

NÄRVARO:

Ordinarie ledamöter	Noteringar	Tjänstgörande ersättare
Ingela Nylund Watz (s)	Ordförande	
Aydin Özkaya (s)		
Lena Lindell (s)		
Mats Greger (mp)		
Sait Yildiz (v)	1:e vice ordförande	
Peder Bennich (m)	2:e vice ordförande	
Ackad Barsom (m)		
Harald Haapala (L)		
Tommy Blomqvist (sd)	Frånvarande	Robert Olsson (sd)

Närvarande icke-tjänstgörande ersättare:

Mats Dahl (m)
Ann-Marie Friström (s)
Kenan Unesi (s)
Hasse Neideman (mp)
Lars-Olov Collin (c)

Personalrepresentanter:

Sanne-Liv Olsen

Telge:

Erika Svensson

Tjänstemän TB:

VD Juan Copovi-Mena
Lisbeth Näsdal
Jan Amnéus
Pontus Werlinder
Monica Sollergård
Erja Wikner

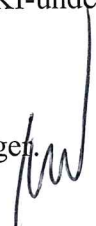
Sammanträdet pågår mellan kl. 18:00 – 19:50.

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

Sammanträdet inleds med information av Lisbeth Näsdal om årets NKI-undersökning.

§ 1 Protokolljusterare

Att jämte ordförande justera dagens protokoll utses Mats Greger.



§ 2 **Fastställande av dagordning**

Dagordningen fastställdes.

§ 3 **Till handlingarna**

Följande lades med godkännande till handlingarna

- föregående protokoll nr 4

§ 4 **Val av styrelsesekreterare**

Ordföranden hänvisar till utsänd information, **enligt utsänd bilaga.**

Styrelsen beslutar

att Erja Wikner övertar rollen som sekreterare i styrelsen för Telge Bostäder AB efter nuvarande sekreterare Monica Sollergård.

§ 5 **Information från Telge**

Digitala handlingar – Databasutbildning är planerad att ske under oktober-november. Alla politiker har fått/ska få en läsplatta med fodral.

Budget – Budgetanvisningar är utsända tillsammans med förutsättningar för budgetarbetet samt koncerngemensamma mallar.

Digitalisering – I samband med att budgeten tas fram ska bolagen även presentera vilka aktiviteter som genomförs för att öka digitaliseringsgraden.

Internkontrollplan – Ett förslag till standardiserad internkontrollplan tas fram under hösten.

Rutiner vid investeringar – För att förbättra arbetet i samband med investeringar i koncernen ska rutiner, beslut, uppföljning med mera ses över under hösten.

Fornbacken - Koncernstyrelsen har fattat beslut om att godkänna den höjda investeringsnivån om 416 MSEK för Fornbacken samt rekommenderar även kommunens egna revisorer att granska projektet.

§ 6 **Information från VD**

Fornbacken – I tillägg till ovanstående punkt om koncernstyrelsens beslut om godkännande av den höjda investeringsnivån om 416 MSEK samt rekommendationen att låta kommunens egna revisorer se över projektet, rapporterar VD att Telge Bostäder AB sagt upp avtalet för gård 2 och 3 hos Skanska för ny upphandling senare. Uppsägningen genererar inga extra kostnader för nämnda gårdar.

Hyresförhandlingarna – Efter vårens strandade förhandlingar om överenskommelse om införandet av hyressättningsmodellen "Poängen" baserad på bruksvärdesprincipen fortsätter nu förhandlingarna med Hyresgästföreningen Stockholm.

Stockholmsberget – Bygglov beviljades för det första huset och det första spadtaget - som blev en sprängning - genomfördes i juni. Huset beräknas vara färdigt för inflyttning 2019 med en kostnad inom beslutad ram. Betongstommen är beställd och ska levereras enligt tidplan. P-huset beräknas vara färdigställt 2018-19. De största riskerna ligger i sprängning och schaktning vilket nu är gjort. Budgeten är 366,6 MSEK med 250 MSEK i etapp 1 där det ligger en riskpeng om 2 % .

Projektet är en samverkansentreprenad med så kallat partnering-avtal liksom i Fornbacken. Här är det dock en nybyggnation och inte ombyggnation som i Fornbacken.

Målsättningen för etapp 2 är att bygga ett hus med lägre kostnadsnivå. Vissa kostnader från etapp 1 kan tillgodoräknas oss i etapp 2.

Vi förstärker organisationen och söker fler projektledare. En ny projektledare som ser på helheten är på plats liksom en biträdande som lär sig. Kundsidan hanterar uthyrning och involverar även driftorganisationen.

Yttre skötsel – Baserat på NKI-mätningen har vi för nästa år budgeterat för yttre miljö, grönstruktur och trygghet.

Alla områden behöver dock ses över med prioritering kring rent och snyggt, belysning och upplevd trygghet - en process som vi nu startat.

Möten kring skötselavtalet som Telge Bostäder har med Södertälje Kommun inom bostadsbestånden är inledd där frågan kring utökad bemanning är en, men även kring att få till stånd en ny nollnivå i områden att utgå ifrån. Med nollställning menas den nivå som vi tillsammans utgår ifrån när vi upprättar skötselmanual. Därefter kan kvaliteten följas upp och stämmas av regelbundet med kommunens skötselgrupp.

Vi vet utifrån tidigare erfarenheter att det går att förbättra våra hyresgästers upplevelse av våra gårdar genom en högre servicenivå, men även att synas mer i områdena vilket vi arbetar med. Vi har även en anställd som ska följa upp kvalitet och rekrytering av en markförvaltare pågår.

