

Årsrapport för Telge 2012

Detta är årsrapporten för Telgekonscernens nionde verksamhetsår.

Godkänd av koncernstyrelsen 2013-03-08.

Innehållsförteckning

Innehållsförteckning	2
Förord.....	3
1. Ekonomisk utveckling	4
2. Konkurrensläget och omvärldsanalys	8
3. Prisnivåer.....	18
4. Uppföljning av ägardirektiven	21
Särskilda direktiv till dotterbolagen.....	29
5. Utveckling av kompetens och medarbetarfrågor.....	50
6. Uppföljning av miljöarbetet.....	53
7. Övrigt för ägaren väsentliga förhållanden	57

Förord

Telges uppdrag av vår ägare Södertälje kommun är att ge Södertäljeborna bra tjänster och att bidra till ett attraktivt Södertälje. Telgekoncernen består av moderbolaget Telge AB och 13 helägda dotterbolag. Genom våra bolag ska vi också utmana och stimulera konkurrensen i de branscher där vi är aktiva.

I Telgekoncernens Årsrapport till kommunfullmäktige för verksamhetsåret 2012, beskrivs de viktigaste händelserna inom Telge under 2012. I rapporten följs ägardirektiven till Telge och dotterbolagen upp och beskrivs även koncernens och bolagens utveckling och ekonomiska resultat.

På övergripande nivå har fokus under året legat på en långsiktigt stabil verksamhet med bra leveranser i vardagen och en sund ekonomi. Effektiviseringar och kundfokus har präglat förbättringsarbetet. Nedan följer ett axplock av exempel på hur Telge och dotterbolagen har bidragit till ett attraktivt Södertälje under 2012.

- En stor del av Södertäljes befolkning bor i Telge Bostäders lägenheter. Under 2012 har bolaget arbetat med nyproduktion av bostäder i Hölö och i centrala Södertälje. Samtidigt har Telge Hovsjö inlett renoveringsarbetet av sitt fastighetsbestånd och tagit ytterligare steg i färdigställandet av Hovsjö Hub som en ny mötesplats i området.
- Genom Telge Fastigheter äger och förvaltar vi kommunens skolor, förskolor och äldreboenden. Under året har bolaget färdigställt Hovsjöskolan och ett äldreboende i Glasberga samt fortsatt upprustningen av Lunagallerian i stadskärnan.
- Telge Nät ansvarar för försörjningen av el, vatten och värme till kommuninvånare och företag. Under året har bolaget färdigställt en innovativ behandlingsanläggning i Hölö för slam från enskilda avlopp, som möjliggör fortsatt tillväxt i de södra kommundelarna.
- Våra elbolag Telge Energi och Telge Kraft gör ett mycket bra resultat 2012 och har under året fortsatt att utmana och flytta fram positionerna inom miljöområdet genom att erbjuda ursprungsmärkt el från sol, vind och vatten.
- Telge Återvinning sköter sophämtningen och återvinningen i kommunen och har under 2012 invigt den nya återvinningscentralen i Moraberg samt fortsatt att erbjuda hemsortering av förpackningar och tidningar för att underlätta för våra kunder.
- Tom Tit har slagit besöksrekord 2012 och har med utställningen Body World lockat helt nya målgrupper till Södertälje.
- Genom Telge Tillväxt och vårt delägda dotterbolag Manpower Telge Jobbstart, har drygt 300 Södertäljebor fått jobb eller börjat studera under 2012.

Boel Godner
Ordförande

Stefan Hollmark
VD

1. Ekonomisk utveckling

Vad gäller ekonomin för koncernen väljer vi nu att alltid redovisa verksamheten för hela den kommunala bolagskoncernen, alltså även inklusive moderbolaget Södertälje Kommuns Förvaltnings AB (SKF) som äger Telge (i Södertälje) AB. Detta eftersom det ger en mer rättvisande bild av hela det ekonomiska läget för koncernen ur ett ägarperspektiv för Södertälje kommun.

För 2012 redovisar koncernen ett resultat efter skatt som uppgår till 114,2 mkr (168,2 mkr). Siffror inom parentes avser budget.

Mer än hela avvikelsen mot budgeten är en effekt av uteblivna realisationsvinster (uppgående till 96,3 mkr), på grund av försenade försäljningar av bostadsfastigheter. Förseningen gör också att vi under året inte har haft kassaflöde nog att kunna påbörja amorteringen av koncernens skulder. Försäljningen kommer istället att genomföras 2013 och då kommer vi även att som planerat, kunna amortera på skulderna.

Under året har koncernen skrivit ner värdet på centrumfastigheter, bostäder och i bredbandsnätet med sammanlagt 343,3 mkr. Dessa nedskrivningar har mötts med reverserade nedskrivningar av värdet i bostadsfastigheter med 283,4 mkr. Nedskrivningarna har gjorts i tillgångar där det bokförda värdet varit allt för stort för att kunna visa tillräcklig lönsamhet. Ovanstående justeringar av de bokförda värdena skapar förutsättningar för framtida lönsamhet i dessa verksamheter.

Koncernens rörelseresultat (före reavinster, nedskrivningar och finansnetto) uppgår till 565,1 mkr (613,5 mkr). Förklaringen till rörelseresultatet går främst att finna i den konkurrensutsatta verksamheten som är påverkad av konjunkturläget i form av minskade intäkter från anslutningsavgifter och minskade intäkter från containerhantering både i Telge Återvinning och i Södertälje Hamn. Även en prishöjning av Söderenergi i december har slagit mot lönsamheten i fjärrvärmeaffären i Telge Nät.

Under året har investeringar gjorts med 895,5 mkr (1 167,0 mkr). 411,6 mkr (495,0 mkr) av de totala investeringarna är gjorda på uppdrag av Södertälje kommun och avser förskolor, skolor och äldreboenden.

Koncernen har under året avyttrat ett antal fastigheter. Telge Bostäder avyttrade Ekan 8 (Överskottsbolaget) och hade för avsikt att avyttra ytterligare fastigheter. Processen har dock dragit ut på tiden och avslut av affären beräknas till våren 2013. Telge Fastigheter har avyttrat Stenkrossen 6, Trucken 10, Lyftkranen 6, Körsbäret 4, Ärtan 3, Gurkan 2 (f.d. Genetaskolan), Rosenlund 1:30 (Telgehallen), Sextanten 6 (Mercedes) och Dovhjorten 4 (Grusåsens centrum). Det sammanlagda försäljningsvärdet uppgår till 348,6 mkr.

Till ägaren har värdeöverföring skett med 110 mkr (exkl. låneramsavgift).

Telgekoncernens resultat och investeringar

Resultat Mkr	2012		2011	2010
	Utfall	Budget	Utfall	Utfall
SKF AB Koncernmoder	-49,6	-116,3	-114,4	-106,3
Telge AB Moderbolag	-16,4	-47,7	-95,4	-67,9
Södertäljebolagen				
Telge Bostäder, <i>inkl reversering 240,1 mkr</i>	283,9	121,5	109,5	61,6
Telge Fastigheter, koncernen, <i>inkl nedskrivning -200 mkr</i>	-105,8	88,0	39,4	39,2
Telge Hovsjö	-1,5	-9,2	-5,3	8,3
Telge Nät, <i>inkl nedskrivning -100 mkr</i>	-42,8	100,9	48,8	111,7
Telge Energi, koncernen	45,4	41,1	40,8	18,7
Telge Återvinning, koncernen	11,0	19,5	9,4	18,9
Resultat Södertäljebolagen	190,2	361,8	242,6	258,4
Övriga dotterbolag				
Södertälje Hamn	3,5	14,5	10,0	0,9
Telge Inköp	4,8	0,4	4,9	0,4
Tom Tits	0,2	1,5	-2,0	-7,3
Telge Kraft, koncernen	31,7	31,5	25,6	21,0
Telge Brandalsund	-3,9	-4,0	-1,7	-2,0
Telge Almnäs	-0,2	-1,8	-0,5	0,0
Telge Hamn	-4,6	-4,8	-4,8	-2,4
Telge Tillväxt	-2,9	0,4	0,3	-0,3
Resultat övriga dotterbolag	28,6	37,7	31,8	10,3
Resultat efter finansnetto	152,8	235,5	64,6	94,5
Telge - Koncernjusteringar	-79,2	-47,0	-48,2	-51,3
Telge - Reserver	0,0	-50,0	0,0	0,0
Resultat efter koncernjusteringar och reserver	73,6	138,5	16,4	43,2
Andel i intressebolags resultat				
Söderenergi 42%	43,3	22,7	-6,5	10,1
Telge Rent 40%	0,0	0,0	0,0	0,5
Manpower Telge Jobbstart 49%	1,1	2,0	1,0	1,0
Telge Peab 49%	-4,0	5,0	0,0	0,0
Minoritetens andel av resultat Telge Tillväxt S-e 7%	0,2	0,0	0,0	0,0
Koncernmässigt resultat	114,2	168,2	10,9	54,8

Investeringar Mkr	2012		2011	2010
	Utfall	Budget	Utfall	Utfall
Södertäljebolagen				
Telge AB Moderbolag	3,8	4,0	7,3	19,4
Telge Bostäder	162,4	285,9	198,5	190,4
Telge Fastigheter, koncernen	453,3	537,2	459,0	519,9
Telge Hovsjö	48,9	47,6	29,2	56,3
Telge Nät	187,9	230,9	234,6	177,7
Telge Energi	0,0	0,0	12,1	0,0
Telge Återvinning, koncernen	26,1	39,6	38,8	22,6
Summa investeringar Södertäljebolagen	878,6	1141,2	972,2	966,9
Övriga dotterbolag				
Södertälje Hamn	6,5	9,2	16,9	15,7
Tom Tits	3,2	3,0	3,7	11,6
Telge Kraft, koncernen	0,0	0,0	0,0	0,0
Telge Inköp	0,0	0,0	0,0	0,0
Telge Brandalsund	0,0	0,0	3,9	2,9
Telge Almnäs	3,4	4,6	0,0	0,0
Telge Hamn	0,0	5,0	0,3	69,0
Summa investeringar övriga dotterbolag	13,1	21,8	24,8	99,2
Summa investeringar	895,5	1167,0	1004,3	1085,5

Ekonomisk utveckling per bolag

Nedan kommenteras de helägda bolagens ekonomiska resultat för 2012. Gemensamt för alla bolag i koncernen är att de fått del av en lägre ränta till följd av en positiv ränteutveckling. Den positiva ratingen av kommunen och Telgekoncernen har kunnat behållas.

Telge AB redovisar ett resultat t o m december på -16,4 mkr (-47,7 mkr). 35,2 mkr av avvikelsen beror på utdelning från dotterbolagen. Resterande avvikelse beror bland annat på högre ränteintäkter, färre sålda tjänster till bolagen och lägre personalkostnader.

Södertälje Hamn redovisar ett resultat t o m december på 3,5 mkr (14,5 mkr). Den negativa resultatavvikelsen beror på ett kraftigt tapp av intäkter med 17,5 mkr, nästan uteslutande från containerverksamheten. Bolaget kompenserar detta tapp delvis genom lägre personalkostnader med 4,3 mkr.

Telge Bostäder redovisar ett resultat t o m december på 283,9 mkr (122,3 mkr). Vid analys av fastigheternas värde och utifrån att marknadsläget för bolagets fastigheter varit bra, har merparten av de kvarvarande nedskrivningar som gjordes år 2002 kunnat reverseras. Samtidigt har vi konstaterat att några av våra fastigheter har ett anskaffningsvärde som överstiger bedömt marknadsvärde, varför nedskrivningar tvingats göras på dessa. Reversering av tidigare nedskrivningar har gjorts med 283,3 mkr samtidigt som nedskrivningar gjorts med 43,3 mkr. Den största negativa posten uppgår till -99,8 mkr och beror på uteblivna reavinster till följd av att försäljningar av fastigheter blivit fördröjda, och bedöms hamna på 2013. Den lägre räntan har påverkat resultatet positivt med 13,5 mkr. Bolagets rörelseresultat (före reverseringar, finansiella kostnader, reavinster och nedskrivningar) uppgår till 134,8 mkr (126,9 mkr) och ligger i linje med bolagets budget.

Telge Energi redovisar ett resultat t o m december på 45,3 mkr (41,1 mkr). Det positiva resultatet är en följd av bättre marginal i kraftnettot till följd av lönsammare produkter samt av fallande elpriser på kraftmarknaden. Bolaget har utnyttjat de ökade intäkterna till att satsa för framtiden i form av ökade marknadsföringsaktiviteter och satsningar i systemstöd.

Telge Fastigheter redovisar ett resultat t o m december på -105,8 mkr (88,0 mkr). Efter att bolagets kommanditbolag KB Maren och KB Luna i flera år haft negativa resultat, har vi efter analys av innevarande hyreskontrakt, möjliga kostnadsbesparingar och framtida risk för vakanser, kommit fram till att det bokförda värdet överstiger bedömt marknadsvärde. Nedskrivning har därför gjorts med 75 mkr i KB Luna och 125 mkr i KB Maren. Efter gjorda nedskrivningar är bedömningen att fastigheterna och kommanditbolagen ska generera framtida överskott. På den positiva sidan finns å andra sidan högre reavinster med 2,7 mkr samt lägre finansiella kostnader med 6,3 mkr, till följd av lägre ränta. Bolagets rörelseresultat (före nedskrivningar, finansiella kostnader och reavinster) uppgår till 226,8 mkr (229,4 mkr) och ligger i linje med bolagets budget.

Telge Hovsjö redovisar ett resultat t o m december på -1,5 mkr (-9,2 mkr). Bolaget har ändrat sin budget från -11,0 mkr till -9,2 mkr enligt beslut i koncernledningen. Resultatet förklaras av lägre personalkostnader, lägre kostnader för fastighetsskötsel i Hovsjö Hub samt att kostnaden för löpande underhåll är lägre än budgeterat. På den negativa sidan återfinns ett lägre EU-bidrag än förväntat samt lägre hyresintäkterna än prognos på grund av att kommunens arbets-

marknadssatsning K2 och utbildningsföretaget JB Kompetens inte hyr lika stora ytor i Hovsjö Hub som planerat.

Telge Inköp redovisar ett resultat t o m december på 4,7 mkr (0,4 mkr). Det positiva resultatet beror på högre intäkter från ramavtal med 4,2 mkr, varav 0,9 mkr är intäkter som tillhör 2011. Andra förklaringar är att övriga kommuner har köpt mer tjänster än budgeterat. Även kostnaderna har en mindre positiv avvikelse då bolaget har budgeterat för IT-utveckling som inte genomförts.

Telge Kraft redovisar ett resultat t o m december på 31,7 mkr (31,5 mkr). Försäljningen från vindkraftportföljen har gått mycket bra under året med 4,5 mkr bättre än budget. Även övriga portföljer redovisar bättre resultat än budget med 2,2 mkr. Årets resultat reduceras dock av att ett överskott av EUR sålts och realiserat en kursförlust på 4 mkr samt att högre räntekostnader och garantiavgifter belastar resultatet med 2,9 mkr.

Telge Nät redovisar ett resultat t o m december på -42,8 mkr (100,9 mkr). Bredbandsverksamheten har i flera år haft bristande lönsamhet. Efter analys av anskaffningsvärdet, planerade investeringar, möjliga kostnadseffektiviseringar och bedömda försäljningsökningar, är den samlade bedömningen att marknadsvärdet understiger bokfört värde med ca 100 mkr. Nedskrivning har därför gjorts i årets bokslut. Bolagets rörelseresultat (före nedskrivningar och finansiella kostnader) uppgår till 151,9 mkr (194,1 mkr). Det försämrade rörelseresultatet beror främst på höjda fjärrvärmepriser från Söderenergi och minskade anslutningsavgifter till följd av konjunkturläget och minskad exploatering.

Telge Återvinning redovisar ett resultat t o m december på 10,8 mkr (19,5 mkr). De finansiella kostnaderna avviker positivt med 3,5 mkr till följd av en låg ränta. Bolagets rörelseresultat uppgår till 13,3 mkr (25,5 mkr). Det försämrade resultatet är en följd av minskade intäkter med 6,3 mkr, där de konkurrensutsatta intäkterna avseende containerhantering, högservice och biologiskt avfall bidrar. Även kostnaderna avviker negativt med 6,7 mkr. Den största avvikande kostnadsposten är hyra för anläggningen till kommunen som inte fanns med i budgeten då bolaget planerade att köpa marken.

Telge Tillväxt redovisar ett resultat t o m december på -2,9 mkr (0,4). Intäkterna från kommunen uppgår till 8,2 mkr. Intäkter från Telgebolagen och övriga kunder uppgår till 9,6 mkr men avviker mot budget med -7,3 mkr. Minskade intäkter från EU-bidrag samt uteblivet bidrag från kommunen för personer som inte längre har försörjningsstöd, ger en resultatpåverkan på -2,5 mkr. Som en följd av färre arbetade timmar är personalkostnaderna 6,6 mkr lägre än budget.

Tom Tits redovisar ett resultat t o m december på 0,2 mkr (1,5 mkr). Även om resultatet avviker mot budget, är det värt att notera att bolaget uppvisar ett positivt resultat. Avvikelsen mot budget förklaras av att det totala antalet besökare har varit lägre än budgeterat. Detta har dock uppvägs av att bolaget lyckats med merförsäljning i restaurangen. Dessutom har bolaget lyckats locka helt nya målgrupper till Tom Tits, vilket var en viktig målsättning med världsutställningen Body Worlds.

2. Konkurrensläget och omvärldsanalys

I följande avsnitt redovisas bolagens omvärld, Konkurrensläget samt i sammanhanget viktiga händelser under året 2012.

Södertälje Hamn

Efter flera år med positiv resultatutveckling och marknadstillväxt, blev 2012 ett år med minskad omsättning för Södertälje Hamn. Bolaget agerar i en bransch som är extremt konjunktur- och konkurrentutsatt. Under 2012 sjönk Södertälje Hamns omsättning med 11 procent, vilket ledde till att bolaget behövde varsla personal.

Den stora förändringen skedde inom affärsområde container, där Södertälje Hamn tappade två rederier och en järnvägsoperatör. Detta påverkade en relativt stor del av hamnens volymer. Bolaget arbetar intensivt för att fylla tomrummet med nya kunder, men det är rimligt att tro att nedgången kommer att fortsätta under första delen av 2013 innan nya volymer kan attraheras. Bilimporten varierar med konjunkturläget, men trots detta tog Södertälje Hamn marknadsandelar under 2012.

Konkurrensen från andra hamnar på ostkusten var under året fortsatt hög. Gävle, Oxelösund och Norrköping har påbörjat eller aviserat utbyggnad av sina hamnar inom området containertrafik. Stockholms Hamn har fortsatt att planera för sin nya storhamn i Norvik och fick i december 2010 etableringstillstånd av Miljööverdomstolen. Under 2013 väntas målet komma upp till Mark och Miljödomstolen för fastställande av villkor.

Ett urval av övriga händelser inom Södertälje Hamn 2012

- Hamnen tappade kunder och omsättningen minskade.
- Leanarbetet fortsatte att ge effektiviseringsvinster.
- Hamnen blev omcertifierad av Intertek för ISO 14001:2004 (miljö), ISO-9001:2008 (kvalitet) och AFS 2001:1 (arbetsmiljö).
- Södertälje Hamn fick mycket omfattande och positiv medietäckning under hela 2012.

Telge Bostäder

Telge Bostäder har haft ett gynnsamt affärsläge 2012, med samtliga lägenheter uthyrda under 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 varit fortsatt låga.

Bolaget har arbetat med underhåll och modernisering av beståndet i enlighet med bolagets underhållsplan. Ungefär hälften av bolagets fastighetsbestånd är så kallade miljonprogramsområden som producerades mellan 1965-1975. 90 % av beståndet är byggt före 1976, vilket förklarar det stora åtgärdsbehovet. En förutsättning för att bolaget ska klara att finansiera underhålls- och moderniseringsprogrammet, är att hyresnivån för bolagets lägenheter höjs. De senaste årens hyresöverenskommelser har medfört att bolaget idag har en hyresnivå som motsvarar genomsnittet för SABO-företagen i regionen.

Telge Bostäder har under året arbetat vidare med utveckling av nya bostäder i attraktiva lägen i Södertälje. Bland annat påbörjades produktionen av 105 lägenheter i kvarteret Lampan, med planerad inflyttning under 2014. Telge Bostäder har även tillsammans med kommunen fortsatt arbetet med en plan vid Södertäljeporten, för att möjliggöra byggande av ca 100 lägenheter. Produktionsstart kan komma att ske tidigast 2014. I Hölö har 24 lägenheter färdigställts och fått hyresgäster.

Telge Bostäder deltar dessutom aktivt i utvecklingen av studentboende som en del i kommunens satsning på Campus Telge. Bland annat har bolaget skapat nya studentbostäder i Västergård och i kvarteret Kamphagen. Utveckling av boende för äldre i samarbete med kommunen är ytterligare en prioriterad fråga de närmaste åren.

Ett urval av övriga händelser inom Telge Bostäder 2012

- Av de avhysningar som bolaget genomfört de senaste åren har unga vuxna utgjort en tredjedel, trots att gruppen endast utgör några få procent av bolagets kunder. En satsning i form av Boskola för gymnasieelever har därför etablerats och blivit mycket uppskattad. Boskolan är ett sätt för Telge Bostäder att verka för att avhysningen av unga vuxna minskar och ett sätt för bolaget att skapa samhällsnytta.
- Under sommaren 2012 genomfördes ännu en satsning på sommarjobb, där 150 Södertälje-ungdomar fick feriepraktik i stadskärnan, Fornhöjden, Järna, Ronna och Saltskog.
- Under året har bolaget fortsatt att arbeta med säkerhet och brandskydd inom Telge Bostäders, Telge Fastigheters och Telge Hovsjös bestånd.
- Arbetet med en ny organisation för Telge Bostäder har pågått under året, med syfte att skapa en mer kundinriktad organisation som också möjliggör en samordning med Södertälje kommun och övriga bolag i koncernen kring yttre skötsel.

Telge Energi

Telge Energi har haft fortsatt tillväxt och visar en stark resultatförbättring 2012. Detta beror främst på ett bättre kraftnetto, en mer lönsam försäljningsmix, fortsatt tillväxt på privatmarknaden samt lägre försäljningskostnader. I privatsegmentet ökade antalet kunder med 4 600 samtidigt som kundtappet minskade. Att hantera kundtappet är en viktig utmaning som bolaget jobbar med kontinuerligt.

Varumärket Telge Energi har fortsatt högst kännedom av elbolagen efter de tre stora. Bolaget har en spontan kännedom på drygt 30 % i Sverige och är starkast i storstadsregionerna. Bolagets kommunikation handlar framförallt om att kundens val av Ren el gör skillnad i klimatfrågan.

Telge Energis arbete för att sänka risken i sin elförsäljning är framgångsrikt. Bolaget fortsätter att erbjuda merparten av sina kunder rörligt avtal, vilket anses vara bäst över tid. För de som har behov av ett mer stabilt elpris erbjuds vinteravtal, fondavtal, vindandelar samt fastaavtal. På företagssidan säljer Telge Energi mest rörligt och flerbolagsavtal.

