snart har avslutat sitt år som mentorer till ungdomar från Hovsjöskolan i Södertälje. Samarbetet med Mentor har under året utvecklats till ett samarbete med Södertälje Kommun och AstraZeneca. Ett 10-tal medarbetare från Telge har också deltagit i Mentors föräldrakurs. Mentor Sverige är en ideell organisation som arbetar för att unga ska välja bort droger.

WIMINVEST

Under året har vi inlett ett samarbete med företaget Wiminvest. Wiminvests talangutvecklingsprogram fokuserar på den mest kritiska perioden i unga kvinnors karriär, de fem första åren i arbetslivet. Programmet löper över ett år och innehåller lite teori och mycket praktik. Talangerna får möjlighet att testa, diskutera och utmana sig själva genom improvisationsteater, gruppövningar och färdighetsträning.

Programmet gör att talangerna tidigt får lära sig hur de ska kunna göra karriär på sina egna villkor utan vara präglade av invanda beteenden, normer och värderingar. De ska kunna omsätta lärdomarna i det dagliga arbetet vilket gör att de kommer "sprida ringar på vattnet" och bli en god förebild och mentor för andra unga kvinnor inom eller utanför de organisationer där de verkar. I år har två unga kvinnliga talanger från Telgekoncernen gått programmet.

7. Uppföljning av miljöarbetet

Miljöarbetet inom koncernen

Koncernen är aktiv inom miljöarbetet. Skälen är många och uppenbara. Miljöfrågan är global, men arbetet för koncernens del är idag helt lokalt.

Vi har en miljöpolicy: *Lägre utsläpp, effektivare resursanvändning och ökat personligt ansvar för miljöarbetet*. Policyn är styrande för vårt arbete.

Lägre utsläpp

Formuleringen är generell, vi begränsar utsläpp av olika slag. Dagens mesta fokus avser lägre utsläpp av koldioxid (CO₂). Här har tillförselsidan en stor roll men användarna kanske ännu större. Våra bostads- och fastighetsbolaget har styrande mål för att effektivisera energianvändningen för att därigenom begränsa utsläppen från produktion av el och värme. Här är elproduktionen särskilt angelägen (på grund av en större andel primärenergi per använd kwh) att begränsa och därför styr vi hårdare mot el än värme. Utsläpp härrör också från Telge Återvinnings bioceller och deponerat material, från fordonen och avloppsvatten.

Effektivare resursanvändning

Formuleringen gäller både förnybara och ändliga resurser. Hela TÅs verksamhet är baserad på tanken att resurser inte ska "förstöras" utan så snabbt som möjligt användas igen. Energieffektiviseringen spar resurser samtidigt som den begränsar utsläpp.

Ökat personligt ansvar för miljöarbetet

Utbildning, information och andra insatser för att öka insikt och förståelse för miljöfrågorna är ett verktyg. Ju mera engagerade och insiktsfulla medarbetarna är, ju oftare väljer man "miljöbra" metoder och material.

Överordnat koncernmiljömål

Koncernen har beslutat om att sänka CO₂- utsläppen med 15% från 2006 till och med 2012. Detta mål är nedbrutet till den yttersta nivån i bolagen. Alla avdelningar som kan påverka sina utsläpp formulerar egna mål i CO₂- arbetet. Ett samtidigt mål är att effektivisera energianvändningen med 2% per år. Det är alltså möjligt att reducera CO₂- utsläppen med 2% genom andra åtgärder och ändå vara tvungen att effektivisera med 2%. Målet är högre än det svenska nationella målet som innebär att effektivisera med 20 % från år 2000 till 2020.

Från 2006 till 2007 sänktes koncernens CO₂- utsläpp med 5766 ton (5%). Siffran för 2008 är ännu inte klar.

Övriga miljömål

CO₂- målet enligt ovan, är helt inriktat på att begränsa utsläpp som uppstår i den egna verksamheten. Flera bolag har möjlighet att påverka utsläppsmängder genom sin utåtriktade verksamhet. T ex när Telge Energi säljer vindkraft och pellets hjälper man sina kunder att reducera sina utsläpp. När Telge Återvinning förbättrar förutsättningarna för kunder att sortera hjälper man sina kunder på samma sätt.

Exempel på övriga miljömål:

- Högre återvinningsgrad, TÅ
- Lokal hantering av lakvatten, TN
- Ökad anslutning till fjärrvärme, TN
- Ökad användning av förnybara energikällor, TN
- Lägre utsläpp av fosfor, TN
- Förbättrade förutsättningar för avfallsortering, TÅ, TB, TF
- Mera vindkraft, TE och TK
- Mera pellets, TE
- Ökad medvetenhet om miljöfrågorna, TTE och Telge

Organisation

Miljöstaben är koncernledningens verktyg ut till bolagen. Miljöstaben ställer krav, stödjer och samordnar arbetet. Miljöstaben består av arbetsmiljökoordinator, miljökoordinator samt en ny tjänst som ska inrikta sig helt mot fastighets- och bostadsbolagen TB, TH och TF. Tjänsten ska upprätta strategier för att ställa och följa upp miljökrav för byggande och förvaltande av fastigheter. Samma tjänst ska arbeta för energieffektiviseringen inom samma bolag.