Utvecklande av solenergi - På uppdrag av styrelsen har bolaget arbetat med att ta fram en strategi för ett inriktningsbeslut gällande Utvecklande av Solenergi.

I dagsläget är det dock svårt att fatta beslut i frågan då det ej finns en tydlig struktur och lagstiftning på hur ett överskott av solenergi ska hanteras för att investeringen ska bli lönsam.

En vidare diskussion behövs inom koncernen innan en strategi för Telge Bostäder kan fastställas. Återkommer om status till nästa möte.

Nybyggnation och försäljningar – Ärende bereds efter affärsplan. Lista med övertagna fastigheter från Telge Fastigheter sändes ut efter förra mötet. Vi arbetar i nuläget med 15 detaljplaner och har fått två avslag med anledning av arbetet med strukturplanen som pågår i Södertälje. Tidigast till årsskiftet kan vi få besked vilket gör att nybyggnationer glider något framåt i tid.

HBTQ certifiering – Rapporteras om det arbete som gjorts samt att avstämning om de HBTQ-certifieringar som kommunen arbetat med kommer att göras. En certifiering kostar drygt 1 MSEK varav hälften egen tid. Den är positiv ur bemötande-perspektiv.

Förslag till beslut om certifiering kommer till styrelsemöte i november i år.

Grönområden utanför gångstigar – Se punkten **Yttre skötsel**.

Social hållbarhet i Lina – Diskussion pågår med kommunen om ett utökat samarbete/uppdrag (liknande Hovsjö). Det skulle utgöra kärnan i det sociala hållbarhetsarbetet med föreningssamarbeten, nattvandringar och så vidare.

Styrelsen beslutar

att uppdra åt VD att vid varje kommande styrelsemöte lämna en rapport om den ekonomiska och processmässiga utvecklingen i projektet Lyftet, Fornbacken samt

att uppdra åt VD att återkomma vid nästa styrelsesammanträde med en rapport om arbetet i ledningsgruppen, genomförda och planerade förstärkningar av förvaltningen för att klara planerade åtaganden i affärsplanen.

§ 7 Ärendebalans
VD gick igenom ärendebalanslistan, **enligt utsänd bilaga**

Styrelsen beslutar

att godkänna informationen och att lägga till punkten "Byggnader i trä" i tidplanen att hanteras när de kommunala strukturplanerna, som nu är under utveckling, är färdiga.

§ 8 Ekonomirapport juli 2017
Jan Amnéus föredrog om månadsrapport juli 2017, **enligt utsänd rapport**.

Styrelsen beslutar

att godkänna rapporten.

att ge VD i uppdrag att återkomma till styrelsen efter att koncernen har antagit nya rutiner för investeringar och stora projekt.

§ 9 VDs lönerrevision
Ordförande informerade att en överenskommelse har gjorts gällande VDs villkor. Lönen höjs med 2 % från och med 2017-04-10.

Styrelsen beslutar

att godkänna överenskommelsen som ordförande redovisade

4/6

§ 10 Uppföljning av ägardirektiv

VD redogör för rapporten om arbetet med ägardirektiven 2017-2019, **enligt utsänd rapport.**

Styrelsen beslutar

att punkt 2 ska vara gul (delvis uppfylld) i stället för grön i rapporten samt därmed godkänna rapporten.

§ 11 Attest- och arbetsordning

VD redogör för förslaget, **enligt utsänd rapport.**

Styrelsen beslutar

att anta föreliggande förslag till Arbetsordning för styrelsen samt VD-instruktion.

att anta föreliggande förslag till Attest- och utanordningsinstruktion.

att ge VD i fullmakt att fatta beslut gällande investeringar inom budgetram som understiger 10 miljoner kronor. Affärsinvesteringar över 1 miljon kronor ska även behandlas av Telge AB:s investeringsråd.

att VD löpande återrapporterar tagna beslut till styrelsen.

§ 12 Uppföljning av styrelseutvärderingen

Ordförande föredrog denna och

Styrelsen beslutar

att i uppdrag till VD presentera en modell för ytterligare styrelseutbildning om lagar och regler för arbete i allmännyttiga bolag.

att utvärdera VD:s arbete för det gångna året på första styrelsemötet varje år.

§ 13 Förfrågan ombildning av hyresrätt till bostadsrätt

Vd redogör för ärendet, **enligt utsänd bilaga.**

Styrelsen beslutar

att tacka nej till förfrågan om ombildning.

att ge VD i uppdrag att skriva ett brev till hyresgästen Aho Ytau och tacka för misat intresse samt att förmedla styrelsens beslut.

§ 14 Inriktningsbeslut nyproduktion Hölö
Vd redogör för ärendet, **enligt utsänd bilaga.**

Styrelsen beslutar

att godkänna förslag till inriktning samt

att ge VD i uppdrag att återkomma med förslag på genomförandebeslut.

§ 15 Remiss - Stärkt ställning för hyresgäster
VD redogör för vårt yttrande i betänkandet SOU 2017:33, **enligt utsänd bilaga.**

Då sista dag att lämna remissvar var den 12 september 2017 har VD därför skickat in det bifogade förslaget

Styrelsen beslutar

att vidimera VDs beslut om remissvar.

§ 16 Övrigt
Föreslogs att mellan mötena sända information om godkända **investeringsärenden via mejl till styrelsen** om dessa väsentligt avviker från affärsplan eller budget.

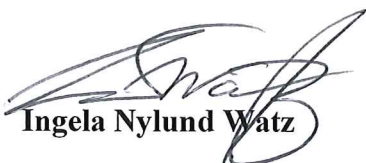
Styrelsen beslutar

att godkänna förslaget.

Vid protokollet:


Erja Wikner

Justeras:


Ingela Nylund Watz


Mats Greger