2010 bildade bolaget Telge Energi Vind Ekonomisk förening, som är en sammanslutning av el-kunder i Sverige. Under 2011 övertog föreningen sitt första vindkraftverk i Hedbodbergets vindkraftspark i Dalarna och under 2012 färdigställdes det andra vindkraftsprojektet som ligger

utanför Kalmar. Andelsföreningarna har vardera 1 200 och 1750 andelsägare. Kunderna har nu valt att döpa sina vindkraftverk till Movind och Hedvind.

Ett urval av övriga händelser inom Telge Energi 2012

- I september 2012 var Telge Energis nya organisations på plats, vars huvudsyfte är att förstärka och öka kvaliteten i kundbemötandet samt optimera och samordna försäljningsenheterna.
- Varumärket Telge Energi toppade SIFO:s anseendeindex för energiföretag för andra året i rad och ligger på samma nivå som erkända företag som ICA, Volvo och H & M.
- Telge Energi var för femte året i rad ett av Sveriges fem grönaste i varumärket i Differs undersökning av 79 välkända varumärken.
- En allt större del av försäljningen sker med hjälp av Södertäljeungdomar. Under året har Telge Energi tagit in ca 80 ungdomar som därmed fått en rad i sitt CV och viktig arbetslivserfarenhet.
- Telge Energi lanserade under året en ny kampanj solupproret, som innebär att bolaget köper in överproduktion av solkraft och säljer det vidare till sina kunder. Solupproret syftar även till att få till stånd sänkt skatt på ren el.

Telge Fastigheter

Telge Fastigheters totala fastighetsbestånd består till 75 % av lokaler uthyrda till den kommunala förvaltningen. Resterande del är kommersiella lokaler såsom Kringlan och Luna-gallerian, kontorslokaler och en del industribyggnader. De största kommersiella konkurrenterna i stadskärnan är Telgehuset som förvaltas av Newsec och ägs av en Niamfond samt Åhlénshuset som ägs av Hemfosa. Newsec har nyligen rustat Telgehuset och Hemfosa planerar upprustning av Åhlénshuset, vilket är positivt eftersom det ökar stadskärnans attraktivitet.

Under 2012 har Telge Fastigheter tillsammans med kommunen arbetat fram en ny pris- och avtalsmodell för hyressättning av de kommunala verksamhetslokalerna, där hyran för de kommunala verksamhetslokalerna från 2013 kommer att baseras på självkostnad per fastighet.

Under året har stora investeringar gjorts i Södertäljes skolor och förskolor.

- Byggandet av en ny skola i Brunnsäng har pågått under året och ska vara färdigt till sommaren 2013.
- I Moraberg pågår produktion av en ny gymnasieskola inom reformen Gy-11.
- En ökad efterfrågan på förskoleplatser har mötts genom produktion under året av en ny förskola i Glasberga Sjöstad, en ny förskola i lokalerna i kv Skogsliljan (f.d. Västergårds-gymnasiet) samt slutligen en ny förskola i Mölnbo.
- Det utökade behovet av skolplatser och förskoleplatser har även mötts genom paviljonglösningar på bl.a. Oxbackskolan i stadskärnan, Valla förskola i Enhörna och förskolan Körsbärsblomman på östra sidan av stadskärnan.

Ett nytt äldreboende stod klart i Glasberga Sjöstad i december 2012.

Under 2012 satsade Telge Fastigheter ytterligare på underhåll och standardhöjande investeringar. Bland annat fick Helenelundskolan ett nytt tillagningskök och Hölöskolan ett nytt tak. Fasadelementen på Blombackaskolan byttes ut och på ett antal förskolor och skolor uppgaderades ventilationen.

Fram till och med bolagiseringen av de kommunala fastigheterna 2004 användes rak avskrivning för samtliga kommunens fastigheter. Efter 2004 användes rak avskrivning på det gamla beståndet av kommunala fastigheter medan det för nya fastigheter började användas annuitetsavskrivning. Under 2012 beslutades att förändra avskrivningsprinciperna till rak avskrivning för samtliga fastighetsobjekt där annuitetsavskrivning tidigare använts, för att förhindra fördyrande merkostnader och säkra en hållbar ekonomisk utveckling.

Telge Hovsjö

När Telge Hovsjö bildades 2007 formulerades en målbild för bolaget, som handlade om att bryta segregationen och utanförskapet och skapa stolthet över området. I målbilden uttrycktes också att Hovsjö på sikt ska påverka stadens bostadsmarknad positivt.

Telge Hovsjö har lyckats väl med många av sina sociala satsningar, vilket har skapat en framtidstro i Hovsjö. Detta går bland annat att utläsa av den boendeundersökning som genomfördes i slutet av 2012. När bolaget genomförde sin första boendeundersökning 2008, var Hovsjö sämst i landet i jämförelse med en tredjedel av Sveriges hyresbestånd på 450 000 lägenheter. 2012 års undersökning visar att de boende upplever en tydlig förbättring inom flertalet områden, till exempel vad gäller upplevelsen av trygghet, service och attraktivitet. I många delar närmar sig Hovsjö normala nivåer i jämförelse med andra allmännyttiga bostadsbolag i Sverige.

Efter att bolaget sedan starten framför allt har fokuserat på de sociala satsningarna, står Telge Hovsjö nu inför att genomföra mer kostsamma renoveringsaktiviteter. Vid renovering av fastigheterna är målsättningen samtidigt att skapa utbildning och arbetstillfällen för Hovsjöbor, kopplat till byggbranschen. En mängd diskussioner, problem- och åtgärdsanalyser har genomförts under året och en mångfald av idéer har behandlats inom organisationen, vilket lagt grunden till en långsiktig underhållsplan för området som sträcker sig fram till 2027.

Ett urval av övriga händelser inom Telge Hovsjö 2012

- HovsjöSommar har under året givit 100 unga Hovsjöbor och 50 unga från övriga Södertälje feriepraktik. Hovsjösommar leds av ungdomar från området, som utbildats i ledarskap och som nu tar ett stort ansvar för satsningen.
- Bolaget driver fritidsgården i Hovsjö, som håller öppet 7 dagar i veckan.
- Med stöd av 32 mkr från Regionalfonden har planerna på Hovsjö Hub intensifierats som nav och samlingsplats för möten, utveckling, företagsamhet och entreprenörskap i Hovsjö. Hovsjö Hub beräknas stå färdig våren 2013.

Hovsjöbyggarna som koncept utvecklades under 2011 med inriktning mot bland annat snickeri och plattsättning. 9 av Hovsjöbyggarna har nu gått vidare till lärlingsanställning hos bolagets ramavtalspartners. Två Hovsjöbyggare har anställts av Telge Hovsjö för att genomföra enklare renovering i lägenheter.

Telge Inköp

Telge Inköp startade sin verksamhet under 2009, med syftet att genom effektiva och innovativa lösningar utveckla inköpsprocessen och hitta alternativa leverantörer, vilket ska leda till lägre kostnader för kommunkoncernen och övriga kunder.

Under 2012 har Telge Inköp arbetat vidare med så kallade kategoristyrningsprojekt tillsammans med verksamheterna i kommunkoncernen, för att skapa strategier för olika kategorier och därmed bra förutsättningar för upphandlingar. Bolaget har under året genomfört två större kategoristyrningsprojekt inom Bevakning, Lås & Larm samt IT-konsulter.

Telge Inköp har även inlett ett arbete för att få Södertälje kommuns uppförandekod att omfatta även bolagets leverantörer samt för att säkra att de krav som ställs i koden kan följas upp. Telge Inköp räknar med att de första leverantörerna skriver på koden under våren 2013. Uppförandekoden utgår från FN:s 10 principer inom områdena mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö, mutor och korruption.

Under året har Telge Inköp fått två nya kunder, Flens kommun och Nykvarnsbostäder. Bolaget har också fått fortsatt förtroende från Salems och Nykvarns kommuner, som tecknat nya tvåårsavtal.

Under året har Inköpsrapporten fortsatt att implementeras och börjat fungera som ett bra diskussionsunderlag om bland annat avtalstrohet i kommunkoncernen. Via det annonseringsverktyg som introducerades 2011 har bolaget nu 100 % elektroniska anbud. Detta innebär att företag slipper skriva ut och posta handlingarna, vilket generellt har mottagits positivt.

Ett urval av övriga händelser inom Telge Inköp 2012

- Under året har Telge Inköp skapat förutsättningar för besparing på 177 mkr och via upphandlingar förhandlat fram kostnadsundvikare på 8,8 mkr.
- Telge Inköp har annonserat 108 upphandlingar och genomfört 111 direktupphandlingar. Bolaget har också avslutat 5 upphandlingar med e-auktioner med bra resultat.
- Under året har Telge Inköp genomfört två större öppna möten med lokala leverantörer som båda var samarrangemang med externa parter, LRF och Nyföretagarcentrum. Syftet var att öka kunskapen hos de lokala leverantörerna om annonseringsverktyget samt hur man praktiskt deltar i en upphandling. Mötena har tagits emot positivt. Fortsatt fokus på dialog och möten med det lokala näringslivet kommer att ske under 2013. Bolaget utreder även möjligheten att öppna en ”portal” där Telge Inköp kan annonsera de direktupphandlingar som görs i kommunkoncernen.
- Telge Inköp har deltagit i Miljöstyrningsrådet arbetsgruppsmöten för att tillsammans med beställare, leverantörer och mindre producenter lämna förslag för att underlätta upphandlingar inom livsmedelsområdet.

Telge Kraft

Telge Kraft har haft ännu ett lyckat år med god lönsamhet och fortsatt kundtillväxt. Konkurrensen i portföljförvaltningsbranschen har varit fortsatt hård även under 2012. Vissa aktörer har försökt vinna marknadsandelar genom en aggressiv prissättning vid kundupphandlingar. Detta har lett till en viss prispress, framför allt mot kunder som köper standardiserade tjänster.

Den hårda konkurrensen har lett till att vissa av de konkurrenter som Telge Kraft mött tidigare år, numera håller en betydligt lägre profil. Generellt verkar mindre konkurrenter, ofta lokala eller regionala elleverantörer, ha svårt att klara av att nå lönsamhet vid lägre arvodesnivåer. De

bolag som fortsätter att vara aktiva i alla marknadssegment är de lite större och nationellt heltäckande bolagen.

Från 2015 kommer en harmonisering att ske mellan de nordiska elmarknaderna. Flera av Telge Krafts konkurrenter finns redan idag i samtliga nordiska länder, och dessa marknadsför totallösningar för kunder med elförbrukning i flera länder. Flera kunder har uppmärksammat möjligheterna med en gemensam nordisk elleverans, och Telge Kraft möter allt fler kundupphandlingar där leveranskapacitet i hela Norden är ett krav. Idag har Telge Kraft en effektiv organisation och en större förvaltningsvolym än de flesta konkurrenterna, varför bolaget står väl rustade i dagens konkurrenssituation. Det bedöms dock som en nödvändighet för bolaget att etablera en nordisk leveranskapacitet för att inte tappa befintliga kunder.

Under året tecknade Telge Kraft avtal med tolv nya kunder. Samtidigt lät 5 kunder sina avtal löpa ut utan förlängning alternativt sade de upp sina avtal.

Telge Krafts marknadsföring av ursprungsmärkt¹ el gav gott mycket resultat under 2012. Under året nådde försäljningen nya höjder, där ca 3,6 TWh ursprungsmärkt el förmedlades till och från kunder utanför Telge och ca 2,5 TWh ursprungsmärkt el förmedlades till Telge Energi och övriga Telgebolag.

Ett urval av övriga händelser inom Telge Kraft 2012

- Telge Krafts kundtillväxt fortsatte under året. Vid årsskiftet hade bolaget ca 120 kunder.
- Mätningar visar att kundnöjdheten fortsatt ligger på en bra nivå på 5,5 (av 7,00).
- Under året har ett stort arbete lagts på ett nytt kundrapporteringsystem till bolagets hemsida. Förändringarna träder i kraft i början av 2013 och kommer att bidra till förbättringar för kunderna.
- Telge Kraft har fortsatt mycket nöjda medarbetare. NMI-värdet i årets mätning visade ett resultat på 82 (av 100). Nöjda medarbetare är en förutsättning för långsiktig positiv utveckling i bolaget.

Telge Nät

Behovet av Telge Nätts infrastrukturtjänster inom Södertälje och Nykvarns kommuner har under året varit relativt konstant, framförallt avseende elnät- och VA-verksamheten. Tillväxt har skett framförallt i kommunens utvecklings- och exploateringsområden.

Inom fjärrvärme finns idag ingen konkurrens i form av andra aktörer som kan sälja fjärrvärme på Telge Nätts marknad. Behovet av fjärrvärmeleveranser kan dock komma att förändras om billigare alternativ, exempelvis värmepumpar, kan göra sig gällande på marknaden. Enstaka kunder har diskuterat möjligheterna att koppla bort sig från fjärrvärmenätet och fler ansöker om bygglov för bergvärme. Hittills har bedömningen avseende fjärrvärmeförbrukningen inom Telge Nät varit att energibesparande åtgärder i byggnader balanserats av nyanslutningar. Nuvarande bedömning är dock att nettovolymen sannolikt kommer att minska, framförallt beroende på energibesparande investeringar.

Nya planerade gruppbyggda exploateringsområden har valt fjärrvärme, vilket är positivt.

¹ Ursprungsmärkt el är ett samlingsnamn för Bra miljöval-el, vindkraftsel och vattenkraftsel.

Konkurrensförhållandena för fjärrkyla är detsamma som för fjärrvärme. Konkurrensen finns i enskilda tekniklösningar där en expansion för Telge Nätets fjärrkyla innebär stora investeringar i ledningar till centrum. Miljöfördelarna hos fjärrkyla är däremot avsevärda då den produceras genom att kallt vatten hämtas från Mälaren. De andra alternativen använder köldmedier som innebär en miljöbelastning.

Stadsnätverksamheten är i högsta grad konkurrensutsatt. Behovet av snabba kommunikationslösningar bedöms öka beroende på nya typer av tjänster som till exempel TV över stadsnät. Många använder sig idag av ADSL via Telias kopparnät. En stor utmaning är att få dessa att byta till stadsnät. För att öka både antalet anslutningar och nyttjandegraden, sker produkt- och konceptutveckling tillsammans med tjänsteleverantörerna.

Ett urval av övriga händelser inom Telge Nät 2012

- Inom vattenverksamheten har arbetet med att upphandla en ny lågreservoar, nya pumpar samt UV-behandling i Djupdals Vattenverk genomförts. Syftet med investeringen är att säkra dricksvattenförsörjningen på längre sikt.
- Det mångåriga arbetet för att skydda Södertäljes dricksvattenresurs genom att göra Södra Mälaren till ett vattenskyddsområde, har fortsatt under året. Efter godkännande av kommunfullmäktige, lämnades en ansökan om vattenskyddsområde in till Länsstyrelsen under 2012.
- Under året sågs VA-taxan över varefter kommunfullmäktige slutligen godkände en höjning samt ny struktur på taxan, som införs från 1 januari 2013.
- Under året invigdes en innovativ behandlingsanläggning i Hölö för hushållsslam från enskilda avlopp. Anläggningen skapar förutsättningar både för fortsatt tillväxt i närområdet, samt minskade utsläpp av närsalter till Stavbofjärden.

Telge Återvinning

Under året tog Telge Återvinning emot 170 000 ton restprodukter på Tvetå Återvinningsanläggning, jämfört med 175 000 ton året innan. Minskningen kan förklaras dels av minskade leveranser av gjuterisand från Scania, dels av mindre mängder biologiskt nedbrytbart material. Mängden bränsle som förädlas på Tvetå för leverans till förbränningsanläggningar fortsatte emellertid att öka under året, vilket visar att Telge Återvinnings medvetna satsning på bränslen till och från anläggningen har haft effekt. Även mängden industrislag och askor ökade under 2012.

Ett av Telge Återvinnings ägardirektiv är att fortsätta expansionen i regionen med inriktningen att göra Södertälje nationellt känt som en föregångare inom återvinningsområdet. Under året har Telge Återvinning efter en offentlig upphandling förlängt samarbetet med Trosa och Gnesta kommuner avseende sortering och behandling av gröna påsar samt restpåsar. Telge Återvinning vann även en upphandling avseende ett försök med optisk sortering inom Stockholms stad, som kommer att starta i början av 2013 och pågå i 9 månader.

Med hjälp av Telge Återvinning uppnår Södertälje kommun med god marginal det nationella miljömålet att minst 35 % av matavfallet år 2010 ska tas omhand genom biologisk behandling. I Södertälje var motsvarande siffra ca 50 % 2010. Mängden gröna påsar ökade under året tack vare hårdare styrning av inflödet genom sorteringsverket. Samtidigt minskade mängden bio-

logiskt material från butik/restaurang kraftigt, bland annat på grund av att flöden från Stockholms Stad styrdes om till Högbypörp.

Telge Återvinning satsar på enkel förbehandling av biologiskt nedbrytbart material, då investeringsnivån för biogasproduktion i nuläget är alltför hög. Mängden slurry som gick till biogasproduktion 2012 var 5 400 ton. Samtidigt sker en utbyggnad i regionen, där SRVs förbehandlingsanläggning för matavfall togs i drift i Sofielund, Eskilstuna Energi och Miljö startade upp flerfärgsortering samt rötning av matavfall och Tekniska verken i Linköping investerat i optisk sortering och biogasproduktion.

Ett urval av övriga händelser inom Telge Återvinning 2012

- En ny ledning för avlopps- och lakvatten har tagits i drift under året. Kapaciteten och driftsäkerheten i systemet är mycket god och stora volymer vatten har pumpats bort från Tveta återvinningsanläggning under året.
- Den nya återvinningscentralen Returen i Moraberg invigdes i januari och har under året haft ett stort antal nöjda kunder. Återvinningscentralen tilldelades lokala handikapprådets tillgänglighetspris 2012.
- I dagsläget har ca 11 000 hushåll hemsortering av förpackningar och tidningar.
- En gemensam projektgrupp mellan Telge Återvinning och kommunförvaltningen har påbörjat arbetet med att revidera Avfallsplanen.

Tom Tits Experiment

Tom Tits Experiment har under 2012 fortsatt att arbeta för att förändra och utveckla verksamheten, som under lång tid haft en negativ trend gällande besöksantal, medieintresse och resultat. Utvecklingen 2012 har varit mycket god. Under året uppnådde Tom Tits Experiment 217 000 besökare, medieintresset var mycket stort med genomslag i såväl press som TV samt uppvisade bolaget ett positivt resultat.

Samtliga verksamheter inom Tom Tits har bidragit till utvecklingen. Restaurang och café har etablerat sig som välfungerande och stabila verksamheter. Shop, glass och övriga sidoverksamheter har alla fungerat bra och levererat enligt förväntan. Utbildning och fortbildning av lärare samt drift av förskolan har fortsatt att utvecklas med en bättre förutsägbarhet och högre kvalitet.

Under året har Tom Tits också varit värd för en världsutställning, "Body Worlds", vilket är en ny verksamhetsgren för bolaget. Satsningen var mycket lyckad och har betytt mycket för bolaget. Utöver resultat i form av besökare och entréintäkter har kompetensen ökat hos personalen och kundunderlaget breddats till nya besöksgrupper. Det finns nu återigen en förväntan hos besökare och arrangörer för vad Tom Tits ska visa 2013.

Stor vikt har under året lagts på att säkerställa att arbetet med den underliggande planen fortsätter, att affärsidén utvecklas, att ekonomin håller budget, att personalstyrkan utvecklas för att hålla planen och att detta görs med stor hänsyn till ägarens krav på hög självfinansieringsgrad. Det är med stor förväntan personalen nu fortsätter sitt förändringsarbete mot det nya Tom Tits Experiment.

Telge Tillväxt

Telge Tillväxt drivs i samarbete med sju nationella storföretag, Södertälje kommun och Arbetsförmedlingen. Bolaget anställer arbetslösa ungdomar från Södertälje kommun och hyr i sin tur ut ungdomarna/konsulterna till privata företag och andra organisationer. Genom Telge Tillväxt får ungdomarna arbetslivserfarenhet, kontakter, referenser och kunskap om arbetslivet. Under anställningen erbjuds möjlighet till utbildning, coachning och studier som ökar ungdomarnas självkänsla och anställningsbarhet.

Under 2012 började 181 personer på Telge Tillväxt. Totalt sedan starten 1 april 2011 har 292 ungdomar varit anställda i Telge Tillväxt. 76 % av de ungdomar som slutade under 2012 gick vidare till jobb eller studier. En uppföljning tre månader efter avslutad tid i Telge Tillväxt, visade att 78 % har gått till jobb eller studier efter tiden i Telge Tillväxt.

Telge Tillväxt har under 2012 prioriterat systematisering och strukturering av bolagets arbetsprocesser. Rutiner för bland annat rekrytering, utbildning, sälj, uthyrningar och månadsvisa konsultuppföljning har etablerats.

Kundkännedomen och nöjdheten bland Södertäljes företagare har ökat under året samtidigt som andelen misslyckade uthyrningar har minskat kraftigt sedan 2011. Enligt Telge Tillväxts kundundersökning skulle 91 % av bolagets kunder rekommendera Telge Tillväxt till andra företag.

Ryktet bland stadens ungdomar är gott, vilket har visat sig genom att det blivit lättare att rekrytera under året.

Ett urval av övriga händelser inom Telge Tillväxt 2012

- Intresset från omvärlden har varit fortsatt stort under året. Ett tjugotal besök har skett, bl.a. från kommuner, EU-parlamentet, arbetsmarknadsutskottet och finansdepartementet. Telge Tillväxt har omnämnts i såväl nationell som lokal press ett flertal gånger.
- Under 2012 skedde uthyrningar från Telge Tillväxt till ett 50-tal företag. Scania var, utöver Södertälje kommun, företagets största kund och hade hela tiden fem konsulter inhyrda inom produktionen. Coop utbildade löpande konsulter i service, kassa- och livsmedelshantering. Även Mekonomen hyrde löpande in personal till olika delar av sin verksamhet.

Telge Almnäs

Almnäs- och Mörbyområdet är i Stockholms regionala utvecklingsplan utpekat som ett lämpligt område för logistikverksamhet, med syfte att försörja Stockholmsregionen. En sådan utveckling ligger i linje med kommunens ambition att skapa fler arbetstillfällen och att attrahera en bransch som kompletterar de dominerande branscherna i kommunen idag.

Exploateringsbolaget Telge Almnäs har under året fortsatt med sitt utvecklingsarbete. Förvaltningen av områdets tillgångar, vilka ägs av kommunen, har gjorts i nära samverkan mellan bolaget och samhällsbyggnadskontorets fastighetsförvaltning.

Processen med att ta fram ett planprogram har fullföljts under året, vilket innebär att detaljplanarbetet kan inledas under 2013.

Byggstarten av den nya trafikplatsen beräknas ske våren 2013, med färdigställandet under 2014. Trafikplatsen kommer att väsentligt förbättra tillgängligheten, vilket ökar intresset för att etablera sig inom området.