I varje bolag finns en miljösamordnare till stöd för bolagets chefer i miljöarbetet. Miljösamordnaren deltar i Miljöforum ca 10 ggr per år där arbetet samordnas och erfarenheter byts. Miljöchefen samordnar arbetet.

Verktyg

Alla bolagen (Telge Hovsjö avses certifieras i vår) har samma certifierade ledningssystem för arbetet (ISO 14001). Certifieringen tryggar arbetets kontinuitet och att arbetet ständigt förbättras. Även arbetsmiljöarbetet är certifierat och hanteras i samma system. Systematiken innebär att det finns en årsplan som är upplagd enligt ”planera- genomföra- kolla- följ upp och sätt nya mål”.

Vad har hänt under 2008?

DIREKT MÅLSTYRT

Koncernen har antagit ett CO₂- mål som samtidigt innebär ett energieffektiviseringsmål. Härmed kan målarbetet runt CO₂ kvantifieras och planeras bättre än tidigare. Målet innebär en reduktion av koncernens CO₂- utsläpp med 15% från 2006 till och med 2012 (målet har ”interimistiskt” gällt från 2007).

Telges årliga allmänna miljöutbildning genomfördes den 18 och 19 februari i form av att Stadsteatern spelade en ”klimatpjäs” på Skogshöjd. Pjäsen följdes av en kort ”Paneldiskussion” mellan valda medarbetare i auditoriet.

Telge Energis vindenergisatsning har uppmärksammats i så hög grad att bolaget av svenskarna uppfattas som näst mest miljöprofilerade företag i Sverige. På första plats kom SJ och på tredje COOP.

Telge Fastigheter har byggt sin första anläggning med solfångare i anslutning till Vallaskolan i Enhörna. Energieffektiviseringsarbetet går allt bättre. För att nå större framgång ska mätning av el förtydligas inom fastighetsbeståndet.

Telge Kraft har tagit som uppgift att hantera vindkraft i stor omfattning och är idag störst i landet på detta.

Telge Nät har ökat antalet fjärrvärmeanslutningar vilket ofta innebär övergång från olja eller olika former av elvärme och därmed lägre CO₂- utsläpp.

Telge Återvinning har beslutat om, och börjat introducera flerkärllssystem för villakunder. Detta kommer att förbättra förutsättningarna för sorteringen och därmed reducera de volymer som kommer till Tveta. Materialåtervinningen har varit bättre än målet 95%.

Tom Tits experiment har byggt 5 st experiment med miljöbudskap.

Södertälje Hamn har anslutits till fjärrvärme, anslutit en dieseldriven kran till el. Generella målet är att använda allt mindre diesel per hanterad kontainer.

I det följande redovisas ett urval av de miljöförbättrande åtgärder som i övrigt vidtagits under året.

TELGE

- Vi köper energieffektivare (miljödatorer) datorer idag.
- Poolbil endast etanol
- Telge köper 100% vindel.
- Klimataktivitetskortet
- SMART 365

TELGE BOSTÄDER

- Gått med i Skåneinitiativet som innebär att vi förbundit oss att minska vår energiförbrukning med 20% fram till 2016.
- Startat försöksprojekt med solvärmeanläggning i radhus i Hölö.
- Arbetat med miljö- och arbetsmiljöstyrning för entreprenörer och miljö- och arbetsmiljösäkring av byggprojekt.
- Fortsatt implementering av vår radonplan för att radonsäkra våra fastigheter.
- Startat projekt för sopsug som skall leda till förbättrad kvalitet på avfallet från Telge Bostäders sopsugsanläggningar.

TELGE ENERGI

- Mer medvetna i val av möten och resor – vi åker tåg!
- Aktivitet för att få alla medarbetare att välja 100% vindkraft.
- Vi har haft vindseminarium för medarbetarna.
- Vi är ute och träffar olika villaägarföreningar och pratar vind!

TELGEFASTIGHETER

- Fjärrkyla installerad i Luna 4.
- Ny belysning i Fornbackaskolan.
- Vi har infört biologisk nedbrytning i fettavskiljare.

TELGE KRAFT

- Avstyr möten och har fler telefonmöten med leverantörer och kunder.
- Aktiva i köp av vindkraft, från stora och små producenter.
- Arbetar för att flera kunder ska efterfråga EDI-fakturor.
- Arbetar för att flera nätbolag ska sända EDI-fakturor.

