

PROTOKOLL 5/2014

**Styrelsen för
Telge Bostäder AB
2014-10-13**

2014-10-22

NÄRVARO:

Ordinarie ledamöter

Ingela Nylund Watz (s)
Erik Andersson (s)
Hans Olsson(s)
Mats Pertoft (mp)
Sait Yildiz (v)
Peder Bennich (m)
Mats Dahl (m)
Karin Westerberg (fp)
Madeleine Halef (kd)

Noteringar

Ordförande
Frånvarande

Frånvarande

Frånvarande
Frånvarande

Tjänstgörande ersättare

Lena Lindell (s)

Lennart Rendik (v)

Håkan Mankefors (fp)
Lars-Olov Collin (c)

Närvarande icke-tjänstgörande ersättare:

Kenan Unesi (s)
Aud Holmberg Aune (s)
Ulla Rygin (s)
Gabriel Ataseven (m)
Ackad Barsom (m)

Personalrepresentanter:

Sanne-Liv Olsen, Vision

Telge:

Patrik Derk
Robert Tingvall

Tjänstemän TB:

Vd Eva Nygren
Veijo Stenbäck
Cecilia Löfquist
Tommy Grönberg med vid inledningen

Sammanträdet pågår mellan kl. 18:00 – 19:15

Dagens sammanträde hålls i lokal Katten/Svansen på Storgatan 42.

Sammanträdet inleds med att Telge Bostäders tekniska chef, Tommy Grönberg informerar om pågående projekt och upphandlingsformer för dessa.

§ 55

Protokolljusterare

Att jämte ordförande justera dagens protokoll utses Peder Bennich

M
Pbe
B

§ 56 Fastställande av dagordning
Dagordningen fastställdes med följande tillägg:

P13 övrigt, Ordförande angående ny tid för nästa styrelsemöte
P13 övrigt, Aud Holmberg Aune angående gårdsvärdar
Ackad Barsom fråga angående brandskydd, kommer att handläggas under **P5**
information från Vd

§ 57 Till handlingarna
Följande lades med godkännande till handlingarna
- föregående protokoll nr 7, **bilaga 35**

§ 58 Info från Telge
- Robert Tingvall informerar angående Telges ekonomiska resultat för augusti 2014.

§ 59 Info från VD
- Veijo Stenbäck informerar angående samordning yttre skötsel
- Lyftet i Fornbacken, samtliga hyresgäster har godkänt renoveringen, och 60% har valt alternativ 2, helrenovering.
- Förtydligande angående två delar i tidigare beslutad Vd instruktion, dessa ska ses över generellt i Telge och återrapporteras till styrelsen.
- Angående hur brandskyddsarbetet i bolaget fungerar
- Angående artikel i Expressen om vräkningar av hyresgäster

§ 60 Ekonomirapport
Cecilia Löfquist informerar angående månadsrapport augusti, **bilaga 36**

Styrelsen beslutar

att godkänna rapporten

§ 61 Förslag till sammanträdesplan för styrelsen för Telge Bostäder AB, 2015, bilaga 37.

Ordförande informerar angående sammanträdesplan för 2015.

Styrelsen beslutar

att godkänna föreslagen sammanträdesplan.

§ 62 Förslag till beslut om investering, Dovhjorten, bilaga 38.

Vd informerar angående förslag till beslut om investering i fastigheten Dovhjorten 3.

Styrelsen beslutar

att godkänna föreslagen investering



§ 63 Förslag till svar på remiss avseende motion angående Trygghetsbostäder, bilaga 39.

Vd informerar angående förslag på remissvar avseende trygghetsbostäder.

Styrelsen beslutar

att godkänna förslaget till remissvar.

Protokollsanteckning

Lars-Olov Collin (c) önskade ett tillägg till Vd:s förslag enligt följande:

TB ställer sig även positivt till att bygga fler trygghetsbostäder om behovet ökar och att man tillsammans med kommunen kan lösa kostnaderna för gemensamhetsutrymmen.