Ett urval av övriga händelser inom Telge Almnäs 2012

- Marknadsföringsarbetet har fortsatt under året tillsammans med Södertälje och Nykvarns kommun, Vasallen AB och Kilenkrysset AB, under det gemensamma namnet Stockholm Syd. En gemensam hemsida med länkar till respektive intressent finns att besöka på www.stockholmsyd.se

Telge Brandalsund

Telge Brandalsund förvaltar och utvecklar ett större markområde i Järna kommun, mitt emellan Pershagen i Södertälje och Järna tätort. Området är 940 hektar stort. Idag bedrivs jordbruk med spannmålsodling inom delar av området. Här finns också ett välbesökt friluftsbad.

Arbetet i Telge Brandalsund kan delas in i två delar, en förvaltningsdel och en utvecklingsdel. I den del som rör förvaltning av området, är arrenden och uthyrning av lokaler och bostäder en viktig del. I övrigt omfattar denna del bland annat skötsel av alléer, vägar, samt skog och vattenområden.

Det egentliga huvuduppdraget är utvecklingsarbetet, där området enligt ägardirektiv till bolaget, ska beredas för framtida bostadsbyggnation. Planprogramarbetet har inletts och beslut om planprogram väntas kunna fattas under våren 2013.

Ett urval av övriga händelser inom Telge Brandalsund 2012

- Under året har ett förberedande arbete inletts för att utreda eventuell försäljning av mark och byggnader som ur ett exploateringsperspektiv är mindre intressanta.

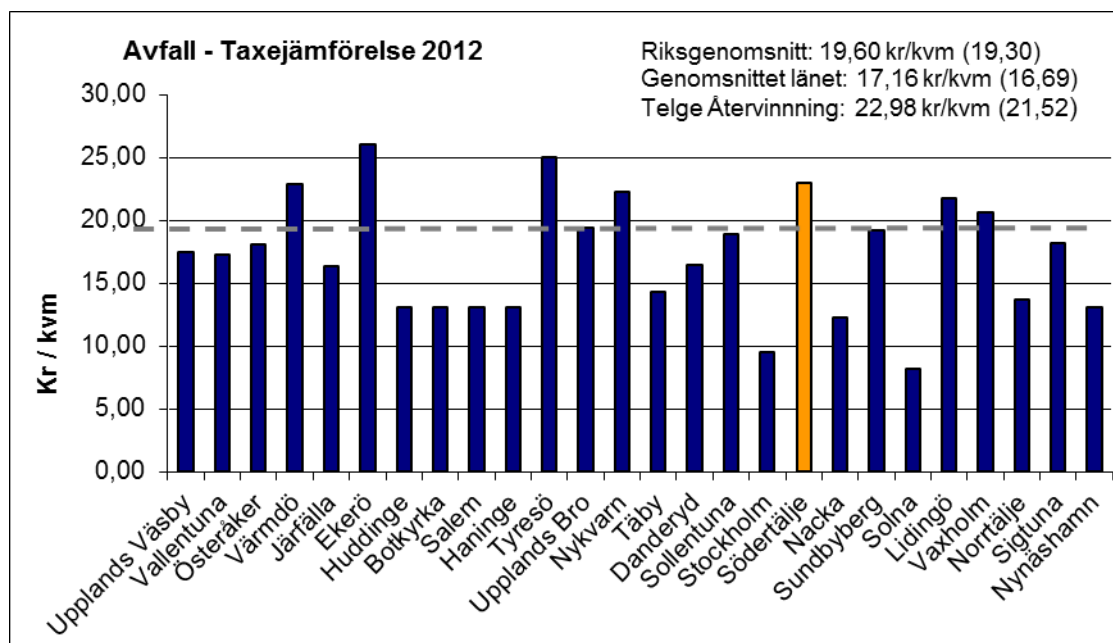
3. Prisnivåer

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 Holgersson-rapporten som HSB, Riksbyggen, SABO m.fl. genomför årligen. I rapporten definieras ett typhus (flerfamiljshus) för vilket uppgifter hämtas in från de olika kommunerna. 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.

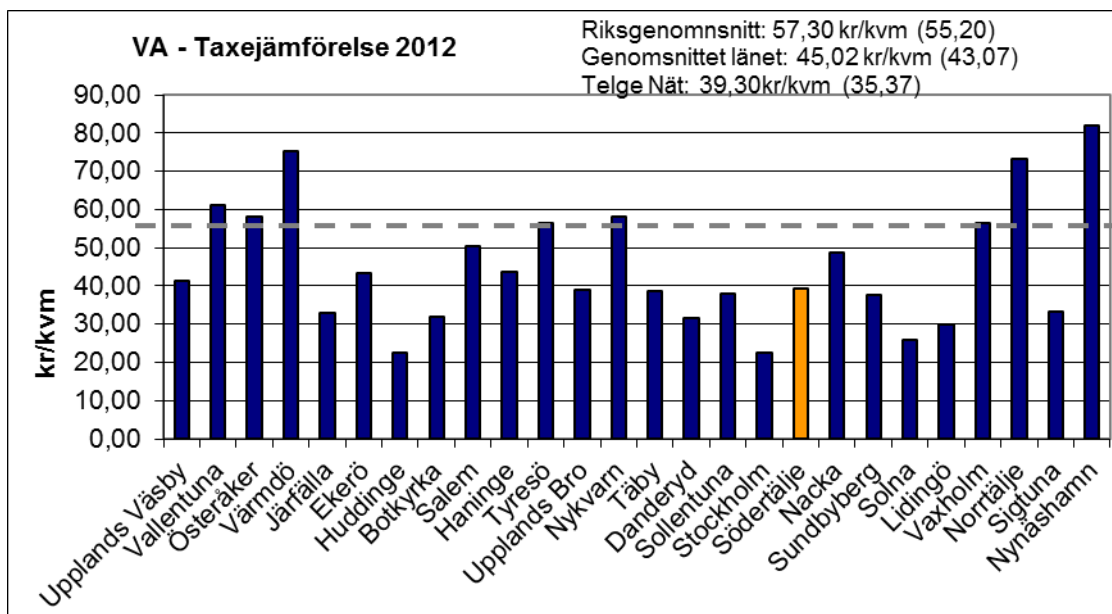
Förutsättningar för huset är:

Area	1 000 kvm
Antal lägenheter	15 st (67 kvm i snitt)
Årsförbrukning	
Elenergi	
- Fastighetsel (35A)	15 000 kWh
- Hushållsel (16A)	34 500 kWh
Fjärrvärme	
- Energibehov	193 000 kWh
- Flöde	3 860 kubikmeter
Avfall	Ca 1 200 liter/vecka
Vatten och avlopp	2 000 kubikmeter

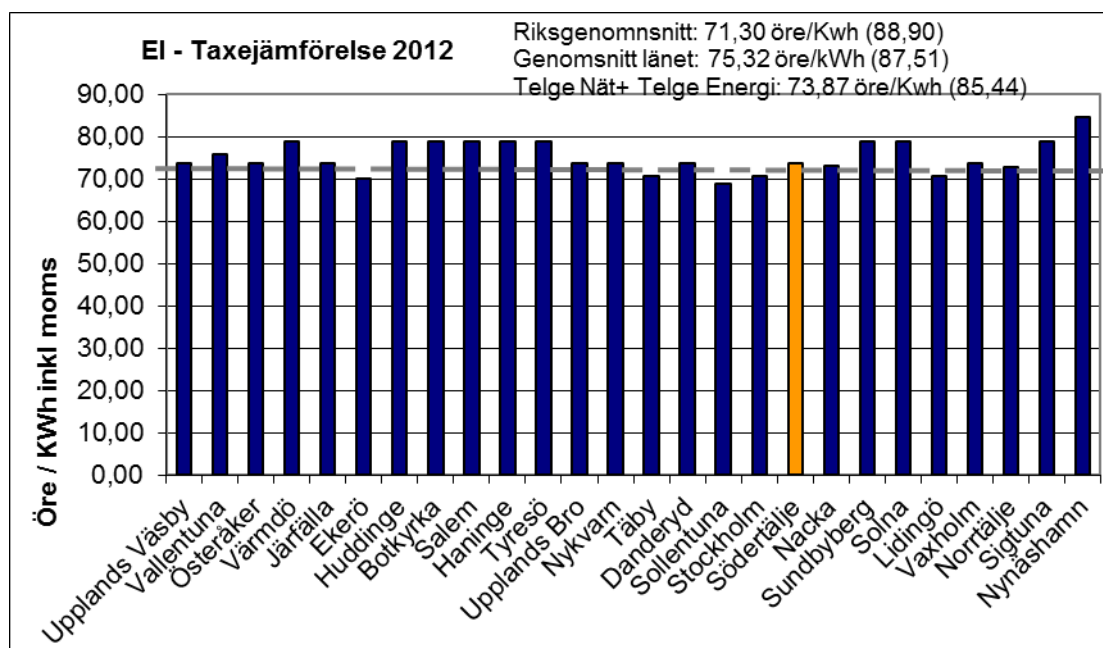
I det följande återges ett antal diagram som sammanfattar utredningen. Den som vill fördjupa sig i ämnet kan hämta rapporter kostnadsfritt på <http://www.nilsholgersson.nu>



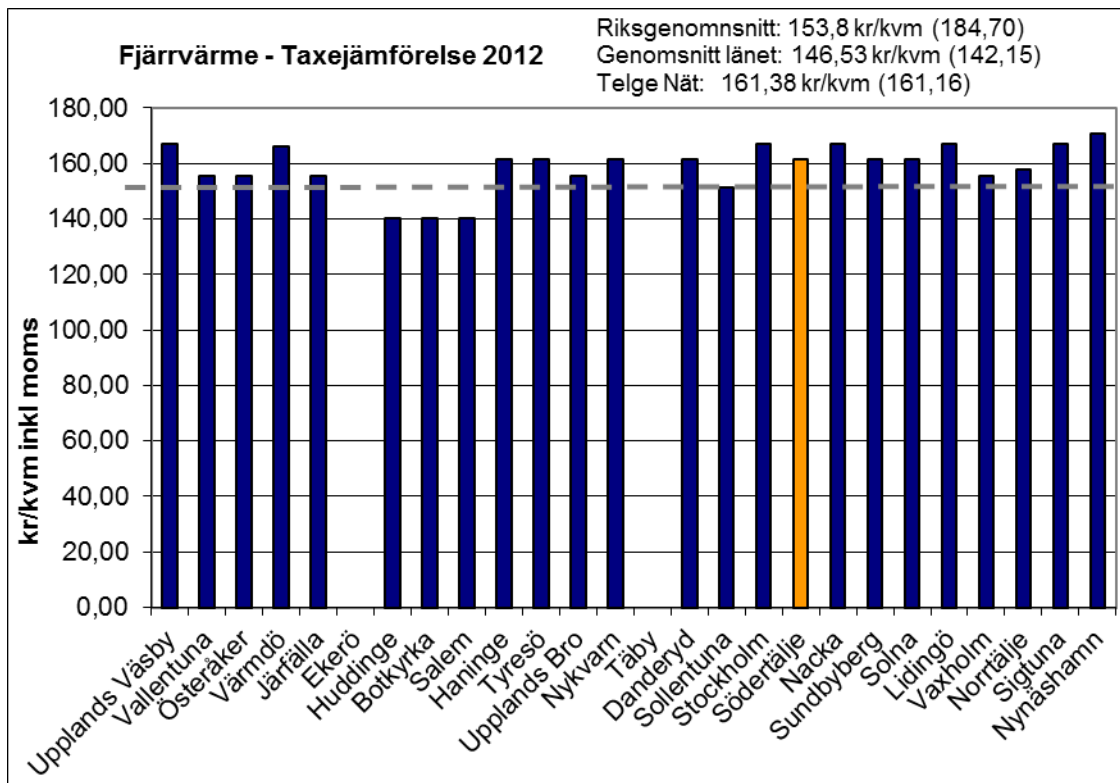
Nils Holgerssonrapporten tar ingen hänsyn till om hanteringen av hushållsavfall sker i linje med de nationella miljömålen om biologisk behandling av matavfall.



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.

3.1 Taxeförändringar

Enligt gällande ägardirektiv till Telge, ska taxorna beslutas i det dotterbolag som bedriver verksamheten. I normalfallet är taxorna föremål för behandling i respektive bolagsstyrelse. Om en taxeförändring och påföljande taxenivå påtagligt avviker från omvärldens, ska taxeförändringen hanteras i Telges koncernstyrelse. Större förändringar av själva taxekonstruktionen ska hanteras av kommunfullmäktige.

Undantaget från ovanstående är situationer där priset är en förhandlingsfråga i varje enskilt fall (t.ex. hyror för kommersiella lokaler) eller där marknadspriserna är mycket lätttrörliga (t.ex. inom elmarknaden).

Under 2012 har beslut om följande taxeförändringar fattats:

- En höjning av VA-taxans bruksavgifter med 14 %.
- En förändring av den inbördes fördelningen mellan de olika parametrarna i anläggningsavgiften, vilket för en villa motsvarar en höjning med 19 % och för en lägenhet en sänkning med 15 %.
- En höjning av avfallstaxan med 4,7 %.
- En höjning av fjärrvärmestaxan med i genomsnitt 2,9 %.

4. Uppföljning av ägardirektiven

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

Nedan redovisas en uppföljning av kommunfullmäktiges ägardirektiv samt de specifika ägardirektiv som Telge utfärdat till respektive dotterbolag.

Telge

Ägardirektiv 2012 - 2014	Kommentar
Telge ska för 2012 lägga fram en budget som innehåller en amortering av låneskulden 2012. Telge ska till koncernstyrelsen lägga fram en långsiktig plan 2012 – 14 som visar hur låneskulden långsiktigt kan minska.	Ägardirektivet kommer att uppfyllas. Telgekoncernen har under 2012 tvingats öka låneskulden med ytterligare 122,7 mkr. Orsaken är att försäljningen av bostäder drog ut på tiden. Koncernen kommer att kompensera för denna upplåning 2013 när bostäderna säljs och amortering kommer att ske.
När det gäller investeringar till följd av beställningar från kommunen ska det särskilt prövas om vissa byggprojekt ska konkurrensutsättas.	Ägardirektivet är uppfyllt. 4 gruppboende, 1 nytt vårdboende, 1 förskola, 2 skolor och Multihall är beslutade att konkurrensutsättas.
Telge ska för 2012 ge 150 mkr i avkastning till Södertälje kommun.	Ägardirektivet är inte uppfyllt. Total värdeöverföring uppgår till 110 mkr (exkl. låneramsavgift) i form av ränta.
Det ekonomiska resultatet för koncernen bör uppgå till minst 300 mkr per år 2012-2014 (före ersättningar till ägaren).	Ägardirektivet är inte uppfyllt. Resultatet uppgår till 114,2 mkr. Målet 300 mkr sattes innan koncernen konsoliderade SKF AB (Södertälje Kommun Förvaltning AB) i Koncernen.
Låneramen för 2012 är 12 500 mkr. Tillkommer 850 mkr för Telge Nät.	Ägardirektivet är uppfyllt. De totala lånen uppgår till 12 733 mkr (inkl. utnyttjad checkkredit).
Telge ska göra Södertälje mer attraktivt genom att erbjuda förstklassiga bastjänster och produkter i Södertälje kommun, i regionen och resten av landet.	Ägardirektivet är uppfyllt. Telge erbjuder bastjänster inom ett stort antal områden såsom bostäder, kommunala och kommersiella lokaler, bredband, el- och elnät, fjärrvärme, vatten och avlopp, källsortering och sophämtning. Under 2012 har ett antal kundundersökningar genomförts inom bolagen, där resultatet indikerar att Telge lever upp till ägardirektivets intentioner. <ul style="list-style-type: none"> • Varumärket Telge Energi toppade SIFO:s anseendeindex för energiföretag för andra året i rad och ligger på samma nivå som erkända företag som ICA, Volvo och H & M. För femte året i rad är bolaget ett av Sveriges fem grönaste i varumärket i Differs undersökning av 79 välkända varumärken. • Telge Återvinnings nöjd-kund-mätning 2012 visar att

kunderna är fortsatt nöjda med Telge Återvinnings verksamhet och service.

- Telge Bostäder uppvisar sedan flera år mycket bra resultat i sina kundundersökningar.
- Telge Hovsjös boendeundersökning i slutet av 2012 visar att de boende upplever en tydlig förbättring inom flertalet områden, till exempel när det gäller upplevelsen av trygghet, service och attraktivitet. I många delar närmar sig Hovsjö normala nivåer i jämförelse med andra allmännyttiga bostadsbolag i Sverige.

Året inleddes med en gemensam varumärkesundersökning bland Telges kunder och boende i Södertälje. Mer om detta finns att läsa i avsnitt 7.

Telge ska minska sina utsläpp av fossil koldioxid, för att bli ett fossilbränslefritt företag.

Ägardirektivet är uppfyllt.

Telges huvudfokus inom miljöområdet är att minska koncernens utsläpp av fossil koldioxid. Under åren 2006- 2012 minskade Telgekoncernen koldioxidutsläppen med drygt 20 procent, eller 26 000 ton. Mer om detta finns att läsa i avsnitt 6.

Telges syfte är att etablera, utveckla och aktivt driva lönsamma bolag vars tjänster och/eller avkastning skapar långsiktigt värde för Södertäljes medborgare och näringsliv. Inom sina respektive branscher ska bolagen vara utmanare, stimulera konkurrensen och skapa en tydlig kundnytta.

Ägardirektivet är uppfyllt.

Hur bolagen utvecklats lönsamhetsmässigt finns beskrivet i avsnitt 1 i denna rapport. I avsnitt 2 beskrivs mer utförligt de frågor och utmaningar som bolagen har jobbat med under året och vilket resultat som har uppnåtts. Hur Telge mer samlat jobbar med kundfokus och kundnytta, beskrivs i avsnitt 7.

Telge ska agera enligt och vidareutveckla den så kallade Telgemodellen som innebär i kort-het att lösa angelägna samhällsutmaningar med affärsmässiga metoder. Telge ges i uppdrag att ta fram nya innovativa förslag, baserat på Telgemodellen, för att få människor som uppstår försörjningsstöd i arbete.

Ägardirektivet är uppfyllt.

Telge Hovsjö, Manpower Telge Jobbstart och Telge Tillväxt är exempel där Telge skapat innovativa och affärsmässiga lösningar på angelägna samhällsproblem. Sammantaget har drygt 500 människor genom dessa bolag under 2012 gått till arbete eller studier. Uppdelat per bolag har följande arbetstillfällen skapats:
Telge Hovsjö: 30
Telge Energi: 77
Manpower Telge Jobbstart: 215
Telge Tillväxt: 181

Dessutom gav Telgekoncernen 350 ungdomar feriepraktik sommaren 2012.

Telge ska med bland annat med verksamheten i Göteborg som förebild medverka till att i Södertälje etablera en inkubator (en plats/kontor/organisation där lokaler, stöd och rådgivning för blivande företagare kan ges) för att stimulera nyföretagande.

Ägardirektivet är uppfyllt.

Efter beslut i kommunstyrelsen, har Telge tillsammans med kommunen medverkat till att företagsinkubatorn Uppsala Innovation Centre, har etablerat sig i kommunen. Fokus har under året varit att möta AstraZenecas beslut att lägga ner sin forskning, genom att erbjuda personer från AstraZeneca med

	<p>affärsidéer plats i inkubatorns program. Cirka 40 forskare med 14 affärsidéer, deltog i första programomgången med start hösten 2012.</p>
<p>Telge ska tillsammans med näringslivet och näringslivskontoret verka för att nya företag etableras i Södertälje med syftet att skapa nya lågtröskeljobb för att få fler i arbete.</p>	<p>Ägardirektivet är uppfyllt.</p> <p>Telge har genom Telge Almnäs fortsatt med utvecklingsarbetet med fokus på att öppna upp området för olika typer av företagsetableringar. Telge har även tillsammans med näringslivskontoret arbetat för att skapa en tydligare struktur på innovationssystemet i kommunen, för att säkra att de resurser som Telge och kommunen bidrar med till entreprenörskaps- och nyföretagarrådgivning, ger så stor utväxling som möjligt i antalet nystartade företag. Detta finns vidare beskrivet i avsnitt 7 i denna rapport.</p>
<p>Telge ska i samverkan med aktörer från byggbranschen och Arbetsförmedlingen, utveckla ett utbildningskoncept för boende i våra miljonprogramsområden med målsättningen att minska utanförskapet både genom att rusta den fysiska miljön och att skapa förutsättningar för yrkesbevis och jobb.</p>	<p>Ägardirektivet är delvis uppfyllt.</p> <p>Inget utbildningskoncept har utvecklats under året, men Telge Bostäder har ambitionen att i samband med att moderniseringen av Fornhöjden/Fornbacken påbörjas, engagera boende i området i utvecklingsarbetet.</p> <p>Under 2011 utvecklade Telge Hovsjö ett koncept där arbetslösa Hovsöbor efter urval fick genomgå utbildning för att bli träarbetare eller plattsättare. I dagsläget är 9 Hovsjöbyggare i lärlingsanställning. Konceptet har under 2012 vidareutvecklats tillsammans med arbetsmarknadsprojektet K2 och Arbetsförmedlingen, där de teoretiska delarna i byggtutbildningen har handlats upp.</p>
<p>Telge ska mot bakgrund av erfarenheten i Hovsjö, ta fram en plan för ett motsvarande arbete och insats i Ronna, Fornhöjden och Geneta.</p>	<p>Ägardirektivet är uppfyllt.</p> <p>Telge Bostäder har inarbetat detta som en strategi i bolagets affärsplan 2013-2015 samt tagit fram en handlingsplan för uppdraget som har hanterats och godkänts av bolagets styrelse. Handlingsplanen innehåller konkreta aktiviteter för i första hand Ronna och Fornhöjden.</p> <p>Mer om detta finns att läsa i samband med Telge Bostäders ägardirektiv.</p>
<p>Telge ska ta fram en plan för att göra Tom Tits och området vid Tom Tits till en besöksplats för alla Södertäljebor.</p>	<p>Ägardirektivet är uppfyllt.</p> <p>Caféet och restaurangen har vidareutvecklats och kvalitetshöjts under året och möjlighet har skapats att bara komma in och äta och handla. Gratis science caféer i aktuella ämnen har genomförts samt ges rabatterat på årskort för Södertäljebor.</p>
<p>Telge ska tillsammans med tekniska nämnden och kommundelsnämnderna samordna yttre skötseln i syfte att effektivisera verksamheten och öka nyttan av insatserna.</p>	<p>Ägardirektivet är uppfyllt.</p> <p>Telge och Samhällsbyggnadskontoret startade under hösten 2011 på respektive håll, en genomgång av förutsättningarna för ett utvidgat samarbete eller samordning av den yttre skötseln. Upplägget var att samordna den yttre skötseln inom Telge respektive inom de kommunala förvaltningarna, för att därefter diskutera en total samordning. Under våren 2012</p>

gjordes en förstudie, med slutsatsen att all yttre skötsel inom Telgekoncernen skulle samlas i en sammanhållen enhet inom Telge Bostäder. Detta arbete inleddes hösten 2012 och går i drift från och med mars 2013. Samtidigt har ett arbete inletts tillsammans med Samhällsbyggnadskontoret, om en total samordning av den yttre skötseln. Beslut i frågan väntas under våren 2013.

