

**NÄRVARO:**

**Ordinarie ledamöter**

Ingela Nylund Watz (s)  
Aydin Özkaya (s)  
Lena Lindell (s)  
Mats Greger (mp)  
Sait Yildiz (v)  
Peder Bennich (m)  
Ackad Barsom (m)  
Harald Haapala (L)  
Tommy Blomqvist (-)

**Noteringar**

Ordförande  
  
1:e vice ordförande  
2:e vice ordförande

**Tjänstgörande ersättare**

Hasse Neideman (mp)

**Närvarande icke-tjänstgörande ersättare:**

Tomas Kullberg (s)  
Kenan Unesi (s)  
Patrik Holmkvist (v)  
Lars-Olov Collin (c)  
Mats Dahl (m)  
Robert Olsson (sd)

**Personalrepresentanter:**

Sanne-Liv Olsen

**Telge:**

Erika Svensson

**Tjänstemän TB:**

Vd Juan Copoví-Mena  
Jan Amnéus  
Lisbeth Näsdal  
Malin Pettersson  
Pontus Werlinder  
Erja Wikner

Sammanträdet pågår mellan kl. 18:00–19:10.

Dagens sammanträde hålls i lokal Kattsvansen på Storgatan 42.

Sammanträdet inleds med information från **Malin Pettersson**, kommunikationschef på Telge AB som informerar om kommande sorteringskampanj för hushållsavfall.

§ 1 **Protokolljusterare**

Att jämte ordförande justera dagens protokoll utses Aydin Özkaya.

§ 2 **Fastställande av dagordning**

Dagordningen fastställdes med ett tillägg om **sammanträdestider** under § 13 Övrigt.

§ 3 **Till handlingarna**

Följande lades med godkännande till handlingarna  
- föregående protokoll nr 1

§ 4 **Information från Telge**

**Ny organisation** – Den nya organisationen som börjar gälla den 3 april 2018 inom Telge AB presenterades.

Styrelsen beslutar

att godkänna informationen

§ 5 **Information från vd**

**Hyresförhandlingar** – den årliga hyresförhandlingen för 2018 års hyror fortgår. Vi lämnar nu ett nytt differentierat bud till Hyresgästföreningen baserat på lägesfaktor enligt "Poängen"-modellen. Nytt möte hålls med HGF denna vecka.

**Fornbacken, Lyftet** – Den ekonomiska och processmässiga utvecklingen i projektet rapporterades **enligt bilaga 1**.

Inget nytt från revisorerna vad avser granskning av Lyftet beställd av Koncernstyrelsen.

Revisorerna har kommit med synpunkter på att evakueringskostnader borde ingå som del i projektet Lyftet vilket skulle medföra en kostnadsökning i projektet. Vi tittar parallellt på vad en kortad tidplan kan ge för besparingar.

**Stockholmsberget** – Den ekonomiska och processmässiga utvecklingen i projektet rapporterades **enligt bilaga 2**.

Telge Inköp har gett klartecken om att **Etapp 2** inryms inom redan tecknat huvudavtal med Skanska. Vi avvaktar bygglov och marksanering från kommunen.

**Transaktioner** – Arbetet fortsätter enligt tidplan.

Möte med kommunen hålls denna vecka om **struktur- och detaljplaner**.

**Telge Bostäder firar 70 år den 10 mars** vilket på olika sätt uppmärksammas internt under året. Externa jubileumsaktiviteter sker under 75-årsjubiléet 2023.

Styrelsen beslutar

att godkänna informationen

**§ 6 Ärendebalans**

Ordförande går igenom ärendebalanslistan, **enligt utsänt dokument.**

Styrelsen beslutar

att godkänna informationen

**§ 7 Inriktningsbeslut nyproduktion Västergård**

Vd presenterar ärendet, **enligt bilaga 3.**

att godkänna förslag till inriktning samt

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

**§ 8 Genomförandebeslut nyproduktion Hölö**

Vd går igenom ärendet, **enligt bilaga 4.**

Styrelsen beslutar

att godkänna föreslagen investering

**§ 9 Internkontrollplan 2017**

Vd informerar om föregående års internkontrollplan **enligt utsänd bilaga 5.**

Styrelsen beslutar

att godkänna Telge Bostäders uppföljning av 2017-års internkontrollplan för Affärsområde Bo.

**§ 10 Årsrapport 2017**

Jan Amnéus, Ekonomi- och finanschef inom Affärsområde Bo, går igenom årsrapport 2017 (årsbokslut), **enligt utsänt dokument, bilaga 6.**

Styrelsen beslutar

att godkänna "Årsrapport 2017"

§ 11 Remissyttrande SOU 2017:86 Hyresmarknad utan svarshandel och otillåten andrahandsuthyrning

Vd informerar om remissyttrandet enligt utsänd rapport.

Styrelsen beslutar

att godkänna informationen

§ 12 Sekretessärende enligt (19:3) offentlighets- och sekretesslagen (OSL)

Vd presenterar ärendet.