TELGE NÄT

- Bilpool har inrättats.
- Kablifiering luftledningarna pågår.
- Energieffektiviseringar, både inom Energitjänster och Stadsnät erbjuder man tjänster som innebär energieffektiviseringar.
- Fjärravlästa mätare medför minskade CO₂-utsläpp genom minskade biltransporter.
- Sammankoppling Nykvarns och Almnäsneten medför att flis ersätter olja i Almnäsnetet.
- Telefon- och videokonferenser

TELGE ÅTERVINNING

- Asfaltering ytor vid bränslehantering, containerplan.
- Nätning av ytor för mindre nedskräpning
- Omställning från plattan till containerplan med delvis inomhushantering för "förpacknings- och tidningsinsamlingen" (FTI).
- Lakvattenhantering med bättre analyser och kontroll så att vi snabbare kan vidta åtgärder.
- Lakvattenhantering, stoppljussystem utvecklat för att förhindra läckage av vatten

- Bättre rutiner på rötnings/ komposterings ytan för att förhindra nedskräpning och uppkomst av lukt
- Fastighetsnära insamling (Hemsortering FNI) är introducerad
- Förbättrad sortering av sorterat trä och vanligt trä på återvinningscentralerna (ÅVC)

TOM TITS EXPERIMENT

- Ny hantering för matgästernas kompostering påverkar miljön i rätt riktning i restaurangen.
- Ny policy för inköp av om möjligt ekologiska samt kravmärkta produkter.
- Nytt ventilationssystem har förbättrat inomhusklimatet och också på ett effektivt minskat resursförbrukningen
- Ny- och omDispositionering av ljussättning har förbättrat belysningen inomhus och effektiviserat resursanvändningen.
- Nytt system för att hantera belysning i samband med öppning/stängning har effektiviserat resursanvändningen
- Avyttring av gamla bilar har minskat miljöpåverkan.
- Arbetet med 5 S i SMART har minskat miljöpåverkan samt effektiviserat verksamheten framförallt i verkstäderna.

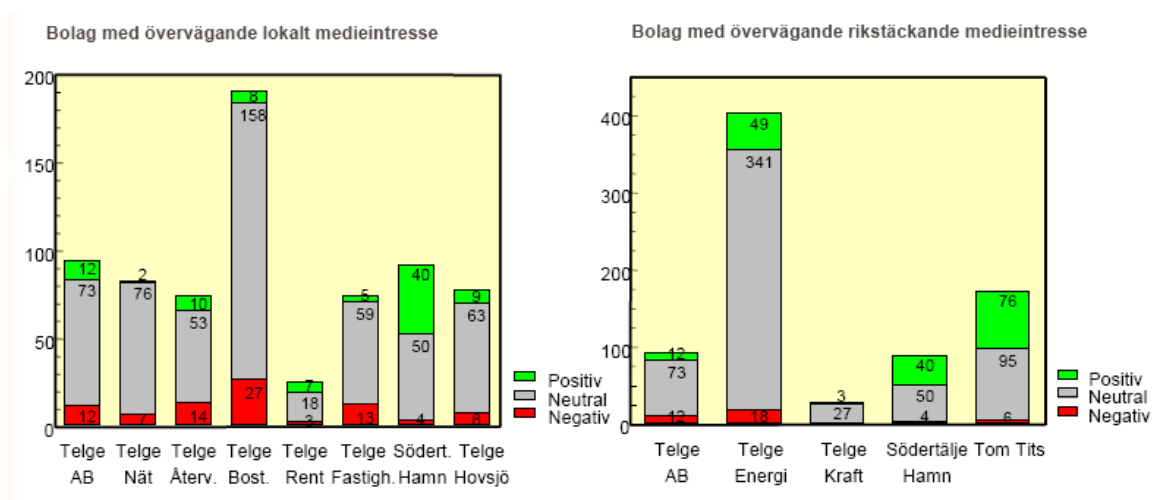
SÖDERTÄLJE HAMN

- Nya mobila containerkranen körs nu på el istället för diesel.
- Vi transporterar containers med dragtruck och trailer istället för att köra långa sträckor med stora containertruckarna.
- Vi har minskat antalet lokala skrivare och skaffa bättre nätverksskrivare.
- Vi har förenklat och förbättrat möjligheterna för fartyg att lämna sorterat avfall.
- Begränsa körning med personbilar (privatbilar) inom området.

8. Övrigt för ägaren väsentliga förhållanden

Mediarapport

Telgekoncernens bolag har under 2008 speglats relativt flitigt i press och media⁴. Efter etableringen av kommunikationsstaben i Telge har antalet artiklar ökat. Totalt har 1348 artiklar och inslag om bolagen registrerats, vilket är 20 % fler än år 2007. Samtidigt har också andelen positiva artiklar i förhållande till de negativa har ökat från 1,5 positiva per negativ artikel till 2 positiva per negativ vilket har stor inverkan på hur bolagen uppfattas.



Som framgår av diagrammet är det alltjämnt Telge Energi som oftast omnämns men de andra bolagen blir alltmer exponerade och skickliga på att föra fram sina budskap.

Speciella projekt

Under året har koncernen varit drivande i en lång rad utvecklingsprojekt. Flertalet av dessa har redovisats i direkt anslutning till respektive bolag i avsnitt tre av detta dokument. Utöver vad som där sägs kan också nämnas följande frågor som inte utgör normal löpande verksamhet:

⁴ Källurvalet omfattar all press inom kategorierna lokalpress, landsortspress, fackpress, förortspress, storstadspress och nyhetsbyråer. Dessutom nyheter från följande radio- och tv-program: Dagens Eko, Rapport, Aktuellt, Radio Stockholm, ABC, Stockholmsnytt P5/Stockholm och TV4 (riks och TV4 Stockholm).