Telge ska inom ramen för Telge Hovsjö, och i samarbetet med utbildningsnämnden och näringslivet engagera sig i utvecklingen av grundskolan i Hovsjö i syfte att stärka elevernas resultat.

Ägardirektivet är uppfyllt.

Fokus i Telge Hovsjö har under året bland annat varit att fortsätta förverkligandet av Hovsjö Hub. Parallellt har former utvecklats för att i samverkan med utbildningsnämnden och skolan, skapa framtidstro och utvecklingsmöjligheter för de unga. Detta fokus fortsätter 2013. Exempel på aktiviteter är kontinuerliga möten med rektor, sommarskola och läxhjälp. Telge Hovsjö följer upp elevernas skolresultat som en parameter i sin egen målbild.

Telge ska aktivt verka för att skapa en sammanhållen koncern med gemensam administration.

Ägardirektivet är uppfyllt.

Arbetet fortgår för att skapa samordnade och effektiva processer. Exempel på detta är att;

- Projektkontoret har fortsatt sitt arbete med att stötta bolagen genom att utveckla och samordna koncernens projektstyrning. Samtliga projekt följer samma projektmodell.
- Telge Inköp samordnar inköpen inom kommun-koncernen och har under året fortsatt arbetet med kategoristyrning tillsammans med verksamheterna i kommunen och koncernen, för att harmonisera kravställningar och skapa bättre kontroll på pris och kvalitet.
- SMART-staben har under året fortsatt stötta bolagen i det dagliga och strategiska förbättringsarbetet.
- Målarbetet har skett enligt fastlagda rutiner, där koncernens övergripande målbild ligger till grund för de målbilder som bolagen, avdelningar och arbetsgrupper därefter tar fram, styr på och följer upp.
- Telge stöder och samordnar miljöarbetet i koncernen genom Miljöstabens. Det systematiska miljöarbetet i bolagen följer en fastställd årsarbetsplan. Bolagens individuella miljöcertifikat har samlats i ett koncern-gemensamt certifikat för att öka samordningen och resursoptimeringen.
- HR-arbetet drivs för att stödja Telges övergripande strategier och mål samt bolagens affärsplaner. Ledar- och medarbetaregenskaper har utarbetats utifrån Telges kärnvärden. Telges samlade utvecklingsinsatser för medarbetare och chefer finns samlade på Telges intranät i en speciell HR-portal.

Telges verksamhet ska präglas av ett offensivt miljötänkande och samtliga bolag

Ägardirektivet är uppfyllt.

Under den externa revisionen som genomfördes av Intertek

ska vara miljöcertifierade. Under 2012 ska Telge i samverkan med tekniska nämnden se till att laddstolpar för elbilar etableras i kommunen.

2012, granskades de koncerngemensamma delarna i moderbolaget Telge AB samt bolagen Telge Energi, Telge Fastigheter, Telge Hovsjö, Telge Bostäder och Södertälje Hamn. Revisionen gick bra och Telgekoncernen har fortsatt giltiga certifikat för miljö och arbetsmiljö.

Den första laddstolpen uppfördes under året på Storgatan 42.

Telge ska aktivt verka för att öka mångfalden inom koncernen, bland annat vad gäller kön, ålder och etnisk härkomst.

Ägardirektivet är delvis uppfyllt.

Telge har en stor andel kvinnliga chefer och arbetar kontinuerligt för att öka andelen kvinnor i företagsledningarna. Bland Telges verkställande direktörer är andelen kvinnor 38 % och i Telges företagsledningar är siffran 48 %.

Koncernens mångfaldsplan används vid rekryteringar. Det går åt rätt håll men det återstår en hel del innan någon slags jämnvikt har uppnåtts. I det Talangprogram som genomfördes 2011 med fokus på Telges framtida ledare, har programmet specifikt velat attrahera talanger med utländsk bakgrund, vilket 25 % av talangerna hade. Inget nytt talangprogram har genomförts 2012, men kommer att genomföras 2014.

Telge ska regelbundet och aktivt bevaka och analysera dotterbolagens verksamhetsinriktning och värdeutveckling. Telge ska särskilt analysera förutsättningen för att skapa strategiska samarbeten och ägarsamarbeten med näringslivet där det kan skapas verksamhetsmässiga och ekonomiska fördelar. Det kan exempelvis ske för Södertälje Hamn, Tom Tits Experiment, Telge Kraft med flera eller inom nya verksamhetsområden.

Ägardirektivet är uppfyllt.

Under året har mycket fokus lagts på Telges basverksamhet med inriktningen att den ska vara långsiktigt bärkraftig och erbjuda bra produkter och leveranser till kunderna. Bolagens resultat, investeringsnivå, produktivitet och måltal styrs och följs upp kontinuerligt.

Till detta har ett antal strategiska analyser genomförts under året för vissa specifika bolag, för att säkra långsiktigheten i bolagen och för största möjliga nytta för Telge och Södertälje kommun.

Telge ska verka för att bredda marknaden och söka ytterligare samverkan med bl.a. näringslivet och kommuner för i första hand Manpower Telge Jobbstart, Telge Peab och Telge Tillväxt i syfte att bibehålla Södertälje som utvecklingsort för nya och innovativa sätt att lösa angelägna samhällsproblem.

Ägardirektivet är delvis uppfyllt.

Telge Tillväxt har vidareutvecklat sitt arbete under året, och utrett möjligheten att ta in flera delägare eller på annat sätt öka samverkan med nationella och lokala företag. Delägarna visar ett fortsatt stort engagemang och hyr in många ungdomar från bolaget, även från det lokala näringslivet ökar inhyrningarna.

Telge och Peab har under året diskuterat möjligheterna att så snabbt som möjligt komma igång med bostadsbyggandet i Bergviks strand. Eftersom Södertälje kommun och Telge redan har stora borgensåtaganden visade det sig omöjligt för Telge att stå för vår del av lånet. För att inte delägandet i bolaget skulle bli en bromskloss, beslutades att Telge skulle lämna ägandet i Telge Peab och sälja aktierna till Peab, så att bostadsbyggandet kan komma igång. Telge Peab har bidragit till att 25 personer har gått från bidrag till arbete och byggt 77 nya lägenheter i centrala Södertälje. Peabs ambition är att driva bolaget vidare med fokus på att bygga bostäder i Söder-

tälje.

Diskussion om Manpower Telge Jobbstarts verksamhet och framtida utveckling har förts under året.

Ägardirektiv till Telge AB (moderbolaget)

Ägardirektiv 2012 - 2014

Kommentar

Telge ska se till att ett miljömässigt tänkande genomsyrar alla bolags verksamhet.

Ägardirektivet är uppfyllt.

Detta säkrar Telge genom koncernens miljömål, det systematiska miljöledningsarbetet samt det stöd som miljöstaberna ger bolagen i det praktiska utförandet av miljö- och arbetsmiljöledning samt i miljöfrågor kopplat till projekt och kärnverksamhet.

Telge ska aktivt vidareutveckla Telgemodellen inom områden där Telge idag är aktivt, inom nya områden och se till att alla bolag aktivt anpassar befintliga och nya affärer utifrån Telgemodellen.

Under året har Telge identifierat koncernens betydande miljöaspekter för att kunna följa upp och agera på dem.

Ägardirektivet är uppfyllt.

Telgemodellen är Telges sätt att jobba för en hållbar samhällsutveckling ur ett ekonomiskt, ekologiskt och socialt perspektiv. Hur dotterbolagen arbetat med Telgemodellen under året, framgår av uppföljningen av ägardirektiven till dotterbolagen.

Telge ska aktivt verka för nya strategiska långsiktiga samarbeten som leder till ökad sysselsättning i kommunen.

Ägardirektivet är uppfyllt.

Under året har Telge Tillväxt, Manpower Telge Jobbstart, Telge Hovsjö och Telge Energi bidragit till att drygt 500 människor gått till arbete eller studier. Dessutom har Telge givit 350 ungdomar feriepraktik. Telge har även tillsammans med näringslivskontoret arbetat för att skapa en tydligare struktur på innovationssystemet i kommunen, för att säkra att de resurser som Telge och kommunen bidrar med till entreprenörskaps- och nyföretagarrådgivning, ger så stor utväxling som möjligt i antalet nystartade företag eller tillväxt i det befintliga näringslivet. Under året har Telge slutligen samverkat med näringslivskontoret för att skapa förutsättningar för att stödet från Tillväxtverket/Länsstyrelsen och Vinnova med anledning av AstraZenecas omstrukturering, ska komma Södertäljeföretagen tillgodo.

Telge ska i samverkan med kommunen, myndigheter och företag kraftfullt verka för att ungdomsarbetslöshet minimeras.

Ägardirektivet är uppfyllt.

Se ovan samt uppföljningen av direktiven till Telge Tillväxt. Dessutom har Telge samarbetat med Ung Företagsamhet och Företagarna kring Telge Innovation Camp, där 75 gymnasieungdomar under 24 timmar, arbetade fram innovativa idéer för att minska glappet mellan arbetslösa ungdomar och det lokala näringslivet. Övergripande fokus för Telges sponsringsinsatser, är att skapa bättre förutsättningar för barn och unga i kommunen. Mer om detta går att läsa i avsnitt 7.

Telge ska aktivt verka för kundservice i koncernens bolag samordnas på ett sådant sätt att Södertäljekunden få enklare och mer enhetlig kundservice.

Ägardirektivet är uppfyllt.

Den gemensamma organisationen Telge Kundservice bildades för Södertäljekunderna under 2011 och i januari 2012 gick även fastighetsbolagen in i den gemensamma serviceorganisationen. Telge har nu ett nummer för alla kunder i Södertälje och Telge kundservice är därmed kontaktytan gentemot Telges cirka 60 000 kunder i Södertälje. Mer om detta finns att läsa i avsnitt 7 i denna rapport.

Telge ska aktivt verka för ett långsiktigt konsekvent trygghetsarbete skapas i samarbete med kommunen, polis, räddningstjänst och sociala myndigheter.

Ägardirektivet är uppfyllt.

Kommunen och Telge har en gemensam säkerhetsavdelning som arbetar för hela kommunkoncernen. Under året har samarbetet med trygghetskameror fortsatt samt har formerna för samverkan mellan Telge och kommunens Trygghetsvårdar vidareutvecklats, med syftet att skapa trygghet i Södertäljes bostadsområden.

Under 2012 har pågått en stor trygghetsutredning som berör både Södertälje kommun och Telge. Rapporten väntas klar våren 2013. Säkerhetsavdelningen har under 2012 med stöd av kommunens utredarenhet drivit ett projekt ”databas för gemensam lägesbild”. Projektet omfattar både kommunen och Telge samt polis och räddningstjänst. Syftet med projektet är att skapa en gemensam lägesbild gällande oönskade händelser, så att trygghetsskapande åtgärder kan sättas in på rätt ställen.

Telge ska offensivt utnyttja koncernens ledande position inom CSR (Corporate Social Responsibility) i Sverige till gagn för Södertäljes utveckling.

Ägardirektivet är uppfyllt.

Intresset för Telgemodellen och dess olika praktiska tillämpningar har varit stort under året, från näringslivet, riks- och lokalpolitiker, kommuner och statliga förvaltningar samt media. Telge har tillsammans med Manpower Telge Jobbstart varit i Bryssel och berättat om modellen. Flera kommuner från länet har varit på besök, och Telge har även varit i Göteborg, Umeå, Luleå och Vänersborg för att berätta om Telgemodellen. Till detta kommer ett antal andra besök som finns beskrivna i uppföljningen av direktiven till Telge Tillväxt. Telge har dessutom medverkat i Almedalen, vilket finns beskrivet i avsnitt 7.

För att öka konkurrenskraften och skapa förutsättningar för fortsatta rationaliseringar av verksamheten ska ett gemensamt varumärke, Telge, etableras.

Ägardirektivet är uppfyllt.

Telge har under året fortsatt att arbeta i enlighet med den varumärkesplattform som finns inom Telge och som bland annat syftar till att skapa enkelhet för våra kunder. Ett varumärke möjliggör effektiviseringar inom koncernen i och med att det blir enklare att paketera och kommunicera våra tjänster. Dessutom blir det lättare att rekrytera till ett företag med ett starkt varumärke. Slutligen är det billigare att underhålla ett varumärke istället för många.

Telge ska, i samarbete med övriga ägare, ansvara för framtagande av ägardirektiv till de bolag där Telge är delägare.

Ägardirektivet är inte uppfyllt.

Inga ägardirektiv har utarbetats för de delägda bolagen under 2012. Arbetet kommer att ske 2013.

Telge ska verka och skapa förutsättningar för att en gemensam parkeringspolicy inrättas tillsammans med övriga bolag i koncernen och de kommunala parkeringsplatserna.

Ägardirektivet är uppfyllt.

Telge Fastigheter har under året deltagit i det arbete som samhällsbyggnadskontoret driver för att se över och skapa en attraktiv parkeringssituation i stadskärnan.

Telge ska delta i den samverkansorganisation mot nedskräpning som samhällsbyggnadskontoret bygger upp.

Ägardirektivet är inte uppfyllt.

Samhällsbyggnadskontoret har genomfört vissa insatser under 2012, men beslutat om ett mer samlat omtag under 2013. I detta arbete kommer berörda bolag att vara involverade.

Telge ska aktivt bidra till att ge förutsättningar för utveckling av högskolan i Södertälje.

Ägardirektivet är uppfyllt.

Telge har under året deltagit i samarbetsrådet för Campus Telge samt är en av stiftarna till Drivhuset, som i nära samverkan med Campus Telge och näringslivet stödjer studenter och ungdomar att starta företag i Södertälje. Telge bidrar även genom de studentlägenheter som Telge Bostäder tillhandahåller till förmån för studenter på Campus Telge. Telge Fastigheter har under året bidragit i arbetet med att utreda en omlokalisering av Campus Telge till AstraZenecaområdet.

Telge ska tillsammans med Telge Bostäder, Telge Hovsjö, Glasberga AB och Telge Peab, genom nyproduktion av lägenheter, bidra med en total genomsnittlig årlig produktionstakt i Södertälje stad och kommundelarna på minst 400 bostäder. Särskilt skall beaktas produktion av trygghetsboende, ungdomsbostäder och byggande av upplåtelseformer som bidrar till en blandad bostadsbebyggelse i alla Södertäljes stads- och kommundelar.

Ägardirektivet är inte uppfyllt.

Ett konsekvent arbete har genomförts under året, men måtalet uppnås inte.

Under 2012 har Telge Bostäder arbetat med nyproduktion av bostäder i fyra projekt, Bo Klok i Hölö, Lampan i centrala Södertälje samt studentbostäder i Gullpudran och Kamphagen.

Telge Peab har inte byggt några bostäder under året på grund av den överklagandeprocess som drabbade detaljplanen i kvarteret Lejonet. Telge och kommunen beslutade under 2012, att lämna ägandet i Telge Peab för att bostadsbyggandet skulle kunna komma igång. Peab räknar med att under våren 2013 starta bygget av de 260 lägenheterna i Bergviks Strand. Intresset är stort och 70 % av bostäderna i första etappen är bokade.

I Glasberga har försäljningen av tomter under året varit svag som en följd av rådande lågkonjunktur. Stora insatser har genomförts för marknadsföring och försäljning och 6 tomter för småhusbyggnation såldes under 2012. Telge Fastigheter färdigställde under året 64 vårdbostäder och Södertälje kommun en förskola med 7 avdelningar. SL började trafikera området under sommaren 2012. För utbyggnadsetapp 2 har till stora delar utbyggnad av gator samt VA genomförts. Bolaget står väl rustade för försäljning under 2013 då bolaget kommer att ha ungefär 130 byggklara tomter till försäljning. Totalt finns i dagsläget 70 byggda hus inom området.

Särskilda direktiv till dotterbolagen

I högra kolumnen finns en beskrivning av vad som skett under året samt om ägardirektivet uppfyllts eller inte.

Södertälje Hamn

Ägardirektiv 2012 – 2014

Kommentar

Södertälje Hamn ska vara en marknadsanpassad fullservice hamn inom sina affärsområden och därmed en resurs för näringslivet i Södertälje samt Stockholms- och Mälardalsregionen

Ägardirektivet är uppfyllt.

Södertälje Hamn är en marknadsanpassad fullservicehamn inom sina affärsområden. Södertälje hamns affärsidé är att vara en effektiv och flexibel länk mellan sjö-, land- och järnvägstransporter i Mälardalsregionen för rederier, järnvägsoperatörer, speditörer, varuägare och åkerier.

Mätningar från nöjd-kund-undersökningar indikerar att bolaget uppfyller ägardirektivet.

Södertälje Hamns fyra huvudsakliga affärsområden ska, på kommersiella grunder, vara containerhantering, RoRo/färja, oljehamn samt hantering av bulkvara åt Söderenergi.

Ägardirektivet är uppfyllt.

Verksamheten inom dessa affärsområden drivs på kommersiella grunder. Ett antal åtgärder genomförs kontinuerligt för att affärsområdena ska ha fortsatt tillväxt i hamnen.

Södertälje Hamn ska aktivt marknadsföra sig mot kunder inom affärsområdet containerhantering, med målet att nå en fortsatt tillväxt över branschsnitt.

Ägardirektivet är inte uppfyllt.

Under 2012 minskade Södertälje Hamns containerhantering med 20 procent. Sverige som medel hade fortsatt svag tillväxt på ca 2 procent.

Södertälje Hamn ska arbeta aktivt för att på nytt få färjetrafik till och från Södertälje.

Ägardirektivet är inte uppfyllt.

Södertälje Hamn har en fullt fungerande färjeterminal som står i princip outnyttjad sedan det grekiska rederiet Superfast lade ner sin linje efter bara tre månader. Arbetet för att på nytt få färjetrafik till och från Södertälje pågår kontinuerligt och aktivt genom kundbesök och annan marknadsbearbetning, men än så länge utan resultat.

Södertälje Hamn ska, i samarbete med övriga Telgebolag, kommunen och näringslivet aktivt medverka till etablering av ett företags- och logistikcentrum i Almnäs.

Ägardirektivet är uppfyllt.

Södertälje Hamn har tagit en aktiv roll i arbetet och marknadsför logistikområdet Stockholm Syd tillsammans med hamnens egna tjänster.

I samverkan med Telge AB ska Södertälje Hamn i enlighet med direktivet till Telge medverka till att minska låneskulden.

Ägardirektivet är uppfyllt.

Södertälje Hamn sänkte sin lönsamhet, men har trots detta skrivit av sina investeringar. Bolaget har också i och med minskade intäkter, minskat sina personalkostnader.

Södertälje Hamn ska agera enligt Telgemodellen för att lösa angelägna samhällsutmaningar med affärsmässiga metoder och därigenom skapa nytta för Södertälje-

Ägardirektivet är uppfyllt.

Telgemodellen är Telges sätt att arbeta för en hållbar samhällsutveckling ur ett ekonomiskt, ekologiskt och socialt

borna.

perspektiv. Under året har Södertälje Hamn fortsatt arbetet för att sänka bränsleförbrukningen per hanterad container, vilket både leder till miljönytta och kostnadseffektivitet.

Telge Bostäder

Ägardirektiv 2012 – 2014

Kommentar

Telge Bostäder ska genom förvaltning av bostäder skapa bra boende i sunda bostäder till rimlig kostnad. Detta ska 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.

Ägardirektivet är uppfyllt.

Detta är ändamålet med Telge Bostäder och bolagets huvuduppgift. Det kontinuerliga arbetet som Telge Bostäder genomför i linje med ändamålsbeskrivning och direktiv, sammanfattas nedan.

Telge Bostäder ska genom aktiva åtgärder och samarbeten skapa trivsel, trygghet och attraktiva bostadsområden, och i detta arbete ta ett särskilt ansvar för de områden där bolaget är en betydande hyresvärd.

Ägardirektivet är uppfyllt.

Bolaget genomför varje år en stor kundundersökning. Utifrån kundernas svar utarbetas åtgärdsplaner för aktiviteter och åtgärder som kunderna uppger vara viktiga för trivsel och trygghet. Samtidigt pågår ett aktivt samarbete med Hyresgästföreningen för att utveckla ett ökat boinflytande i bolagets bostadsområden.

Telge Bostäder ska utveckla sin roll som stadsdelsutvecklare i Fornhöjden och därefter i Ronna och Geneta, genom att ta fram en långsiktig strategi som inbegriper renovering, försäljning, nybyggnation och utvecklingsinsatser i samverkan med andra aktörer.

Ägardirektivet är uppfyllt.

Strategin för detta framgår av bolagets affärsplan 2013-2015. Dessutom har bolaget som grund för uppdraget tagit fram en handlingsplan som har hanterats och godkänts av bolagets styrelse. Handlingsplanen innehåller konkreta aktiviteter för i första hand Ronna och Fornhöjden.

På övergripande nivå har samarbetet med Hyresgästföreningen fortsatt under året, med fokus på boinflytande genom särskilt riktade satsningar till kvinnor och barn. För Ronnas del har kommunen tagit fram en långsiktig vision för områdets utveckling, där Telge Bostäder avser att ha en aktiv roll. Övergripande kan nämnas att samarbetet med Graflunds har fortsatt under året, samt samverkan med boende och närpolis för förebyggande trygghetsarbete.

I Fornhöjden har Telge Bostäder fördjupat samarbetet med sin ramavtalspartner, för att finna nya vägar att utveckla stadsdelen. Samarbetet med de privata fastighetsägarna i området är etablerat och samarbete bör också under kommande år bedrivas tillsammans med de bostadsrättsföreningar som är stora fastighetsägare i området.

Telge Bostäder ska aktivt samverka och utbyta erfarenheter med Telge Hovsjö för att främja de båda bolagens utveckling och kreativitet.

Ägardirektivet är uppfyllt.

Löpande samarbete sker om bland annat felanmälningar, uthyrning, boinflytande mm. Erfarenhetsutbyte pågår på flera nivåer inom bolagen.

Telge Bostäder ska engagera sig i uppdraget från Södertälje kommun till Telge, att i samverkan med aktörer från byggbranschen, Arbetsförmedlingen, Vuxenutbildningen och Utbildningskontoret, utveckla ett utbildningskoncept för boende i våra miljöprogramsområden.

Ägardirektivet är inte uppfyllt.

Telge Bostäder har analyserat möjligheterna och kommit fram till att i samband med moderniseringen av Fornhöjden/Fornbacken också hitta former för att engagera boende i området i förbättrings- och utvecklingsarbetet. Formerna för detta måste tas fram och utvecklas vidare. Samverkan kommer att ske med Telge Hovsjö och kommunens arbetsmarknadsinsatser.

I samverkan med Telge AB ska Telge Bostäder i enlighet med direktivet till Telge medverka till att minska låneskulden. Detta innebär förslag på hur det ekonomiska resultatet och kassaflödet kan ökas, investeringarna begränsas, alternativa finansieringsformer eftersöks och att nödvändiga investeringar i hög grad finansieras genom en aktiv förvaltning av fastighetsportföljen.