Styrelsen beslutar

att godkänna informationen och gå vidare med ärendet enligt vd:s förslag

§ 13 Övrigt

Sammanträdestider

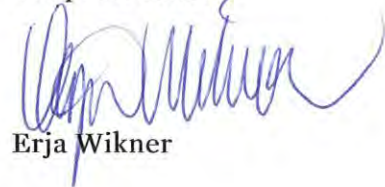
Ordförande föreslog att ändra starttid från kl. 18:00 till kl. 17:00 för styrelsesammanträden inom Telge Bostäder AB.

Styrelsen beslutar

att ändra starttiden för TB styrelsesammanträden till kl. 17:00.

Ordförande tackar deltagarna för visad uppmärksamhet och avslutar mötet genom att i förskott gratulera och överlämna blommor till Mats Dahl som under veckan fyller jämna år – precis som också Telge Bostäder gör i år!

Vid protokollet:



Erja Wikner

Justeras:



Ingela Nylund Watz



Aydin Özkaya

## STATUSRAPPORT

1 (4)

Upprättad av Mats Bergquist, Simon Oguz	Nr		
Godkänd av	Datum 2018-02-13	Rev	Referens

## Statusrapport för Fornbacken, Lyftet gård 1.

Datum/Period	2018-02-13 , vecka 7.
Senaste beslutspunkt	BP3, 2017-06-12
Projektbeställare	Pontus Werlinder
Projektledare	Mats Bergquist

### Innehåll

	Projektet.....	0
1	Projektstatus.....	2
2	Prognos .....	3
3	Riskhantering.....	4
4	Beslut som behövs.....	4
5	Bilagor .....	4

### Projektet

Projektet omfattar Fornbacken 1-27, 201 lgh. fördelade i fyra hus, i byggordning:

Hus 2, Fornbacken 1-5, 3st trapphus, 42+4lgh.

Hus 1, Fornbacken 7-11, 3st trapphus, 40lgh.

Hus 4, Fornbacken 13-19, 4st trapphus, 53+7lgh.

Hus 3, Fornbacken 21-27, 4st trapphus, 48+7lgh.

Projektet sammanfattning:

- Modernisering alla badrum, stambyten.
- Ytskiktsrenovering, köksnickerier mm. i lgh. enligt hyresgästval.
- Renovering av fasader, balkonger, trapphus, gemensamma utrymmen.
- Ny tvättstuga på gården.
- Energieffektivisering.
- Påbyggnad av hus för att skapa nya lägenheter.

Projektet, startades 2015 & beräknas avslutas 2019 kvartal 2.

## STATUSRAPPORT

2 (4)

Upprättad av Mats Bergquist, Simon Oguz		Nr		
Godkänd av		Datum 2018-02-13	Rev	Referens

## 1 Projektstatus

Avstämning 2018-02 visar en slutkostnad på 416 MSEK inkl.moms. Utredning pågår ifall omkostnader för evakuering och flytt ska ingå i slutkostnadsprognosen. Utredning pågår också ifall besparingar kan göras i entreprenad och finplanering mark.



	Utfall 2017-12	Kommande kostnader daterad 2017-12-27		
Entreprenadkostnad inkl index	227 492	134 053	361 545	Möjlighet till besparing beroende på byggtid
Byggherrekostnader	16 743	13 996	30 739	
Finplanering mark		12 500	12 500	Möjlighet till besparing beroende på utförande
Tvättstuga	11 289		11 289	
<b>Totalt</b>	<b>255 524</b>	<b>160 549</b>	<b>416 073</b>	

## STATUSRAPPORT

3 (4)

Upprättad av Mats Bergquist, Simon Oguz	Nr		
Godkänd av	Datum 2018-02-13	Rev	Referens

Tidplanen i projektet följs, se uppställning nedan.

Tidplan:

Hus 2 : Färdigställt, nya lägenheter uthyrda.

Hus 1 : Renovering lägenheter klara. Slutbesiktning övrigt sker 2017-11-23.

Hus 4 : Renovering lägenheter klara 3 trph, sista trph. besiktigas 2017-12-04.  
Påbyggnad nya lägenheter, fasader pågår, klart 2018-06.

Hus 3 : Projektering i stort sett klar, bygglov påbyggnad söks 2017-12.

Renovering lägenheter startar 2018-01 , klara 2018-12.

Påbyggnad nya lägenheter, fasader start 2018-12 klart 2019-07,

enligt gällande tidplan: TB har anmodat Skanska att se över dessa tider med färdigställandetid 2018-12.

Gård, markarbeten: kommer att färdigställas 2019-06.

Händelser av vikt:

TB har erhållit tidplan med sluttid 2019-02 jämfört med tidigare 2019-07.

Tidplan ska godkännas av TB.

Riskmöte (avseende projektrisker) kommer hållas fredagen 13/3. Information från mötet presenteras vid senare tillfälle.

Produktionspersonal (projektchef och produktionschef) Skanska byts ut.