§ 64. Rapport om arbetet med ägardirektiven 2014-2016, bilaga 40.

Ordförande informerar angående rapport ägardirektiven 2014-2016

Styrelsen beslutar

att godkänna rapporten samt lägga den som bilaga till protokollet

att ge Vd i uppdrag att genomföra en analys avseende förutsättningarna för fortsatt modernisering i den takt som avses i budget för 2014, och en ökad nyproduktion av bostäder de kommande åren. I analysen ska finansiering och resultatutveckling belysas särskilt.

§ 65 Rapport om söktryck för våra lägenheter, första halvåret 2014, bilaga 41.

Ordförande informerar angående rapport om söktryck för bolagets lägenheter.

Styrelsen beslutar

att godkänna rapporten

§ 66 Rapport om uthyrningsläget för Student-, ungdoms- och visstidsboende, bilaga 42.

Vd informerar angående rapport för student-, ungdoms- och visstidsboende.

Styrelsen beslutar

att godkänna rapporten

Handwritten signatures:
Jbl
AB

§ 67

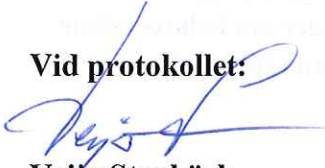
Övrigt

Ordförande informerade om ny tid för nästa styrelsemöte den 17/11 kl 18:00, plats meddelas senare.

Aud Holmberg Aune ställde fråga om tjänsten gårdsvårdar/portvakter som tex Telge Hovsjö anställt.

Patrik Derk informerade om arbetsätter med portvakter i Hovsjö, och ordförande svarade att bolaget följer det arbetet med intresse.

Vid protokollet:



Veijo Stenbäck

Justeras:



Ingela Nylund Watz






Peder Bennich

87

Särskilda direktiv till dotterbolagen

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

Ägardirektiven och målen bedöms enligt följande uppfyllandekriterier:

-  Ägardirektivet/målet är uppfyllt.
-  Ägardirektivet/målet är delvis uppfyllt.
-  Ägardirektivet/målet uppfylls ej.

Telge Bostäder

Kommunens särskilda ägardirektiv -
Ägarens ändamål med verksamheten

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.

Affärsplanen för 2014-2016 är framtagen utifrån ägarens ändamål med verksamheten samt de särskilda ägardirektiven, och beskriver hur bolaget arbetar med att uppfylla detta utifrån ett affärsmässigt perspektiv.

Telge AB:s preciserade ägardirektiv
2014

Kommentar

1. Telge Bostäder ska ta ett särskilt ansvar för de områden där bolaget är en betydande hyresvärd och ska i samverkan med kommunen och andra aktörer och genom att ta hjälp av boende i områdena aktivt arbeta med stadsdelsutveckling i Fornhöjden, Ronna och Geneta.

Bolaget genomför varje år en stor kundundersökning; NKI. För femte året i rad har Telge Bostäders alla medarbetare tillsammans knackat dörr och delat ut enkäten till 5000 hyresgäster. Utifrån kundernas svar utarbetas åtgärdssplaner för aktiviteter och åtgärder som kunderna anser vara viktiga för trivsel och trygghet. Vi har arbetat aktivt för att få upp svarsfrekvensen i de områden där vi haft den lägsta andelen svarande genom bla dörrknackning. Genom områdesvisa informationsbrev redovisar vi vilka åtgärder som vi genomför utifrån svaren från våra kunder.

Två Trygghets- och boinflytandesamordnare har anställts under våren och påbörjat arbetet med boendedialoger. Tillsammans med vår stadsdelsutvecklare är de viktiga kuggar i arbetet med stadsdelsutveckling och boendedialoger.