Ägardirektivet är uppfyllt.

Det finns en plan för försäljning av lägenheter mellan 2013-2015. Urval av de första fastigheterna har skett och arbetet fortsätter för att identifiera ytterligare fastigheter som kan säljas. Inför varje ombyggnadsprojekt görs en analys om modernisering eller försäljning ska ske.

Telge Bostäder ska tillsammans med Telge Hovsjö, Glasberga AB och Telge Peab genom nyproduktion av lägenheter, bidra med en total genomsnittlig årlig produktionstakt i Södertälje stad och kommundelar, på minst 400 bostäder. Detta kan ske genom att enbart bygga hyresrätter eller genom en kombination av bostadsrätter och hyresrätter. Vid nybyggnad ska särskilt eftersträvas byggnader med låg energiförbrukning och miljömässigt skonsamma material.

Ägardirektivet är uppfyllt.

Under 2012 har Telge Bostäder arbetat med nyproduktion av bostäder i fyra projekt, Bo Klok i Hölö, Lampan i centrala Södertälje samt studentbostäder i Gullpudran och Kamp-hagen.

Vid nyproduktion strävar Telge Bostäder efter att bygga enligt de nya krav och normer som kommer att ställas via BBR. Målet är att producera lågenergihus som har en energiförbrukning som understiger BBR med 30 %.

Den långsiktiga underhållsplanen ska årligen uppdateras och redovisas i koncernstyrelsen. Planen ska innehålla, förutom planerade åtgärder, förslag på finansieringslösningar.

Ägardirektivet är delvis uppfyllt.

Den långsiktiga underhållsplanen uppdateras årligen. Underhållsplanen redovisas i bolagets affärsplan samt följs kontinuerligt upp i månadsrapportering och prognoser.

Telge Bostäder ska verka för en hyresnivå som långsiktigt skapar förutsättningar för väl underhållna och attraktiva bostäder.

Ägardirektivet är uppfyllt.

Telge Bostäder arbetar för att nå en hyresnivå som långsiktigt skapar förutsättningar för väl underhållna och attraktiva bostäder. Från att för fem år sedan ha haft låg hyresnivå relativt övriga kommunala bostadsföretag i regionen, har bolaget nu en hyresnivå som motsvarar genomsnittet.

Telge Bostäder ska aktivt arbeta med energieffektiviseringsåtgärder i syfte sänka kostnaderna och minska bolagets emissioner av koldioxid. Målet ska vara att minska den totala energiförbrukningen med minst 2 % per år.

Ägardirektivet är uppfyllt.

Telge Bostäder arbetar aktivt med energieffektivisering i samband med renoveringar, där de följer sitt 5-punktsprogram som ringar in fem viktiga områden som leder till stor energibesparing. De viktigaste insatsområdena är att minska vattenförbrukningen, täta fönster, dörrar, fasader, tilläggsisolera vindar och bjälklag, byta till välisolerade fönster samt

<p>Telge Bostäder ska utreda förutsättningarna att bygga enligt passivhusstandard i ett objekt vid nyproduktion.</p>	<p>att återvinna värmen i ventilationen</p>
<p>Telge Bostäder ska tillsammans med Telge Återvinning bygga ut en fastighetsnära insamling av hushållsavfall i flerbostadshus på samma sätt som sker för villor och småhus.</p>	<p>Ågardirektivet är inte uppfyllt.</p> <p>Vid nyproduktion kommer Telge Bostäder att sträva mot att bygga enligt de nya krav och normer som kommer att ställas via BBR. Målet är att producera lågenergihus som har en energiförbrukning som understiger BBR med 30 %.</p>
<p>Telge Bostäder ska ta ett särskilt ansvar för att möta efterfrågan på trygghetsboende, och studentbostäder och småhus för uthyrning.</p>	<p>Ågardirektivet är inte uppfyllt.</p> <p>Fastighetsnära insamling har införts i bolagets radhusbestånd, där radhusen har samma lösning som villor i kommunen med ett kärl med flera fraktioner. Under första kvartalet 2012 arrangerade Telge Bostäder tillsammans med Telge Återvinning, en workshop för att ta fram en ekonomiskt hållbar och långsiktig lösning för resten av fastighetsbeståndet. Detta testas med start i Karlhov 2012.</p>
<p>Telge Bostäder ska i samarbete med kommunen, Telge Hovsjö och Telge Fastigheter fortsätta försöket med trygghetsvårdar.</p>	<p>Ågardirektivet är uppfyllt.</p> <p>Telge Bostäder har i samverkan med äldreomsorgskontoret utvecklat en modell för trygghetsboende i Södertälje. I Mor-kullans äldreboende har 11 lägenheter omvandlats till trygghetslägenheter, med hittills låg efterfrågan.</p> <p>Bolaget har genomfört en förstudie i Bergviks seniorboende om förutsättningarna för omvandling till trygghetslägenheter. Förstudien visar att om det finns en efterfrågan så skulle en omvandling av 42 lägenheter till trygghetslägenheter kunna genomföras. Bolaget bevakar efterfrågan på seniorbostäder/trygghetslägenheter fortlöpande.</p> <p>Under 2012 har Telge Bostäder arbetat med nyproduktion av studentbostäder i två projekt; Gullpudran och Kamphagen. Bolagets utbud av studentbostäder har under hösten visat på ett överskott.</p> <p>Antalet radhus i Telge Bostäders bestånd är relativt stort och ger hyresgästerna bra möjligheter till en boendekarriär i hyresrättsform.</p>
<p>Telge Bostäder ska agera enligt Telgemodellen för att lösa angelägna samhällsutmaningar med affärsmässiga metoder och därigenom skapa nytta för Södertäljeborna.</p>	<p>Ågardirektivet är uppfyllt.</p> <p>Bolagets engagemang har fortlöpt med praktikanter och lärlingar. Sommaren 2012 anställdes 150 ungdomar i bolaget för att arbeta med den yttre skötseln. Projektet blev lyckat, och kvaliteten på skötseln av grönytorerna blev god.</p>

Bolaget har även fortsatt arbetet med trygghetsvandringar med olika fokus, t ex äldre eller unga kvinnor. Den uppsökande verksamheten gentemot dåliga betalare och störande kunder har utvecklats under året och är lönsamt för bolaget, kommunen och den enskilda kunden. Arbetet med Boskolan är nu etablerat och mycket efterfrågat.

Telge Bostäder har som ambition att i samband med upp- rustningen av Fornhöjden/Fornbacken anlita boende i området för att förbättra, underlätta och effektivisera arbetet i projektet.

Telge Energi

Ägardirektiv 2012 - 2014

Kommentar

Telge Energi ska erbjuda energiavtal och näraliggande tjänster till hushåll och företag i Sverige. Bolaget ska verka för en ökad konkurrens på energimarknaden och erbjuda attraktiva energiavtal till Södertäljes invånare.

Ägardirektivet är uppfyllt.

Genom medlemskapet i Oberoende Elhandlare driver bolaget ett antal frågor för att stärka kundens ställning och förbättra prisbildningen på el samt konkurrensen. Bolaget erbjuder sina kunder att köpa el från sol, vind och vatten vilket innebär att Södertälje är Sveriges renaste stad gällande elförbrukning.

Bolaget ska genom organisk tillväxt och förvärv eller andra typer av samarbeten, öka företagets värde. Det årliga resultatet och värdetillväxten ska ge en god avkastning för Telge. Även ägarsamarbeten med andra oberoende elhandlare kan prövas.

Ägardirektivet är uppfyllt.

Bolaget har haft en fortsatt tillväxt med ökad lönsamhet. Bolaget har under året varit aktiv och fört samtal med ett antal kommunala elbolag om samarbeten, dock är det väldigt långa beslutsprocesser och inga avslut har gjorts.

Bolaget ska erbjuda elavtal med en mycket tydlig miljöprofil. Inriktningen ska vara att enbart erbjuda kunderna förnyelsebar el.

Ägardirektivet är uppfyllt.

Bolaget säljer enbart förnyelsebar el från sol, vind och vatten. Bolaget startade under 2011 försäljningen av solet som första elbolag i Sverige.

Bolaget ska, för att säkerställa tillgången på el från vindkraft, köpa in el från mindre vindkraftsproducenter.

Ägardirektivet är uppfyllt.

Bolaget köper totalt in 500 GWh vindkraftsel och började under 2011 även köpa in solet från mindre solesproducenter i Sverige.

Bolaget ska, för att stimulera produktionen av solet och kunna erbjuda elavtal med en mycket tydlig miljöprofil, köpa in el från små solesproducenter.

Ägardirektivet är uppfyllt.

Telge Energi erbjuder sina kunder att köpa solet och efterhand som efterfrågan ökar köper bolaget in mer från mindre solproducenter, total köper bolaget idag in från ca 150 solproducenter.

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

Ägardirektivet är uppfyllt.

Telge Energi har genom sin reklam och PR-aktiviteter ökat kännedomen om Telge. Bolaget är också aktivt som föredragshållare och får där möjlighet att beskriva Telgekoncernen och Telgemodellen på seminarier och konferenser.

Telge Energi ska erbjuda alternativ till fossilbränslen och direktverkande el för uppvärmning, t.ex. pellets, till boende i kommunen utanför fjärrvärmeanslutna områden. Bolagets pelletsförsäljning kan ske genom ägarsamverkan med andra aktörer.

Ägardirektivet är uppfyllt.

Bolaget erbjuder pellets till villaägare

Telge Energi ska stödja vindkraftsutbyggnaden till exempel genom att förvärva vindkraftverk och att sälja andelar till bolagets kunder. Bolaget kan även äga vindkraftandelar för att sälja vindkraftel.

Ägardirektivet är uppfyllt.

Under året sålde bolaget slut på sina vindandelar i det andra vindkraftverket i andelsföreningen. Det innebär att elkunderna betalat in ca 70 mkr till Telge Energis vindandelsförening och blivit sina egna elproducenter. Totalt har föreningen omkring 3 000 kunder och andelsägare.

Telge Energi ska agera enligt Telgemodellen för att lösa angelägna samhällsutmaningar med affärsmässiga metoder och därigenom skapa nytta för Södertäljeborna.

Ägardirektivet är uppfyllt.

Telge Energi har valt att rekrytera Södertäljeungdomar och driva telefonförsäljning i egen regi. Omkring 80 ungdomar fick under året jobb under kortare eller längre tid.

Telge Fastigheter

Ägardirektiv 2012 - 2014

Kommentar

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

Ägardirektivet är uppfyllt.

Telge Fastigheter har under 2012 följt upp, reviderat och utfört den strategiska planen gällande försäljningar och förvärv, som togs fram för fastigheterna under 2008 och som bearbetas och uppdateras varje år.

Telge Fastigheter ska på affärsmässiga grunder förvalta, utveckla, förädla, sälja och komplettera sitt fastighetsinnehav i syfte att nå en positiv värdeutveckling.

Ägardirektivet är uppfyllt.

Telge Fastigheter har under året arbetat aktivt med fastighetsstrategin och innehavet av fastigheterna. Fastighetsstrategin uppdateras varje år med hänsyn till nya förutsättningar. En del i processen är att i workshopform processa och utveckla fastighetsstrategin tillsammans med bolagets styrelse.

Telge Fastigheter ska tillhandahålla bra lokaler för kommunens verksamheter och i en organiserad samverkan med kommunen medverka till ett rationellt och effektivt lokalutnyttjande och samtidigt erbjuda kommunens verksamheter en effektiv lokalförvaltning och administration.

Ägardirektivet är uppfyllt.

Samarbetet med kommunen har stärkts de senaste åren genom en ny samarbetsorganisation för lokalfrågor. Under året har Telge Fastigheter varit fortsatt engagerad i de samverkansgrupper som inrättats för att effektivisera lokalutnyttjandet. Utveckling har skett genom arbetet med en ny pris- och avtalsmodell för de kommunala verksamhetslokalerna, som gäller från 2013.

Fastigheterna ska vara funktionella och erbjuda en god inne- och utemiljö. De ska underhållas löpande och erbjuda en god standard.

Ägardirektivet är uppfyllt.

Telge Fastigheter följer upprättad underhållsplan för samtliga fastigheter.

<p>Telge Fastigheter ska bidra till ett attraktivare Södertälje genom att bl.a. äga, förvalta och utveckla kommersiella fastigheter i Södertälje. Bolaget ska medverka i utvecklingen av Södertäljes stadskärna och stadsdelscentra och ska vara den mest attraktiva hyresvärden när det gäller kommersiella fastigheter på marknaden.</p>	<p>Ägardirektivet är uppfyllt.</p> <p>Telge Fastigheter har under 2012 fortsatt med upprustningar av centrumfastigheten Luna och bolaget medverkar även i Södertälje Centrumförening. Ett arbete för samordning av kommunens utvecklingsarbete i stadskärnan tillsammans med de övriga större fastighetsägarna i centrum har påbörjats och Telge Fastigheter deltar aktivt även i detta arbete.</p>
<p>Telge Fastigheter ska aktivt arbeta med energieffektivisering. Målet ska vara att minska den totala energiförbrukningen med minst 2 % per år. Vid nybyggnad ska särskilt efterstävvas byggnader med låg energiförbrukning och miljömässigt skonsamma material.</p>	<p>Ägardirektivet är uppfyllt.</p> <p>Telge Fastigheter har under året fortsatt satsa på energieffektiviseringsåtgärder. Detta har lett till att koncernens mål gällande energieffektivisering och minskade koldioxidutsläpp, har uppnåtts för året. Ansökan om Greenbuildingcertifikat för 9 fastigheter har upprättats under året.</p>
<p>I samverkan med Telge AB ska Telge Fastigheter i enlighet med direktivet till Telge medverka till att minska låneskulden.</p>	<p>Ägardirektivet är uppfyllt.</p> <p>Telge Fastigheter har sålt 9 fastigheter under året för totalt 186 mkr. Telge Fastigheter har även arbetat för att minska investeringsnivån i samråd med kommunen samt under året startat förarbete med att göra hyresupphandlingar istället för egna investeringar.</p>
<p>Bolaget ska utöka underhåll och standardförbättrande åtgärder på fastigheterna och tillse att fastigheterna har en god inne- och utemiljö.</p>	<p>Ägardirektivet är delvis uppfyllt.</p> <p>Telge Fastigheter har under året underhållit fastigheterna enligt en normalnivå på underhållsplanen. Bedömningen är att ca 2/3 av fastigheternas eftersatta underhåll är åtgärdat.</p>
<p>Telge Fastigheter ska tillsammans med Telge Återvinning bygga ut en fastighetsnära insamling i kommunala verksamhetslokaler på samma sätt som sker för villor och småhus</p>	<p>Ägardirektivet är uppfyllt.</p> <p>Under året har en positiv utveckling skett i samarbete med Telge Återvinning, där arbetet med att införa sortering vid förskolor och skolor har fortsatt.</p>
<p>Telge Fastigheter ska, tillsammans med kommunen, verka för ett parkeringssystem med harmoniserade avgifter för parkering i centrala Södertälje, oavsett om dessa sker i p-hus, på gatan eller markparkering.</p>	<p>Ägardirektivet är uppfyllt.</p> <p>Samhällsbyggnadskontoret har under året påbörjat ett antal parkeringsutredningar som rör bland annat parkeringssituationen vid nybyggnation, p-garage i stadskärnan och boendeparkering. Telge Fastigheter har under året medverkat i utredningar och arbetsgrupper tillsammans med kommunen.</p>
<p>Telge Fastigheter ska i samarbete med kommunen, Telge Hovsjö och Telge Bostäder fortsätta försöket med trygghetsvårdar.</p>	<p>Ägardirektivet är uppfyllt.</p> <p>Telge Fastigheter har ett fåtal bostäder och har således inga trygghetsvårdar. Däremot har bolaget anlitat Securitasvakter som dygnet-runt-ronderar stadsdelscentran i syfte att öka tryggheten. Detta har skett i dialog med kommunkoncernens säkerhetsavdelning.</p>
<p>Telge Fastigheter ska agera enligt Telgemodellen för att lösa angelägna samhällsutmaningar med affärsmässiga metoder och därigenom skapa nytta för Södertäljeborna.</p>	<p>Ägardirektivet är uppfyllt.</p> <p>Telgemodellen är Telges sätt att jobba för en hållbar samhällsutveckling ur ett ekonomiskt, ekologiskt och socialt</p>

perspektiv. Telge Fastigheter har under året hyrt in ungdomar från Telge Tillväxt och genom detta bidragit både till meningsfull sysselsättning för ungdomarna, utveckling av Telge Tillväxt samt till den yttre skötseln i Södertälje. Dessutom har bolagets energieffektiviseringsarbete fortsatt.

Telge Hovsjö

Ägardirektiv 2012 - 2014

Kommentar

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

Ägardirektivet är uppfyllt.

Inom ramen för Hovsjö Hub kommer ett föreningshus att utvecklas som syftar till att skapa ett nära samarbete mellan föreningar inom området.

Telge Hovsjö ska 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 utanförskap, kriminalitet och arbetslöshet.

Ägardirektivet är uppfyllt.

Hovsjösommar och Hovsjöbyggarna är exempel på hur området har utvecklats med hjälp av de boende, samtidigt som Hovsjöbor fått nya möjligheter till arbete och utveckling.

Inom ramen för övriga projekt har ca 60 arbetstillfällen skapats under 2011 och 2012. Bolaget har tagit emot 25 praktikanter (Hovsjöbor) i fas 3 från Arbetsförmedlingen.

Fritidsgården som Telge Hovsjö driver, har öppet 7 dagar i veckan.

De boende ska ha ett avgörande inflytande över Telge Hovsjö. Arbetet ska ske i nära samarbete med de kommunala förvaltningarna, föreningsliv, myndigheter och intresseorganisationer.

Ägardirektivet är uppfyllt.

De boende är i majoritet i Telge Hovsjös styrelse. Bolaget har under året haft stor hjälp av det lokala föreningslivet i genomförandet av större engagemang i Hovsjö hub. Hovsjöbyggarna, Fritidsgård och Hovsjösommar är exempel på nära samarbeten med de boende. Fritidsgård och planfrågor utvecklas i nära samarbete med kommunen.

Telge Hovsjö ska driva sociala projekt för att minska segregation och arbetslöshet. Där så är möjligt bör det ske i samarbete berörda nämnder i kommunen.

Ägardirektivet är uppfyllt.

Under året har flera sociala projekt genomförts, såsom Hovsjösommar, Hovsjöbyggarna, Hovsjö Hub och fritidsgården. Under året har samarbete inletts med utbildningskontoret om måluppfyllelsen i Hovsjöskolan, som är en mycket viktig fråga för framtidstro och framtidsmöjligheterna för barn och ungdomarna i området.

Telge Hovsjö ska aktivt arbeta med energieffektivisering i syfte att sänka kostnaderna och minska bolagets emissioner av koldioxid. Målet ska vara att minska den totala energiförbrukningen med minst 2 % per år.

Ägardirektivet är uppfyllt.

Under året har bolaget åtgärdat läckage på radiatorstammen samt genomfört belysningsuppgraderingsprojekt, vilket har genererat stora besparingar men också ökat tryggheten och ljusbilden. Detta har även lett till att bolaget uppnår koldioxidmålet för 2012.

Telge Hovsjö ska som ett arbetsmarknadsprojekt påbörja arbetet med renovering av

Ägardirektivet är uppfyllt.

Hovsjöbyggarna är ett koncept där arbetslösa Hovsjöbor efter

<p>fastighetsbeståndet och parallellt med detta utreda förutsättningarna till nybyggnation och skapa förutsättningar för tillväxt och boendekarriär inom området.</p>	<p>urval har fått genomgå utbildning för att bli träarbetare eller plattsättare. Den första fasen avser provotid och utbildning, den andra fasen avser praktik och den tredje fasen avser en lärlingsperiod med lärlingsanställning hos någon av ramavtalsparterna. I dagsläget är 9 Hovsjöbyggare i lärlingsanställning. Konceptet har under 2012 vidareutvecklats tillsammans med arbetsmarknadsprojektet K2 och Arbetsförmedlingen, där de teoretiska delarna i byggutbildningen handlats upp.</p>
<p>Telge Hovsjö ska tillsammans med Telge Bostäder, Glasberga AB och Telge Peab genom nyproduktion av lägenheter, bidra med en total genomsnittlig årlig produktionstakt i Södertälje stad och kommundelar, på minst 400 bostäder.</p>	<p>Under året har ett detaljplanearbete inletts tillsammans med samhällsbyggnadskontoret, för ca 250 nya bostäder.</p> <p>Ägardirektivet är inte uppfyllt.</p> <p>Inga lägenheter har nyproducerats under året.</p>
<p>Telge Hovsjö ska aktivt verka för att skapa levande centrum med bred samhällsservice.</p>	<p>Ägardirektivet är uppfyllt.</p> <p>Under året har stort fokus lagt på Hovsjö hub, som slår upp portarna våren 2013. Hubben kommer bland annat att innehålla medborgarkontor, basar, torgandel och lokaler för nyföretagande.</p>
<p>Telge Hovsjö ska verka för nyproduktion av alternativa upplåtelseformer såsom bostadsrätter och en- och tvåfamiljshus i området.</p>	<p>Ägardirektivet är uppfyllt.</p> <p>Bolaget arbetar kontinuerligt för att skapa en ökad efterfrågan på att äga sitt boende i det befintliga beståndet. Vid framtida nyproduktion kommer att skapas möjlighet för bostadsrätter.</p>
<p>Telge Hovsjö ska verka för en hyresnivå som långsiktigt skapar förutsättningar för väl underhållna och attraktiva bostäder.</p>	<p>Ägardirektivet är uppfyllt.</p> <p>I förhandlingar har hyran höjts mer än i övriga Södertälje. Bolaget jobbar även för att öka möjligheten för hyresgästen att välja standard, där den ökade standarden är finansierad av den enskilda hyresgästen.</p>
<p>Telge Hovsjö ska aktivt samverka och utbyta erfarenheter med Telge Bostäder för att främja de båda bolagens utveckling och kreativitet.</p>	<p>Ägardirektivet är uppfyllt.</p> <p>Telge Hovsjö och Telge bostäder samverkar kontinuerligt i många frågor.</p>
<p>Telge Hovsjö ska i samarbete med kommunen, Telge Fastigheter och Telge Bostäder fortsätta försöket med trygghetsvårdar.</p>	<p>Ägardirektivet är uppfyllt.</p> <p>Telge Hovsjö bedriver nattvandring, Hovsjö Natt, för att skapa lugn och trygghet i området nattetid.</p>
<p>Telge Hovsjö ska tillsammans med Telge Återvinning bygga ut en fastighetsnära insamling av hushållsavfall i flerbostadshus på samma sätt som sker för villor och småhus.</p>	<p>Ägardirektivet är uppfyllt.</p> <p>Under 2011 färdigställdes nya sorteringsstationer där hyresgästerna i radhusområdena kan slänga sorterat avfall. En plan håller på att utarbetas för fastighetsnära insamling även i lamellhusen. De nya stationerna har visat sig skapa vissa problem i form av nedskräpning, varför en genomlysning är</p>

nödvändig innan frågan tas vidare.

Telge Hovsjö ska agera enligt Telgemodellen för att lösa angelägna samhällsutmaningar med affärsmässiga metoder och därigenom skapa nytta för Södertäljeborna.

Ägardirektivet är uppfyllt.

Kärnan i bolaget är att lösa angelägna samhällsutmaningar på ett affärsmässigt och därigenom långsiktigt sätt. Hovsjö-Sommar, Hovsjöbyggarna tillsammans med ramavtalspartners, Hovsjö Hub, Hovsjö Natt och Hovsjöbanken är bolagets sätt att konkretisera Telgemodellen utifrån de förutsättningar som råder i området.

Telge Inköp

Ägardirektiv 2012 - 2014

Kommentar

Telge Inköp ska genom en samordnad och utvecklad inköpsprocess bidra till kostnads-effektiva inköp i kommunen och koncernen. All inköpsverksamhet ska vila på affärsmässiga grunder

Ägardirektivet är uppfyllt.

Detta ändamål är utgångspunkten för Telge Inköps verksamhet.

Målet är att inom en 3-årsperiod sänka kommunens och Telges inköpskostnader med i genomsnitt 5 % och på längre sikt med 7 - 8 %.

Ägardirektivet är uppfyllt.

Under 2012 har bolaget överträffat besparingsmålet om 5 % som var 100 mkr, och uppnått 177 mkr i möjliggjorda besparingar.

Telge Inköp ska genom effektiva och innovativa lösningar utveckla inköpsprocessen samt hitta alternativa leverantörer nationellt och internationellt.

Ägardirektivet är uppfyllt.

Telge Inköp arbetar för att tillföra värde i varje del av inköpsprocessen. Bolaget utvecklar upphandlingsprocesser och utmanar inom de möjligheter som LOU medger. En annan strategi som bolaget prioriterar är leverantörsutveckling. Detta innebär bland annat att operativa och kommersiella möten hålls med strategiska leverantörer i syfte både att förbättra Telge Inköps leverantörskunskap och att utbilda leverantörerna.

Telge Inköp ska ansvara för kontroll av inköpsmönster och efterlevnad av ingångna avtal tillsammans med sina kunder.

Ägardirektivet är uppfyllt.

Årligen sker internkontroll av inköpsmönster och efterlevnad enligt fastlagd internkontrollplan. Bolaget har också under 2012 tagit fram och implementerat en Inköpsrapport, vilken skickas ut kvartalsvis till verksamheterna och valideras tillsammans med controller. Denna har ökat fokus på avtalstrohet och skapat en bra dialog med bolag och kontor i kommun-koncernen.

Telge Inköp ska aktivt arbeta för att i upphandlingar skapa möjligheter för mindre lokala leverantörer att delta genom att det, där så bedöms vara fördelaktigt, dela upp inköpsområden i mindre delar alternativt skapa möjligheter för flera mindre leverantörer att gå samman och lämna anbud.

Ägardirektivet är uppfyllt.

Under 2012 har bolaget arrangerat två större seminarier i samarrangemang med externa parter för lokala leverantörer. Det första seminariet riktade sig mot lokala leverantörer inom livsmedelsområdet och det andra seminariet var riktat till leverantörer som aldrig tidigare deltagit i några upphandlingar. Bolaget har också under året fått in en upphandling där två lokala leverantörer gått samman efter

<p>Telge Inköp ska tillse att miljöhänsyn prioriteras högt i samband med upphandlingar. I samverkan med berörda förvaltningar ska Telge Inköp skapa möjligheter för förvaltningarna att köpa varor som är ekologiska, som uppfyller djurskyddsreglerna (KRAV), samt uppfyller rättvisemärkning enligt Fairtrade City och att inget GMO (GenModifierade Organismer) förekommer där så är möjligt.</p>	<p>diskussioner och rådgivning från Telge Inköp.</p> <p>Ägardirektivet är uppfyllt.</p> <p>Telge Inköp säkerställer att kundernas miljömål beaktas i kontrakten. I den upphandlingsplan som ska upprättas för upphandlingar, finns detta med som en kontrollpunkt. De kundspecifika miljökraven ansvarar kunden för i sin kravspecifikation. Telge Inköp deltar i arbetet att tillsammans med miljökontoret och Telges miljöstab ta fram ett standarddokument för miljökraven med minimistandarder för varor som levereras till Södertälje kommun/Telgekoncernen. Bolaget kommer också att verka för att ytterligare standardiserade miljödokument tas fram. Krav enligt direktivet (på ekologiskt, rättvisemärkt, fairtrade city samt GMO-fritt) är införda i livsmedelsupphandlingen. I Telge Inköps upphandlingsstrategier finns en kontrollpunkt som innebär att verksamheten i sin kravspecifikation ska ha definierat sina miljökrav på den upphandlade varan/tjänsten.</p>
<p>Telge Inköp ska ta fram och verka för att kommunens och bolagens leverantörer och underleverantörer förbinder sig till en uppförandekod som garanterar ett etiskt och hållbart agerande inom områden såsom miljö och mänskliga rättigheter och att motverka korruption.</p>	<p>Ägardirektivet är uppfyllt.</p> <p>Uppförandekoden är framtagen och Telge Inköp har valt en leverantör som man jobbat fram en process tillsammans med, över hur leverantörer ska besvara om/hur de uppfyller koden. Telge Inköp har också under året informerat kommunens och koncernens ledningsgrupper samt informerat om processen på relevanta hemsidor.</p>
<p>Telge Inköp ska agera enligt Telgemodellen för att lösa angelägna samhällsutmaningar med affärsmässiga metoder och därigenom skapa nytta för Södertäljeborna.</p>	<p>Ägardirektivet är delvis uppfyllt.</p> <p>Telge Inköp hjälper bolagen att i sina avtal med leverantörer tillse att Telgemodellen kan införas.</p>

Telge Kraft

Ägardirektiv 2012 - 2014

	Kommentar
<p>Telge Kraft ska erbjuda stora svenska kraftförbrukare konsulttjänster inom krafthandel och därtill hörande administration. Samverkan ska sökas med andra aktörer, som ett sätt att skapa förutsättningar för konkurrenskraftiga inköpspriser till Telge Energi vilket i slutänden gynnar Södertäljeborna.</p>	<p>Ägardirektivet är uppfyllt.</p> <p>Se nedan.</p>
<p>Telge Kraft ska sträva efter att vara marknadsledande inom portföljförvaltning av finansiell och fysisk kraft i Sverige.</p>	<p>Ägardirektivet är uppfyllt.</p> <p>Telge Kraft har kontinuerligt utvecklat sina produkter och kunderbudanden. Den fortsatta ökningen av marknadsandelar visar att bolaget är ett ledande bolag på marknaden.</p>
<p>Telge Kraft ska kunna leverera portföljförvaltningstjänster i andra nordiska länder, på egen hand eller genom samarbeten med</p>	<p>Ägardirektivet är delvis uppfyllt.</p> <p>Telge Kraft har idag samarbeten med andra aktörer och kan</p>

<p>andra aktörer.</p>	<p>erbjuda fysisk leverans till vissa kundgrupper. För andra kundgrupper krävs dock en egen leveransförmåga. Telge Kraft uppfyller inte de kraven och kan därmed inte offerera samtliga möjliga kunder.</p>
<p>Telge Kraft ska aktivt agera för att minska bolagets och kommunkoncernens behov av att ställa ut säkerheter på elbörsen Nord Pool.</p>	<p>Ägardirektivet är uppfyllt.</p> <p>Genom ett intensivt arbete för att vinna nya produktionskunder, arbetar bolaget för att minska säkerhetskraven mot elbörsen.</p>
<p>Telge Kraft ska skapa förutsättningar att aktivt bidra till ägarens miljöprofilering.</p>	<p>Ägardirektivet är uppfyllt.</p> <p>Telge Kraft både förmedlar ursprungsmärkt el till koncernens bolag och externa kunder, och arbetar själv aktivt för att underlätta för nya producenter av förnyelsebar el.</p>
<p>Efter Telges förvärv av näringslivets aktier, ska Telge Kraft utvärdera möjligheten till andra ägarsamarbeten om det gynnar verksamheten och ändamålet med verksamheten.</p>	<p>Ägardirektivet är uppfyllt.</p> <p>Telge Kraft är öppen för diskussioner med andra aktörer.</p>
<p>I samverkan med Telge AB ska Telge Kraft i enlighet med direktivet till Telge medverka till att minska låneskulden. Detta inbegriper förslag på hur det ekonomiska resultatet och kassaflödet kan ökas, investeringarna begränsas, alternativa finansieringsformer eftersöks.</p>	<p>Ägardirektivet är uppfyllt.</p> <p>Bolaget uppvisar ett resultat på 31,7 mkr, där försäljningen från vindkraftportföljen har gått mycket bra under året.</p>
<p>Telge Kraft ska agera enligt Telgemodellen för att lösa angelägna samhällsutmaningar med affärsmässiga metoder och därigenom skapa nytta för Södertäljeborna.</p>	<p>Ägardirektivet är uppfyllt.</p> <p>Telge Kraft lägger stor vikt vid omställningen till en hållbar energiförsörjning. Genom att arbeta aktivt med stöd till nya elproducenter kring rådgivning och portföljförvaltning, bidrar Telge Kraft till att producenter av förnyelsebar el kan etablera sig. Telge Krafts förbrukningskunder uppmärksammas också på miljökonsekvenserna vid elproduktion, och informeras om möjligheterna att välja el från förnyelsebara källor.</p>

Telge Nät

Ägardirektiv 2012 - 2014

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

Telge Nät tjänster ska ge företagskunderna konkurrensfördelar och de boende ska uppleva tjänsterna som prisvärda.

Kommentar

Ägardirektivet är uppfyllt.

Tillgängligheten i samtliga nät har under året varit mycket hög. I elnätet har kablifieringsarbetet (nedgrävningsarbetet) fortsatt. För att ytterligare säkra en hög leveranssäkerhet pågår arbetet med att ta fram en långsiktig investeringsplan med ett 30-års perspektiv. Även arbetet med att ta fram underhållsplaner för samtliga nyttigheter samt att aktivt arbeta med förebyggande underhåll pågår.

Ägardirektivet är uppfyllt.

Telge Nät har under året fortsatt utbyggnaden av ett fiber -

	baserat kommunikationsnät i stadskärnan. Detta har möjliggjort en bättre och billigare kommunikationslösning för företag och privatpersoner.
Telge Nätets taxor ska vara utformade så att sparande av naturresurser främjas.	Ägardirektivet är uppfyllt. Taxorna är generellt uppdelade i en fast och en rörlig del. Den rörliga delen bygger på hur mycket kunden förbrukat och är därmed påverkansbar. Koncernstyrelsen har givit Telge Nät i uppdrag att utvärdera taxan i detta avseende, under hösten 2013.
Telge Nät ska utnyttja styrkan av att flera infrastrukturtjänster finns samlade "under ett tak" både för att skapa nya affärs-möjligheter och för att effektivisera de interna processerna.	Ägardirektivet är uppfyllt. Kartläggning och införande av Telge Nätets processer har fortsatt enligt plan under 2012. Målet är att skapa standardiserade arbetsflöden och att arbeta med ständiga förbättringar för att därmed på ett strukturerat sätt, effektivisera verksamheten. Samplanering vid förläggning genomförs alltid. Dessutom kan alla projektledare alla nyttigheter, oberoende av vilken nyttighet/infrastrukturlösning som ska byggas.
Telge Nät ska driva ett bredbandsnät i Södertälje kommun. Nyetableringar ska genomföras om det kan ske på affärsmässiga grunder. Grundtanken och huvudsyftet ska vara att skapa samhällsnytta till gagn för Södertäljeborna och det till Södertälje-regionen kopplade näringslivets utveckling. Som ett minimum bör alltid förberedelse för dragning av bredband ske genom samförläggning av kanalisation när annan nät-dragning utförs av Telge Nät. Telge Nät ska verka för att tillhandahålla publikt Wifi nätverk i stadskärnan.	Ägardirektivet är delvis uppfyllt. Södertäljes stadsnät är ett s.k. öppet nät, där både privatpersoner och företag kan välja den tjänsteleverantör de vill. Det ökar konkurrensen på marknaden. Telge Nät har ca 13 900 hushåll anslutna, där knappt 8 000 köper en internetjänst via stadsnätet. Till detta kommer ca 225 anslutna företag. Telge Nät samförlägger, där så är möjligt, samtliga nyttigheter. Tomrör för olika kommunikationslösningar samförläggas alltid. Avseende Wi-Fi har utredning påvisat för stora kostnader att implementera detta, samtidigt som omvärlden har förändrats och kundbehovet är mycket litet pga den tekniska utvecklingen av 3G och 4G.
I samverkan med Telge AB ska Telge Nät i enlighet med direktivet till Telge medverka till att minska låneskulden. Detta inbegriper förslag på hur det ekonomiska resultatet och kassaflödet kan ökas, investeringarna begränsas, alternativa finansieringsformer eftersöks.	Ägardirektivet är uppfyllt. Telge Nät arbetar aktivt med att minska låneskulden. Prioriteringar pågår av vilka investeringsprojekt som ska genomföras. Effektivisering och konsolidering är fokus i arbetet. Ett konkret exempel på detta är bolagets förhandsfinansierade utbyggnad av Djupdal som genomförs genom fondering av medel. Det gör att Telge Nät inte behöver låna upp de medlen.
Energitjänster som t.ex. energieffektivisering eller fastighetsnära lösningar för energileveranser ska utvecklas och erbjudas brett till befintliga kunder på hemmamarknaden. Samverkan med andra företag i branschen ska prövas.	Ägardirektivet är uppfyllt. Tyngdpunkten under året har legat på att hjälpa de interna fastighetsbolagen inom Telgekoncernen med bolagens energieffektiviseringar. Verksamheten inom Telge Nät är till största delen en drift- och underhållsavdelning för Telges fastighets-

Telge Nät ska undersöka förutsättningarna för att bredda ägandet i stadsnätet	<p>bolag</p> <p>Ägardirektivet är uppfyllt.</p> <p>Under 2010 genomfördes en utredning med syfte att identifiera olika strategier, däribland breddat ägande. Utredningen visade att utvecklingen av stadsnätsaffären i första hand bör genomföras i egen regi. Ingen förändring av denna inriktning har gjort under 2012.</p>
Telge Nät ska under 2012 engagera sig i uppdraget till Telge, att i samverkan med tekniska nämnden se till att laddstolpar för elbilar etableras i kommunen.	<p>Ägardirektivet är uppfyllt.</p> <p>Under 2012 har etablering av Södertäljes första laddstolpe skett, på Telges parkering på Storgatan 42. Fortsatt arbete med vidare etablering i kommunen pågår.</p>
Energiproduktion ska baseras på förnyelsebar energi.	<p>Ägardirektivet är uppfyllt.</p> <p>Fjärrvärmeproduktionen i Järna baseras på förnyelsebar energi. I och med den nya havreskalspanna som byggts under året tillsammans med Lantmännen, kommer ytterligare 6 000 ton havreskal och träpellets att ersätta olja.</p> <p>Genom kraftvärmeverket i Igelsta och genom att fjärrvärmenätet i Södertälje och Nykvarn har kopplats samman, har Södertälje en energiproduktion som till stor del baseras på förnyelsebar energi.</p>
Telge Nät ska samverka med kommunen när det gäller åtgärder i den fysiska miljön, i gator och andra markområden. Inriktningen ska vara att minimera olägenheter för företag och allmänhet.	<p>Ägardirektivet är uppfyllt.</p> <p>Olika samordningsgrupper har startats tillsammans med kommunen. Syftet är att förbättra kommunikationen och öka samarbetet. Som exempel kan nämnas en samordningsgrupp där syftet är att samordna VA-planerna.</p>
Telge Nät ska agera enligt Telgemodellen för att lösa angelägna samhällsutmaningar med affärsmässiga metoder och därigenom skapa nytta för Södertäljeborna.	<p>Ägardirektivet är uppfyllt.</p> <p>Ett exempel på detta är den behandlingsanläggning för avloppsvatten från enskilda avlopp, som bolaget i samråd med kommunen och LRF färdigställde under året. Anläggningen skapar förutsättningar både för fortsatt tillväxt och minskade närsaltutsläpp till Stavbofjärden. Anläggningen är nydanade och unik i sitt slag och kommer att kunna stå modell för kretsloppsanpassade avloppssystem på landsbygden i hela landet.</p>

Telge Återvinning

Ägardirektiv 2012 - 2014

Telge Återvinning ska tillhandahålla kretsloppsanpassade återvinningslösningar till hushåll, företag och offentlig förvaltning i Södertälje kommun och i regionen. Bolaget ska utveckla möjligheterna att tillvarata resurser genom återanvändning och återvinning. Telge Återvinning ska svara för

Kommentar

Ägardirektivet är uppfyllt.

Arbetet pågår löpande. Telge Återvinnings kärnverksamhet är att lösa samhällets avfallsproblem på miljömässigt bästa sätt och vara en del i att nå ett hållbart samhälle. Detta ligger som grundelement i bolagets strategier och verksamheten har under längre tid präglats av ett stort samhällsansvar där driv-

kommunens skyldighet enligt miljöbalken att insamla och behandla avfall.

kraften är att utveckla kretsloppsanpassade återvinningslösningar och erbjuda kunderna attraktiva miljötjänster.

Utbyggnad av hemsortering till villor och flerfamiljshus är ett exempel, som gör det enklare för hushållen att sortera och öka återvinningen.

Telge Återvinning ska fortsätta sin expansion 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. Samarbete, samgående eller förvärv bör prövas om det påtagligt kan bidra till att uppfylla detta mål.

Ägardirektivet är uppfyllt.

Telge Återvinning är tack vare sin optiska sortering och förbehandlingsanläggning för matavfall en regional aktör för företag och kommuner. I detta sammanhang är tillgången till en välskött anläggning med aktuella miljötillstånd, en konkurrensfördel.

Under året har samarbetet om hushållsavfall fortsatt med Trosa och Gnesta kommuner genom ett nytt avtal. Däremot har flöden från Stockholm förlorats till andra anläggningar i Stockholmsregionen. Industriellt avfall från externa samarbetspartners har bidragit till ökade volymer bränslen under året.

Telge Återvinning ska verka för ekonomiskt och miljömässigt hållbar hantering av hushållsavfallet.

Ägardirektivet är uppfyllt.

Telge Återvinning och Södertälje ligger fortfarande i framkant i landet avseende miljömässigt hållbar hantering av hushållsavfall. Gröna påsen och hemsortering är goda exempel på detta, där en ökad materialåtervinning och biogasproduktion bidrar till en minskad fossil koldioxidbelastning.

Telge Återvinning ska fortsätta arbetet med att hitta nya möjligheter som underlättar återvinning/sopsortering för Södertäljeborna. Öppettiderna för våra anläggningar ska motsvara kundernas önskemål och krav.

Ägardirektivet är uppfyllt.

Utveckling av hemsortering i flerfamiljshus pågår och efterfrågan är stor. En ny återvinningscentral i Moraberg har öppnat 2012. Denna har även tilldelats lokala handikapprådets tillgänglighetspris för sin goda tillgänglighet och service.

Öppettiderna vid kommunens återvinningscentraler har kundanpassats i enlighet med synpunkter från tidigare kundundersökningar.

Telge Återvinning ska verka för en ökad biogasproduktion i regionen.

Ägardirektivet är uppfyllt.

Förbehandlingsanläggningen på Tveta för produktion av slurry för vidare biogasproduktion har förbättrats, och bolaget bidrar genom denna som en stark aktör till biogasproduktion i regionen.

Tillsammans med Telge Bostäder, Telge Hovsjö och Telge Fastigheter bygga ut en fastighetsnära insamling i bostadshus och kommunala verksamhetslokaler enligt den modell som finns för villor och småhus.

Ägardirektivet är uppfyllt.

I nuläget har radhusområden inom Telge Bostäder och Telge Hovsjö fastighetsnära insamling av förpackningar. Införande av hemsortering i Telge Bostäders flerfamiljshus har skett i Karlhov under 2012. Ett gemensamt projekt för att se över möjligheterna till införande i Telge Bostäders fastigheter kommer att starta 2013. Ett arbete med källsortering i alla kommunens skolor och förskolor har pågått under flera år och

	kommer att intensifieras under 2013 i samarbete med Telge Fastigheter.
Telge Återvinning ska verka för en ökad kunskap om återvinning och hållbart samhälle i alla för- och grundskolor i kommunen med syfte att öka återanvändning, återvinning och minska avfallsmängderna.	Ägardirektivet är inte uppfyllt. En plan för hur direktivet kan genomföras kommer att tas fram under året. Finansiering av detta måste säkras och samverkan bör ske med andra aktörer, till exempel inom Telgekoncernen.
I samverkan med Telge AB ska Telge Återvinning i enlighet med direktivet till Telge medverka till att minska låneskulden.	Ägardirektivet är uppfyllt. Bolaget prioriterar bland sina investeringar för att hitta bästa avkastning och miljömässigt bästa lösningar. Bolaget arbetar för att minska kostnaderna och att förbättra resultatet samt avsätter medel för att kunna hantera sina framtida efterbehandlingskostnader enligt plan. Under 2012 amorterade Telge Återvinning en del av bolagets lån.
Telge Återvinning ska agera enligt Telgemodellen för att lösa angelägna samhällsutmaningar med affärsmässiga metoder och därigenom skapa nytta för Södertäljeborna.	Ägardirektivet är uppfyllt. Telge Återvinning har hyrt in ett antal Telge Tillväxt-ungdomar under året med mycket gott resultat. Till detta är bolagets miljöarbete ett sätt att arbeta för en hållbar samhällsutveckling.

Tom Tits Experiment

Ägardirektiv 2012 - 2014

Kommentar

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.	Ägardirektivet är uppfyllt. Genom att bedriva verksamhet av hög kvalitet stärker Tom Tits Experiment Södertäljes profil och attraktionskraft. Den nationella och regionala kännedomen är hög.
Tom Tits Experiment ska bli ett av Sveriges 10 mest besökta utflyktsmål, och Sveriges mest besökta Science center/Temapark. För att skapa en stabil ekonomi bör antalet betalande besökare uppgå till minst 200 000. Dessutom ska Tom Tits Experiment bland utflyktsmål ha Sveriges mest nöjda kunder.	Ägardirektivet är uppfyllt. Tom Tits Experiment är ett känt varumärke och besökarna är generellt nöjda och positiva till att rekommendera ett besök på Tom Tits. Under 2012 överträffades besöksmålet, där 217 000 besökare besökte Tom Tits Experiment under året.
Tom Tits Experiment ska öka samverkan med skolan och utveckla utbildning, program och aktiviteter som stödjer förskolans och skolans arbete med att öka intresset för och kunskaper inom naturvetenskap, matematik, teknik och hållbar utveckling.	Ägardirektivet är uppfyllt. Avtal med Södertälje kommun ger grundskolorna samt förskolorna möjlighet till lärande på Tom Tits Experiment. Bolaget ger ett brett kursutbud i allt från högskolepoäng-givande kurser till studiedagar för för- och grundskollärare.
Det långsiktiga ekonomiska målet är att Tom Tits Experiment ska redovisa ett resultat,	Ägardirektivet är uppfyllt.