Moderniseringsprojektet i Fornhöjden/Fornbacken har påbörjats och vi samarbetar aktivt med kommunen och andra bostadsföretag tex med stadsdelsdagar. Även ett aktivt arbete tillsammans med fritidsgården och med Fornhöjdens IF med tex jobbaktiviteter under sportlovet,

	<p>och fotbollskola ingår i vårt arbete med detta. Vi deltar också med kommunen i samtal kring utveckling av Ronna och Geneta. Dessutom pågår ytterligare arbete främst i Ronna med frågor kring URBACT och bla med andra fastighetsägare, polis och skola i stadsdelsgruppen</p>
<p>2. Telge Bostäder ska själv eller med andra aktörer bidra till att det byggs fler bostäder i Södertälje kommun och medverka till att bostadsutbudet är varierat med olika upplåtelseformer.</p>	<p>Vi har byggt Kvarteret Lampan med inflytt av 105 lägenheter 2014. Arbetet pågår intensivt med nästa stora projekt avseende byggande av drygt 100 lägenheter i Södertäljeporten. Möten har under genomförts med Samhällsbyggnadskontoret angående kommande byggprojekt där Telge Bostäder anmält sitt intresse av att bygga.</p>
<p>3. Telge Bostäders långsiktiga investerings- och underhållsplan ska årligen uppdateras och redovisas för koncernstyrelsen. Planen ska inbegripa planerade åtgärder så som renovering, försäljning, strategiska köp, nybyggnation som väger in en framtida efterfrågan samt förslag på finansieringslösningar.</p>	<p>Planen redovisas i Telge Bostäders affärsplan och visar investeringsbehov perioden 2015-2034. Affärsplanen redovisar investeringar avseende modernisering, miljö och nyproduktion samt försäljningar. Även Telge Bostäders budget som också innefattar investeringar redovisas regelbundet för koncernstyrelsen Under 2013 samt 2014 har sammanlagt 750 lägenheter sålts för skapa ekonomisk styrka för modernisering och nyproduktion.</p>
<p>4. Telge Bostäder ska verka för en hyresnivå som långsiktigt skapar förutsättningar för väl underhållna och attraktiva bostäder.</p>	<p>Utfallet i hyresförhandlingarna från och med 2006 har inneburit att TB från att ha haft den lägsta hyresnivån i regionen nu har en hyresnivå som motsvarar snittet för regionen. Arbetet i den lokala Hyreskommitten fortsätter trots att Hyresgästföreningen avbrutit detta samarbete. Detta kommer på sikt att skapa en bruksvärdeshyra i Södertälje som motsvarar de boendes värderingar av olika faktorer som områdets attraktivitet, fastighetens och lägenhetens standard samt fastighetsägarens service.</p>
<p>5. Telge Bostäder ska tillsammans med Telge Återvinning fortsätta utbyggnaden av fastighetsnära källsortering i flerbostadshus.</p>	<p>Rapport avseende detta färdigställdes hösten 2013 och samarbetet med Telge Återvinning kring detta fortlöper.</p>
<p>6. Telge Bostäder ska ta ett särskilt ansvar för att möta efterfrågan på trygghetsboende, studentbostäder och småhus för uthyrning.</p>	<p>Såvitt vi har kännedom om är Telge Bostäder den enda fastighetsägaren som erbjuder detta. I samarbete med Campus erbjuds studenbostäder till de som studerar vid Campus Telge, Trygghetsbostäder finns men har låg efterfrågan och bolaget äger 641 småhus och radhus. Samtliga dessa boendeformer förmedlas via vår Hyresbörs.</p>

7. Telge Bostäder ska tillsammans med berörda bolag i Telgekoncernen och nämnder i kommunen, samordna den yttre skötseln i syfte att effektivisera verksamheterna och öka nyttan av insatserna.

Vinterskötsel med snöröjning, halkbekämpning och sandupptagning samordnades under vintern 2013-2014. Samordning av grönyteskötsel planeras träda i kraft från 2015-01-01, innebärande att Samhällsbyggnadskontoret kommer att sköta samtliga ytor med växtlighet såsom gräsmattor, häckar, buskar, och rabatter. Bolaget kommer att ha egen personal för att utföra tillsyn och arbeta utifrån att alla områden ska vara hela, rena, snygga och trygga.