<p>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 2013.</p>	<p>Strategi och handlingsplan för att nå målet etablerades under 2012. Utställningen Body Worlds medförde att ett flertal större investeringar gjordes i verksamheten och dessa var inte utställningsspecifika utan finns kvar och kan återanvändas. Även investeringar i byggnaden gjordes och kommer att fortsätta stödja verksamheten.</p>
<p>Telges varumärke ska exponeras av Tom Tits Experiment i marknadsföring och i utställningen.</p>	<p>Ägardirektivet är uppfyllt.</p> <p>Telges varumärke är exponerat både i utställningen och i annonser. Telge och Tom Tits Experiment fick mycket hög exponering i media genom utställningen Body Worlds, vilket finns beskrivet mer utförligt i avsnitt 7.</p>
<p>Tom Tits ska arbeta aktivt för att locka fler Södertäljebor till Tom Tits och att bidra till att utveckla Tom Tits som mötesplats för Södertäljeborna.</p>	<p>Ägardirektivet är uppfyllt.</p> <p>Bolaget har satsat på att göra Tom Tits Experiment mer åtkomligt för framförallt Södertäljeborna, genom bättre kvalitet i restaurangen med bibehållet pris och möjlighet för alla i Södertälje att äta som lunchgäster och ta del av caféernas utbud. Bolaget har också givit rabatt på årskorten som ett sätt att skapa ett intresse bland annat hos Södertäljeborna.</p>
<p>I samverkan med Telge AB ska Tom Tits Experiment i enlighet med direktivet till Telge medverka till att minska låneskulden.</p>	<p>Ägardirektivet är uppfyllt.</p> <p>Utställningar, mat och dryck, kostnadskontroll mm, har genererat ett positivt resultat för året.</p>
<p>Tom Tits Experiment ska, där så är ekonomiskt fördelaktigt, komplettera sin utställning med externt producerade utställningar avseende ämnesområden som på ett naturligt sätt kan kopplas till Tom Tits Experiments fokus på vetenskap, teknik och hållbar utveckling.</p>	<p>Ägardirektivet är uppfyllt.</p> <p>Under året har Tom Tits varit värd för en världsutställning, "Body Worlds", vilket är en ny verksamhetsgren för bolaget. Satsningen var mycket lyckad och har betytt mycket för bolaget. Utöver resultat i form av besökare och entréintäkter har kompetensen ökat hos personalen och kundunderlaget breddats till nya besöksgrupper. Det finns nu återigen en förväntan hos besökare och arrangörer för vad Tom Tits ska visa 2013.</p>
<p>Tom Tits Experiment ska agera enligt Telgemodellen för att lösa angelägna samhällsutmaningar med affärsmässiga metoder och därigenom skapa nytta för Södertäljeborna.</p>	<p>Ägardirektivet är uppfyllt.</p> <p>Genom sin verksamhet verkar bolaget för att på kort och lång sikt öka barns och ungas intresse för naturvetenskap och teknik, vilket är en viktig fråga bland annat för näringslivets utveckling i Sverige. Utställningen har höjt förståelsen och intresset för vår hälsa.</p>

Telge Tillväxt

Ägardirektiv 2012 - 2014

Telge Tillväxt ska anställa arbetslösa ungdomar och i samarbete med svenska företag, arbetslivskontoret och arbetsförmedlingen ge dem arbetslivserfarenhet, nätverk och utbildning för att därigenom göra dem anställningsbara i nästa led.

Kommentar

Ägardirektivet är uppfyllt.

181 ungdomar började på Telge Tillväxt under 2012. 64 personer följde med från 2011. Den 31 december 2012 fanns **102** personer anställda i bolaget. 103 av de som slutade under 2012 gick vidare till jobb eller studier (76 %). Enligt Arbets-

	<p>förmedlingens statistisk för januari-oktober 2012 hade 78 % jobb eller studier tre månader efter att de slutat på Telge Tillväxt. Den genomsnittliga anställningstiden under 2012 var fem månader. Ca 33 % hade försörjningsstöd innan de började i Telge Tillväxt. Totalt sedan starten i april 2011 har 292 personer varit med i Telge Tillväxt.</p>
<p>Telge Tillväxt har som målsättning att halvera ungdomsarbetslösheten i Södertälje på tre år.</p>	<p>Ägardirektivet är inte uppfyllt.</p> <p>Telge Tillväxt har i sin affärsplan formulerat ett mål som innebär 200-250 ungdomar ska anställas i bolaget, att 50 % ska få fast jobb och 20 % ska gå till studier under anställningstiden i bolaget. Detta uppnåddes 2012, där 76 % av ungdomarna gick till jobb eller studier.</p>
<p>Telge Tillväxt ska genom affärsutveckling skapa helt nya arbeten för ungdomar.</p>	<p>Ägardirektivet är delvis uppfyllt.</p> <p>Styrelsen har diskuterat hur delägarna kan öka sitt engagemang för att skapa nya ungdomsjobb. Mekonomen prövade med hjälp av personal från Telge Tillväxt en ny satsning med däckbyte i parkeringshuset vid Liljeholmens galleria, samt en satsning på att lämna och hämta kunders bil vid reparationer.</p> <p>Under 2012 har flera företag utbildat ungdomar från Telge Tillväxt för att de ska kunna hjälpa till vid behov. Exempel på detta är Telge Energi som utbildat till sin kundtjänst och KF som utbildat butikspersonal till Coop. Telge Tillväxt har inlett diskussioner med pensionsförvaltaren SPP som vill utbilda ungdomar från Telge Tillväxt för att jobba som pensionsinformatörer.</p>
<p>Telge Tillväxt ska bidra till att skapa en nationell debatt om hur ungdomsarbetslösheten kan hanteras och visa på helt nya lösningar.</p>	<p>Ägardirektivet är uppfyllt.</p> <p>Se kommentarerna nedan.</p>
<p>Telge Tillväxt ska bidra till att göra Södertälje och Telge Tillväxt till en innovativ plats där nya okonventionella samarbeten skapas och nya affärer utvecklas med den direkta målsättningen att minska ungdomsarbetslösheten.</p>	<p>Ägardirektivet är uppfyllt.</p> <p>Intresset från europapolitiker, riksdagsledamöter, departement, myndigheter och andra kommuner har varit mycket stort under året. Ett tjugotal besök har gjorts, bl.a. av EU-parlamentariker, arbetsmarknadsutskottets ordförande och finansdepartementet. Telge Tillväxt har omnämnts i såväl nationell som lokal dagspress ett flertal gånger.</p> <p>Ett antal möten och seminarier har arrangerats som specifikt riktar sig till det lokala näringslivet i Södertälje, med syfte att ytterligare öka samarbetet lokalt.</p>
<p>Telge Tillväxt ska aktivt arbeta för att tillsammans med Arbetsförmedlingen identifiera och undanröja hinder som försvårar ungdomars inträde på arbetsmarknaden.</p>	<p>Ägardirektivet är delvis uppfyllt.</p> <p>Telge Tillväxt har löpande haft avstämningar med Arbetsförmedlingens ledning i Södertälje och regionalt om ungdomarnas situation och behov för ökad anställningsbarhet. En av de viktigaste frågorna är körkort. Denna fråga har lyfts till Arbetsförmedlingens generaldirektör.</p>

Telge Tillväxt ska engagera sig i samverkan med kommunen, Arbetsförmedlingen, näringslivet och övriga delar av Telge-koncernen, i syfte att kraftfullt förstärka möjligheterna till arbete.

Ägardirektivet är uppfyllt.

Under året fördubblades Telgekoncernens inhyrning från Telge Tillväxt. Löpande avstämningar görs med kommunens arbetsmarknadschef och projektledarna för kommunens satsningar F50 och K2. Bl.a. har personer från Telge Tillväxt blivit erbjudna bussutbildning genom F50. Telge Tillväxt samarbetar löpande med Arbetsförmedlingen kring rekrytering, utbildning samt jobbcoachavtal.

Telge Tillväxt ska agera enligt Telgemodellen för att lösa angelägna samhällsutmaningar med affärsmässiga metoder och därigenom skapa nytta för Södertäljeborna.

Ägardirektivet är uppfyllt.

Telgemodellen är själva kärnan i Telge Tillväxt, där bolaget syftar till att lösa en oerhört angelägen och allvarlig samhällsutmaning på ett långsiktigt och affärsmässigt sätt.

Telge Almnäs

Ägardirektiv 2012 - 2014

Kommentar

Telge Almnäs ska utveckla området Almnäs med intilliggande fastigheter.

Ägardirektivet är uppfyllt.

Ett brett arbete har pågått under 2012, för att utveckla området som ett nytt logistiskt nav i Stockholmsregionen. I samverkansarbetet ingår representanter från Peab (ägare av f.d. regementsområdet), Nykvarns och Södertälje kommuner samt Kilenkryss AB.

Under året har Telge Almnäs tillsammans med övriga huvudmarkägare fortsatt marknadsföringssamarbetet under namnet Stockholm Syd, för att "sälja in" området som en attraktiv etableringsplats för Stockholms varuförsörjning söder ifrån.

Telge Almnäs ska i samverkan med Södertälje kommun och Södertälje Hamn utveckla delar av Almnäs till ett attraktivt, regionalt arbetsplatsområde för företagsetableringar och logistik.

Ägardirektivet är uppfyllt.

Södertälje hamn är via bolagets VD Erik Froste representerad i styrelsen för Telge Almnäs. Det bidrar till kompetens och kontakter i det aktiva marknadsförings- och kontaktskapande arbete som skett under året, samt i utvecklingsarbetet kring bland annat järnväg/kombiterminal.

På bolagets begäran har detaljplaneprocessen inletts. Steg 1 är ett framtagande av ett planprogram, vilket färdigställts under 2012. Som underlag till denna process har bolaget tagit fram ett omfattande underlag, med en tydlig tyngdpunkt mot ett arbetsområde där såväl logistikkopplad som annat företagande kan rymmas. Planarbetet sker i nära dialog mellan de berörda kommunerna och med Peab samt Kilenkryss AB, för att utnyttja hela områdets potential på bästa sätt.

Telge Almnäs ska i utvecklingsarbetet pröva samverkan med bland annat Nykvarns kommun och Vasallen samt andra aktörer från näringslivet.

Ägardirektivet är uppfyllt.

Samverkansarbete har skett med Nykvarns kommun, Peab (som har köpt f.d. regementsområdet av Vasallen) och Kilenkryss AB kring både planarbete och marknadsföring.

Telge Almnäs ska medverka till fullföljandet av Trafikplats Almnäs.

Ägardirektivet är uppfyllt.

Framtagande av en arbetsplan har pågått under året, vilket möjliggör för byggstart våren 2013. Trafikplatsen bedöms vara färdigställd andra kvartalet 2014.

Telge Almnäs ska utreda förutsättningarna att öppna upp de sjönära delarna av Almnäs för bostadsbebyggelse och att i det sammanhanget skapa ytterligare en entré till området genom att förbinda Almnäs via Tvetälänken till E4 och Pershagen.

Ägardirektivet är uppfyllt.

I Telge Almnäs underlag till samhällsbyggnadskontoret för planprogramarbetet är ytor för bostäder i sjönära lägen markerade och en framtida ny entré skild från de planerade arbetsområdesdelarna beskriven. Denna fråga kommer att prövas under den fortsatta planprocessen.

Telge Almnäs ska agera enligt Telgemodellen för att lösa angelägna samhällsutmaningar med affärsmässiga metoder och därigenom skapa nytta för Södertäljeborna.

Ägardirektivet är inte uppfyllt.

Att mer konkret applicera Telgemodellens tankesätt bedöms vara för tidigt i utvecklingsprocessen.

Telge Brandalsund

Ägardirektiv 2012 - 2014

Kommentar

Telge Brandalsund ska utveckla området Brandalsund med intilliggande fastigheter.

Ägardirektivet är uppfyllt.

Brandalsundsfastigheten har under året lagts samman med övriga av Stockholm stad förvärvade fastigheter och omfattas av det planprogramarbete som pågår i samhällsbyggnadskontorets regi.

Telge Brandalsund ska utveckla området för olika typer av boenden i attraktiv miljö, för Södertäljebor och för att möta befolkningsutvecklingen i regionen.

Ägardirektivet är uppfyllt.

I samhällsbyggnadskontorets planprogramarbete utreds förutsättningar för planläggning som medger byggnation av upp till ca 1 500 bostäder. I det underlag som tagits fram under året, omnämns friliggande småhus, parhus, radhus och flerbostadshus men med tyngdpunkt på markbostäder. Föreslagna exploateringsytor är i huvudsak utlagda i skogsmark, vilket medför att det öppna jordbrukslandskapets kvalitéer som ger området dess speciella karaktär och höga attraktivitet, kommer att bibehållas.

Programmet beräknas bli klart första halvåret 2013 och kommer att kunna ligga till grund för kommande detaljplanarbete.

Exploateringen av Brandalsund skall ske varsamt med beaktande av existerande natur- och kulturvärden.

Ägardirektivet är uppfyllt.

I det pågående programarbetet har en fördjupad kulturmiljöanalys gjorts som tydliggör vilka de viktiga kulturvärdena är. Delvis "samverkar" kulturmiljövärdena också med naturvärdena, vilket innebär att beaktande av kulturmiljövärdena också medför bibehållna livsbetingelser för flora och fauna.

I planprogramarbetet medverkar miljökontoret mycket aktivt för att inventera och beskriva de värdefulla naturmiljöer som

finns inom området. Under året har också en dialog förts med miljökontoret kring förutsättningarna att inrätta ett naturreservat inom området.

Telge Brandalsund ska agera enligt Telgemodellen för att lösa angelägna samhällsutmaningar med affärsmässiga metoder och därigenom skapa nytta för Södertäljeborna.

Ägardirektivet är delvis uppfyllt.

Att mer konkret applicera Telgemodellens tankesätt bedöms vara för tidigt i utvecklingsprocessen. Bolaget nyttjar personal från Telge Tillväxt AB för röjningsjobb och vissa enklare reparationsarbeten.

Gemensamma ägardirektiv till Södertäljebolagen

Ägardirektiv 2012 - 2014

Kommentar

Södertäljebolagen ska förbättra förutsättningarna att kunna möta alla kunder i Södertälje på ett mer samordnat och enkelt sätt.

Under året togs den gemensamma ledningsgruppen för Södertäljebolagen bort och avvecklades den vVD-tjänst som fokuserade specifikt på Södertäljebolagen.

Trots detta har arbetat med förbättrade kundrelationer fortsatt under året. Fler kanaler öppnades mot kunder både i och utanför Södertälje, i syftet att bli bättre på att lyssna på kunderna och förbättra verksamheterna och service utifrån det. Den gemensamma organisationen Telge Kundservice bildades för Södertäljekunderna under 2011 och i januari 2012 gick även fastighetsbolagen in i den gemensamma serviceorganisationen.

Mer om detta finns beskrivet i avsnitt 7.

Göra det enklare att vara kund i Telge och vara drivande i att förbättra kundservicen och öka kundnyttan genom att samordna sig.

Se ovan.

Låta kundernas krav och behov få ökad betydelse för Telges metoder och processer för att öka kundnöjdheten och skapa synergier.

Se ovan.

5. Utveckling av kompetens och medarbetarfrågor

5.1 Antal anställda i Telgekoncernen

Antalet heltidanställda inom Telgekoncernen har ökat jämfört med föregående år. Telge Tillväxt bidrar till ökningen men även andra verksamheter har ökat antalet arbetade timmar under året.

Medelantal anställda	2011	2012
Telge	83	82
Telge Bostäder	129	137
Telge Energi	81	86
Telge Kraft & Krafthandel	31	33
Telge Återvinning	78	80
Telge Fastigheter	23	24
Telge Nät	132	137
Tom Tits Experiment	51	51
Södertälje Hamn	63	59
Telge Hovsjö	30	31
Telge Inköp	14	13
Telge Tillväxt	37	46
	750	779

5.2 Ledarskap

Telge har en stor andel kvinnliga chefer och arbetar kontinuerligt för att öka andelen kvinnor i företagsledningarna. Bland Telges verkställande direktörer är andelen kvinnor 38 % I Telges företagsledningar är siffran 48 %.

5.3 Sjukfrånvaro

Sjukfrånvaron i koncernen låg under 2012 kvar på samma låga nivå som 2011. Sjukfrånvaron bedöms ligga på en hanterbar jämn nivå, med vissa skillnader i de olika bolagen.

Total sjukfrånvaro 2012, i procent av de anställdas sammanlagda ordinarie arbetstid. 2011 inom parentes.

Telge	(2,1)	2,5
Telge Bostäder	(5,6)	6,7
Telge Energi	(2,3)	3,3
Telge Fastigheter	(3,5)	3,1
Telge Nät	(2,3)	2,3
Telge Återvinning	(4,9)	4,0
Tom Tits Experiment	(3,8)	3,5
Södertälje Hamn	(6,2)	3,9
Telge Kraft/Telge Krafthandel	(4,8)	8,0
Telge Hovsjö	(3,3)	3,0
Telge Inköp	(3,4)	1,6
Telge Tillväxt	(3,7)	3,1
Snitt för koncernen	3,8	3,8

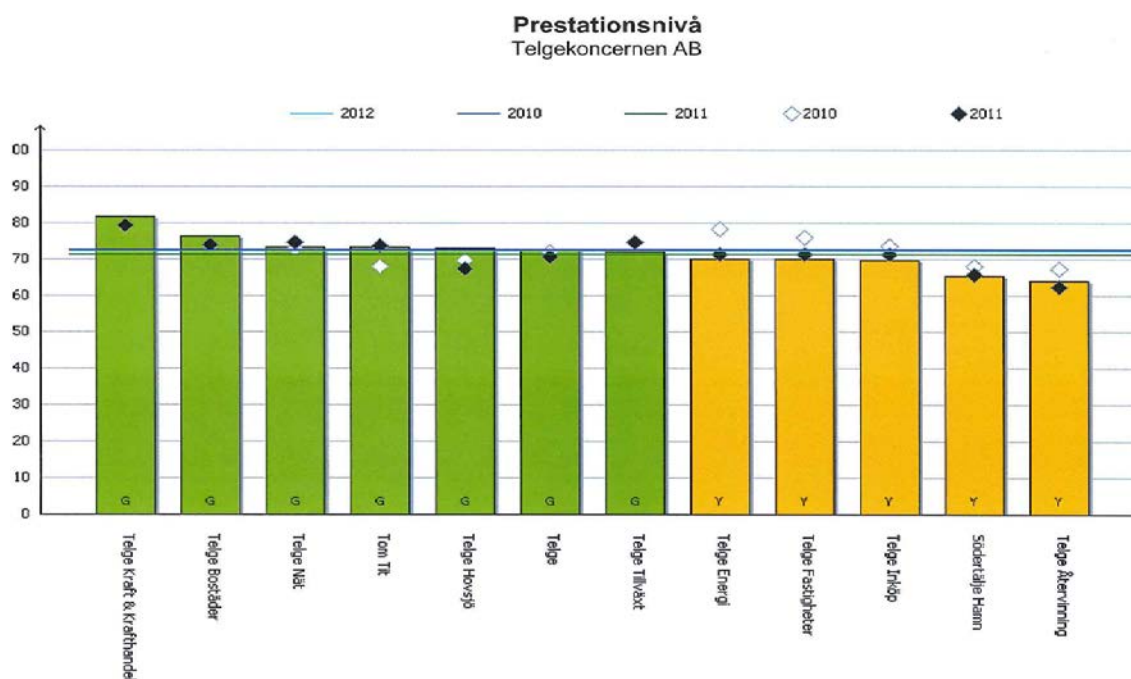
5.4 Medarbetarundersökning - prestationsnivå

Den medarbetarundersökning som genomfördes under 2012 är den 6:e i ordningen för Telge-koncernen. Telge har sedan koncernbildningen årligen genomfört minst en medarbetarundersökning där samtliga medarbetare som varit anställda i tre månader eller längre, anonymt har fått möjlighet att svara på frågor om hur man uppfattar ledarskap, medarbetarskap, effektivitet, socialt klimat och målkvalitet.

Totalt för koncernen blev resultatet år 2012 något högre (73,2) än föregående års mätning (71,2). Sammantaget för Telgekoncernen är resultatet mycket bra och majoriteten av bolagen ligger över 70, vilket indikerar en hög prestationsnivå utifrån medarbetarnas upplevelse. Framförallt är det delaktighet och en i övrigt hög jämn nivå generellt som ger ett bra resultat. En utmaning för alla bolag är att få till ett bra målarbete.

I de bolag/enheter som inte når upp till de resultat som koncernen har satt som mål (värde över 70) har det skett olika typer av aktiviteter och åtgärder. Handlingsplaner har tagits fram i samråd med HR-staben. Det samlade resultatet för koncernen framgår av grafen nedan.

I januari 2012 införde Telge en enklare medarbetarundersökning som går under namnet Telge-pulsen. Tanken med denna korta enkät är just att ta ”pulsen” på alla verksamheter. På så sätt kan trender fångas upp och problem åtgärdas omgående. Undersökningen mäter trender rörande socialt klimat, medarbetarskap, värderingsstyrt ledarskap och målkvalité. Undersökningen har blivit uppskattad bland verksamheterna och Telge kommer att fortsätta med den även under 2013.



5.5 Kompetensförsörjning

På fem till tio års sikt behöver Telge ersätta stora delar av de chefer som idag arbetar på Telge. Ålderspensioner och personalomsättning är anledningen till det, men det finns också ett behov av kompetensomställning inom Telge. Telge vill på sikt bli till större del självförsörjande på chefer och ledare och målet är att vi inom 3 år ska kunna tillsätta 3 av 4 chefer från egna led.

Det värderingsstyrda ledarskapet och medarbetarskapet visar vägen för våra ledare och medarbetare. Grunden för hur ledarskapet utövas ligger i företagets värderingar. De grundläggande värderingarna påverkar hur vi förhåller oss till varandra internt och externt mot våra kunder och leverantörer. Värdegrunden ska ses som ett styrmedel och en tydlig vägvisare för en effektiv och mer framgångsrik organisation med motiverade, engagerade medarbetare. Ett värderingsstyrt ledarskap bidrar till långsiktigt förtroende på marknaden, förstärkta affärsrelationer och ökad lönsamhet. De insatser och verktyg som chefer och medarbetare har tillgängliga bygger alla på vår värdegrund, allt från utvecklingssamtal till utvecklingsinsatser för ledare och medarbetare.

För att säkerställa långsiktigt kompetensförsörjning och utveckling hos Telges chefer startade Telge 2009 "TelgeAkademin", som innehåller flera olika delar för olika målgrupper av chefer och ledare. Under 2012 har följande kompetenshöjande åtgärder skett.

Ny chef på Telge är ett utvecklingsprogram som riktar sig till personer som är nya i sin chefsroll. Under året har en grupp deltagare gått programmet, under första delen av 2013 startar ytterligare en grupp.

Ledarskap på Telge är en kompetenshöjande insats som planeras starta under 2013, där fokus är att träna på våra ledarbeteenden som hjälper oss att leda oss själva och våra medarbetare mot Telges vision.

Egna val är Telges utbildningskatalog för chefer, där det finns möjlighet att välja insatser baserat på olika individuella behov av kompetensutveckling.

Telges Talangprogram, som startade hösten 2009, syftar till att utveckla Telges framtida ledare. Telge har inte haft något talangprogram under 2012 men planerar ett till 2014.

5.6 Arbetsmiljö

Arbetsmiljöarbetet i koncernens bolag har under året fortsatt med oförminskad intensitet. Arbetet syftar till att säkerställa att bolagen i koncernen har rutiner för och arbetar systematiskt med arbetsmiljö och miljöfrågor.

Miljöstaben har organiserats för att bättre kunna stödja bolagen i det praktiska utförandet av miljö- och arbetsmiljösystemet samt för att samlat kunna förbättra och synliggöra nyttan i koncernen. Konkret innebär detta att miljö- och arbetsmiljökoordinatorerna har samlats på miljöstaben och coachar cheferna i bolagen inom arbetsmiljö och miljö.

6. Uppföljning av miljöarbetet

6.1 Miljöarbetet inom koncernen

Telges miljöpolicy är styrande för koncernens miljöarbete och innehåller tre prioriterade områden;

- Lägre utsläpp
- Effektivare resursanvändning
- Ökat personligt ansvar för miljöarbetet

Miljöpolicyen återspeglar sig i Telges arbete med att minska klimatpåverkande utsläpp, energi-effektivisera samt utbilda chefer och medarbetare.

Telges miljöarbete planeras, styrs och följs upp genom vårt miljöledningssystem, certifierat enligt ISO 14001. Genom certifieringen har Telgekoncernen ett krav att ständigt förbättra processer och arbetssätt. Bolagen ingår i ett och samma ledningssystem. Merparten av instruktioner och arbetssätt är gemensamma och resurserna samordnas. Även arbetsmiljöarbetet är certifierat och integrerat i miljöledningsarbetet.

Telgekoncernens miljöpåverkan analyseras och mål och handlingsplaner tas fram för aktiviteter som bedöms vara mest miljöstörande. Arbetet med att minska miljöpåverkan följs upp genom mätningar och revisioner. Alla som jobbar på Telge ska ha kunskap och kännedom om hur verksamheterna påverkar miljön. Telge utvärderar arbetet varje år genom miljörevisioner både internt och med hjälp av tredje part, Intertek.

6.2 Telgekoncernens miljömål

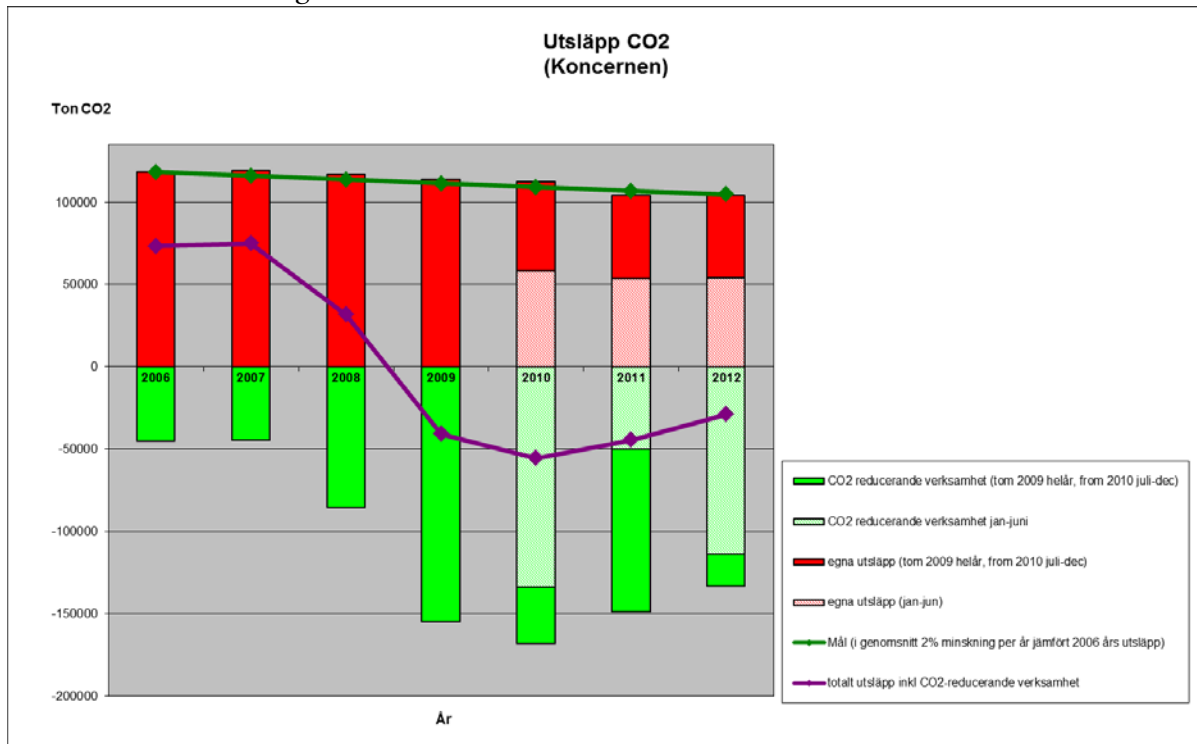
Med anledning av det koncernövergripande miljöcertifikatet gör Telgekoncernen numera bedömningen av miljöpåverkan på koncernnivå istället för på bolagsnivå. Genom en sammanvägning av bolagens miljöpåverkan har följande tre områden identifierats som de mest betydande:

- Klimatpåverkan
- Inköp (miljökrav i upphandlingar)
- Att förenkla kundens miljöarbete (till exempel genom att erbjuda hemsortering, val av solev osv)

Telgekoncernens övergripande miljömål innebär att utsläppen av fossil koldioxid ska minska med 2 % per år samt att energieffektivisering ska ske med 2 % per år from år 2006 till och med år 2020.

För sjätte året i rad minskade Telgekoncernen sina utsläpp av fossil koldioxid. Under åren 2006- 2012 minskade Telgekoncernen koldioxidutsläppen med drygt 20 procent, eller 26 000 ton. Miljöstaben har under året tillsammans med berörda bolag, deltagit i arbetet med att implementera ett nytt system för hantering och säkring av energidata och statistik.

Grafen nedan sammanfattar koncernens totala koldioxidutsläpp (röda staplar) samt de utsläppsminskningar som koncernen bidragit till indirekt genom till exempel våra kunders köp av ren el eller källsortering.



6.3 Miljöinsatser i koncernen 2012

I detta delavsnitt beskrivs ett antal miljöinsatser under året, i respektive helägt bolag i koncernen.

Telge

Telge stöder och samordnar miljöarbetet i koncernen genom Miljöstaben. Det systematiska miljöarbetet i bolagen följer en fastställd årsarbetsplan.

Under den externa revisionen, utförd av Intertek, granskades de koncerngemensamma delarna i moderbolaget Telge AB samt bolagen Telge Energi, Telge Fastigheter, Telge Hovsjö, Telge Bostäder och Södertälje Hamn. Revisionen gick bra och Telgekoncernen har fortsatt giltiga certifikat för miljö och arbetsmiljö.

Under året har Miljöstaben bland annat samarbetet med Telge Inköp och verksamheterna, gällande miljökrav i inköp och upphandlingar. Under 2012 har miljöstaben även deltagit i arbetet med att implementera ett nytt system för hantering av energianalys och statistik.

Södertälje Hamn

Verksamhetsåret 2012 har präglats av kraftigt minskade containervolymer. Med en minskad arbetsbelastning har tiden utnyttjats bl a för utbildning. Under året har alla anställda genomgått en brandsläckningsutbildning och en gemensam miljöutbildning. Hamnen har tillsammans med bränslehamnens aktörer och Södertörns Brandförsvär dessutom genomfört en större brandövning under hösten 2012.

Telge Bostäder

Under 2012 fortsatte arbetet med att renovera fastigheter i Västra Blombacka enligt Telge Bostäders fempunktsprogram, som syftar till en halvering av energiprestandan. I ytterligare tre byggnader installerades värmeåtervinning av frånluft och i de eluppvärmda studentbostäderna i Västergård installerades värmepumpar för att få ned elförbrukningen. Fem fastigheter fick nya energiglasfönster och 22 radhus tilläggsisolerades.

Bolaget har även identifierat tio s.k. energitjuvar, vilka inkluderar bland annat temperaturer i garage och trapphus samt hyresgästbeteende. Under kommande år kommer Telge Bostäder, som en gemensam insats över avdelningsgränserna, jobba med dessa punkter.

Det datoriserade energiuppföljningsprogrammet började under 2012 att användas fullt ut och har integrerats i de månadsvisa driftmötena med Telge Nät.

Telge Energi

Bolaget säljer enbart förnyelsebar el från sol, vind och vatten och startade under 2011 försäljningen av solel, som första elbolag i Sverige. Telge Energi genomförde under året en kampanj för att öka andelen sålda solelavtal, med ett tydligt budskap om att ta ställning för miljön och för ren el.

Telge Fastigheter

Telge Fastigheter har under året bytt till sparstrålesamlare i alla förskolor i Södertälje, vilket reducerar både kall- och varmvattenförbrukningen. Bolaget har dessutom fortsatt arbetet för att all nybyggnation ska klara energikraven för GreenBuilding, där ansökan om certifikat för nio fastigheter lämnats in under året.

Telge Hovsjö

Under 2012 installerades närvarostyrd belysning i ett trapphus samt i två parkeringsgarage på prov, vilket gav ett mycket positivt resultat genom minskad energianvändning och ökad trygghet. Dessutom installerades närvarostyrd belysning i alla soprum. Bolaget har även åtgärdat läckage på radiatorstammar. Bolaget uppnådde koldioxidmålet för 2012.

Telge Kraft

Telge Krafts marknadsföring av ursprungsmärkt² el gav gott mycket resultat under 2012. Under året nådde försäljningen nya höjder, där ca 3,6 TWh ursprungsmärkt el förmedlades till och från kunder utanför Telge och ca 2,5 TWh ursprungsmärkt el förmedlades till Telge Energi och övriga Telgebolag. Detta gör Telge Kraft till en av Sveriges största aktörer på ren och ursprungsmärkt el från vind och vatten.

Telge Nät

Samarbetet med Lantmännen har lett till att en havreskalspanna drifttagits i Järna under året, som kommer att ersätta de oljeeldade pannor som finns där idag. Olja kommer endast vara kvar som reserv/spetslast.

Telge Nät är också i samarbete med kommunen, varit drivande i kommunkoncernens gemensamma arbete för att minska övergödningen av Östersjön, genom satsningen på en anläggning för

² Ursprungsmärkt el är ett samlingsnamn för Bra miljöval-el, vindkraftsel och vattenkraftsel.

hygienisering av spillvatten från enskilda avlopp inom Stavbofjärdens avrinningsområde. Anläggningen invigdes och startade upp 2012.

Telge Återvinning

I början av 2012 öppnades den nya Returen i Moraberg, vilket ökat tillgängligheten för kunderna. Mängden insamlat material vid återvinningscentralerna ökade med ca 10 % under året.

Insamlingsverksamheten har under året fokuserat på att effektivisera sina körturer, vilket är ett arbete som kommer att fortsätta under 2013. Två sopbilar, matbilen och en fyracksbil drivs numera på etanol.

Andelen utsorterade gröna påsar ökade under året med 15 % jämfört med 2011, beroende på bättre kameror i sorteringsverket samt färre driftstopp.

Tom Tits Experiment

Under året har Tom Tits Experiment börjat byta ut lampor och projektorer till LED. Samarbete har även skett med Telge Återvinning om förbättrad källsortering samt utbildning av personal. Tom Tits Experiment gör även en stor insats genom ett långsiktigt arbete för att barn och unga ska intressera sig för naturvetenskap, teknik och hållbar utveckling.

7. Övrigt för ägaren väsentliga förhållanden

7.1 Gemensam Kundservice och kundrelationer

Telges arbete med förbättrade kundrelationer har fortsatt under 2012. Fler kanaler öppnades mot kunder både i och utanför Södertälje, i syftet att bli bättre på att lyssna på våra kunder och förbättra verksamheter och service utifrån det. Året inleddes med en gemensam varumärkesundersökning bland kunder och medborgare i Södertälje. Utifrån det kunderna sa var viktigt, har Telge under året fokuserat på att identifiera utmaningar och problem som rör kundrelationerna och att genomföra aktiviteter som ska bidra till bättre kundrelationer i Södertälje.

Den gemensamma organisationen Telge Kundservice bildades för Södertäljekunderna under 2011 och i januari 2012 gick även fastighetsbolagen in i den gemensamma serviceorganisationen. Telge har nu ett nummer för alla kunder i Södertälje och Telge kundservice är därmed kontaktytan till 60 000 kunder i Södertälje. Fördelarna med att ha en gemensam kundservice är att Telge får en samlad kompetens med medarbetare som har en bred insikt i samtliga Södertäljebolag och kunden kan därmed få svar på många av sina frågor av en och samma handläggare.

Ett omfattande kompetensarbete har under året genomförts för att kundservicepersonalen ska kunna hantera frågor om alla nyttigheter. Organisationen besvarar varje månad ca 11 000 inkommande samtal, 1 800 mail och ca 120 inlägg via Frågor och Svar på Telge.se och Mina Sidor.

Arbetet med den gemensamma webben fortsatte och ett nytt digitalt kundforum togs i bruk under 2012. Via ett kundforum på telge.se svarar kundservice öppet på frågor och svaren är dessutom sökbara historiskt. Antalet frågor via webben har ökat markant det senaste året.

www.telge.se har under året kontinuerligt omarbetats utifrån kundperspektiv. Telge har löpande med hjälp av undersökningssvar och statistik tydligare kunnat se vilken information som bör frontas vid olika tidpunkter, allt för att kunderna snabbt ska hitta det de söker.

7.2 Telges tillgänglighetsarbete

Under 2011 antog kommunfullmäktige ett handikappolitiskt program för Södertälje kommun. Enligt programmet ska Telgekoncernen i årsrapporten redovisa vilka åtgärder som vidtagits för att förbättra den kommunikativa och fysiska tillgängligheten under året.

Telge Bostäder, Telge Hovsjö och Telge Fastigheter arbetar proaktivt för att förbättra tillgängligheten enligt gällande lagstiftning och rekommendationer, både i bostadsbestånd och i kommersiella lokaler. Telge Fastigheter går till exempel igenom och utformar varje större ny- eller ombyggnation tillsammans med handikapprådet. Bolaget arbetar också med tillgängligheten i befintliga lokaler med hjälp av handlingsplanen ”Enkelt avhjälpna hinder”.

I samband med nybyggnation och renovering är tillgänglighetsaspekten en viktig parameter även för Telge Bostäder. Exempel på åtgärder är komplettering av allmänbelysningen, entrébelysning och borttagande av nivåskillnader vid entréerna. På Telge Bostäder finns en funktion som bevakar tillgänglighetsaspekten vid ny- och ombyggnation. Under året genomförde bolaget en större omorganisation som innebär att all boendeservice nu finns i Telges gemensamma lokaler på Storgatan, vilket har inneburit att öppettiderna har kunnat förlängas.

Tillgänglighetsaspekterna var viktiga parametrar när Telge flyttade till lokalerna på Storgatan 42. Exempel på åtgärder som har genomförts är att ha en färgsättning i skyltning och entréer med tydliga kontraster, punktskrift till besökstoaletterna, ramper och nedsänkning av disk i receptionen för att öka tillgängligheten med rullator eller rullstol. En sakkunniggranskning har skett av Telges lokaler på Storgatan 42 under 2012, med avseende på tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Arbete pågår enligt den handlingsplan som upprättades.

Under året tilldelades den nya återvinningscentralen Returen i Moraberg lokala handikapprådets tillgänglighetspris 2012. Redan på planeringsstadiet tänkte Telge Återvinning in tillgänglighetsfrågor när man planerade för toaletter, skyltning och utformning av den fysiska anläggningen.

I ovanstående avsnitt 7.1 i denna årsrapport, beskrivs hur Telge har vidareutvecklat vår kommunikativa tillgänglighet under året.

7.3 Telgemodellen

Telge har valt att samla våra initiativ för en hållbar samutveckling under namnet Telgemodellen, vilket är ett synsätt som går ut på att lösa samhällsutmaningar med affärsmässiga metoder. Detta får gärna ske på ett innovativt och nydanande sätt och gärna tillsammans med andra.

Av ägardirektiven framgår att Telge ska vidareutveckla Telgemodellen för att få människor som uppstår försörjningsstöd i arbete. Mer om detta går att läsa i avsnitt 4 i denna rapport, där Telges och dotterbolagens ägardirektiv följs upp. Sammantaget har Telge genom våra bolag Telge Hovsjö, Telge Energi, Manpower Telge Jobbstart och Telge Tillväxt möjliggjort för drygt 500 Södertäljebor att gå ut i arbete eller studier under 2012.

Under året färdigställde Nationalekonomomen Ingvar Nilsson och beteendevetaren Eva Lundmark sin rapport ”Det omöjliga tar bara något längre tid”. I rapporten presenteras deras iakttagelser och slutsatser efter att under tre års tid ha följt bostadsbolaget Telge Hovsjö. De båda har tidigare studerat sju miljonprogramsområden i Sverige och konstaterar i sin rapport att Södertäljes Hovsjösatsning är unik, lyckad och framgångsrik. Upprustningen av miljonprogramsområdena är en enorm utmaning, där Hovsjösatsningen visar att man med rätt angreppssätt kan bygga upp ett socialt kapital som bryter utanförskap samtidigt som fastigheterna renoveras. Rapporten och bildmaterial finns på www.telge.se

7.4 Almedalen 2012

2012 deltog Telge för tredje året i rad på politikerveckan i Almedalen. Tillsammans med Södertälje kommun arrangerades tre seminarier på temat ”nya perspektiv på tre viktiga samhällsutmaningar”. Seminarierna handlade om brottsbekämpning, arbetslöshet och upprustning av miljonprogramsområden.

Syftet att delta i Almedalen var att visa att Telgemodellen håller vad den lovar och att tillsammans med kommunen föra fram ett positivt budskap om Södertälje. På seminariet ”Blir du

lönsam lille vän” presenterade Ingvar Nilsson ett socioekonomiskt bokslut av Manpower Telge Jobbstart och Hovsjöbyggarna. På seminariet ”Tjäna miljoner på miljonprogrammen” diskuterades upprustning av utsatta bostadsområde. Seminarierna var välbesökta och uppskattade.

7.5 Telges engagemang för det lokala näringslivet

Under 2012 har Telge varit fortsatt engagerad i initiativ som syftar till att utveckla det lokala näringslivet och skapa ett attraktivt företagsklimat i kommunen.

Ny företagsinkubator i Södertälje

Under året har Telge och kommunen varit drivande för att tillsammans med företagsinkubatorn Uppsala Innovation Centre, förlägga en inkubator till Södertälje. Syftet är att möta det behov av stöd för entreprenörskap och affärsutveckling som uppstått i kölvattnet efter AstraZenecas nedläggning av forskningen. Tanken är att inkubatorn ska stimulera tillväxtföretag i Södertälje, initialt inom life science men på sikt även inom andra branscher. Under året har ca 40 personer från AstraZeneca antagits till inkubatorns affärsutvecklingsprogram Business Lab.

Entreprenörstöd

Telge är tillsammans med Scania och AstraZeneca en av stiftarna i Drivhuset på Campus Telge, som syftar till att öka studenternas förutsättningar att starta nya företag. Under 2012 har Drivhuset genomfört 225 vägledningar, träffat 116 nya entreprenörer och hjälpt 57 företag att starta eller vidareutvecklas.

På liknande sätt stöder Telge Nyföretagarcentrum i Södertälje, vars syfte är att ge stöd till nyblivna företagare i kommunen. Nyföretagarcentrums verksamhet har ökat markant under 2012 med anledning av engagemanget kring AstraZeneca. Under året genomförde Nyföretagarcentrum ca 1200 rådgivningstillfällen, varefter 216 personer gick vidare genom att starta egna företag.

Under december bjöd Telge tillsammans med Ung Företagsamhet, Företagarna i Södertälje och Södertälje kommun, in 75 gymnasieungdomar till Telge Innovation Camp. Uppdraget var att under 24 timmar arbeta fram idéer kring hur glappet mellan arbetslösa ungdomar och det lokala näringslivet kan minska.

Möten och samverkan

Under året har Telge slutligen genomfört ett antal möten med lokala företagare. I början av året träffade Telgebolagen gemensamt Södertäljes fastighetsägare för att diskutera tjänster, utveckling och utmaningar. Eventet var välbesökt och mycket uppskattat. Telge Inköp genomförde dessutom två större träffar med lokala företagare i syfte att utbilda och diskutera hur man som mindre lokalt företag kan delta i upphandlingar.

7.6 Telges sponsringsinsatser

Telges sponsringsinsatser syftar till att bidra till bättre förutsättningar för barn och ungdomar i Södertälje. I nära samarbete med ett tiotal lokala föreningar arbetar Telge aktivt för att stödja och öka möjligheten till meningsfulla fritidsaktiviteter i Södertälje.

Under 2012 beslutade Telge att öka aktiveringen av sin sponsring och på så sätt synliggöra samarbetet med de lokala föreningarna. Som ett första steg i det arbetet startade Telge och SSK Telgeklacken – en tävling där alla Södertäljes skolor bjuds in att gå på en SSK-match och heja fram laget till vinst.

Årets Sommarskoj utökades med ytterligare två aktiviteter; ett basketläger och ett ”kraftläger” där ungdomars självkänsla var i fokus. Båda aktiviteterna var mycket populära och årets Sommarskoj var överlag mycket uppskattat och hade fler deltagare än tidigare år. Totalt erbjöds 600 platser i Sommarskoj. Även årets Sportlovsaktivitet i Axa Sports Center slog rekord i antal besökare med närmare 1000 deltagare.

Telge ingick också i ett samarbete med AstraZeneca och Scania under året, med syftet att gemensamt styra sponsringsinsatser mot utsatta barn och ungdomar som inte nås genom ordinarie satsningar på breddidrotten. Kvinnojouren, Tjejhuset och Nattvandringen i Södertälje var de organisationer som valdes ut som ett första steg i samarbetet 2012.

7.7 Fortsatt stort medieintresse

Telge har ett fortsatt högt nyhetsvärde. Under 2012 publicerades närmare 2 000 artiklar om Telge och dotterbolagen. Drygt hälften av dessa förekom i LT och Södertäljeposten, resterande del i branschpress och i rikstäckande medier. Framför allt var det Telge Energi, Tom Tits Experiment, Telge Tillväxt och Manpower Telge Jobbstart som uppmärksammades utanför kommunen och bidrog till att skapa en positiv bild av Södertälje och bolagen. Störst genomslag under året hade Tom Tit med utställningen Body Worlds.

75 procent av artiklarna om Telge var neutrala och 25 procent hade en tydlig negativ eller positiv vinkling.