## 2 Prognos

Hus 3: Start renovering av lägenheter 2018-01.

Bygglov påbyggnad är sökt 2017-12.

Budget & tidplan följs upp månadsvis.

## STATUSRAPPORT

4 (4)

Upprättad av Mats Bergquist, Simon Oguz	Nr		
Godkänd av	Datum 2018-02-13	Rev	Referens

**3 Riskhantering**

Riskbeskrivning	Åtgärd	Ansvarig	Status (färg)
Evak- och flyttkostnader.	Utredning av klassificering av omkostnader	Mats Bergquist	<span style="background-color: green; color: white;">Gör</span>
Resurser TE, UE, yrkesarbetare.	Avstämning var 14:e dag.	Mats Bergquist	<span style="background-color: green; color: white;">Gör</span>
Resurser TE, Produktionsledning slutar	Nyttillsättning pågår, bevakas.	Mats Bergquist	<span style="background-color: yellow;">Gul</span>

**4 Beslut som behövs**

Beslut som behövs	Av vem?	Klart datum
Inga för dagen.		

**5 Bilagor**

*Handwritten signatures and initials in blue ink.*



## STATUSRAPPORT

1 (3)

Upprättad av Anders Binett	Nr 5		
Godkänd av	Datum 2018-02-15	Rev	Referens

## Statusrapport för Stockholmsberget

Stockholmsberget etapp 1 är ett nybyggnadsprojekt 72 lägenheter i 16 våningsplan samt ett parkeringsgarage i 4 våningar, i garaget inkluderar även p-platser för nästa utbyggnadsfas på 58 lägenheter (etapp 2). Bostäderna ska byggas på tomten Antilopen 1 och garaget på Fåret 5. Bygget planeras att påbörjades våren 2017. Förprojektering pågår för start av etapp 2. Nybyggnationen ligger i Telge bostäders strategi att utöka sitt fastighetsbestånd med nya bostäder.

Datum/Period	2018-02-15
Senaste beslutspunkt	BP2, 2017-04-17
Projektbeställare	Pontus Werlinder
Projektledare	Anders Binett

### Innehåll

1	Projektstatus.....	1
2	Prognos .....	2
3	Riskhantering.....	2
4	Beslut som behövs.....	3
5	Bilagor .....	3

## 1 Projektstatus

Tid: **GRÖN**, projektet har en stram tidplan utan stora marginaler för avvikelser. Färdigställande datum för hela fastigheten är augusti 2019. Garaget beräknas vara klart i januari 2019.

Kostnad: **GRÖN**, vi har haft en del fördyrande kostnader i projektet men det kommer inte att påverka slutbudgeten för kostnaderna inryms i riskpengen samt att vi har genomfört ett par kostnadsbesparande förändringar också.

## STATUSRAPPORT

2 (3)

Upprättad av <b>Anders Binett</b>	Nr 5		
Godkänd av	Datum 2018-02-15	Rev	Referens

De stora extra kostnaderna är sanering av miljögifter i marken för både Antilopen 1 och Fåret 5. Mer omfattande markarbeten i form av mer sprängning, spontning och ökade fyllnadsmassor samt att vi har satt in mer resurser än planerat för att arbeta ikapp tidplanen för grunden.

Kvalitet: **Grön**, alla moment som utförts så långt håller en mycket hög nivå på sin kvalitet.

### Prognos

Nuvarande är allt fokus på färdigställande av grunden, kranen monteras V 10 och stommen börjar resas V 11. Sedan kommer ett våningsplan att resas i veckan.

Garagets markarbeten är under färdigställande och betongarbeten för grunden startar V 10.

## 2 Riskhantering

Dessa ärenden ser vi är förändringar i projektet utifrån ursprungliga projektbeställningen av projektet. De kan både vara riktpreis höjande eller riktpreis sänkande.

Riskbeskrivning	Åtgärd	Ansvarig	Status (färg)
Miljögifter Antilopen 1	Sanering utförd, kostnad ca 1 miljon	Anders Binett (TB)	<b>GRÖN</b>
Miljögifter Fåret 1	Sanering utförd, kostnad ca 0,5 miljoner	Anders Binett (TB)	<b>Grön</b>
Miljögifter på kommunens mark Antilopen 2	Offert överlämnad till kommunens miljökontor för att de skall ta den kostnaden ca 0,5 miljoner	Hadeel Ishac (TB)	<b>Gul</b>
Bergets stabilitet	Nära kontakt med konstruktör, Skanska för diskussion om konstruktörs ansvar i fördyrade kostnader	PC Skanska Anders Binett (TB)	<b>Gul</b>
Brand på arbetsplatsen	Hög säkerhet på bygget	Anders Binett (TB) PC Skanska	<b>Grön</b>

## STATUSRAPPORT

3 (3)

Upprättad av Anders Binett	Nr 5
Godkänd av	Datum 2018-02-15
	Rev
	Referens

Väderlek vid gjutning	Lägger in el slingor i formarna	PC Skanska	Grön
Telge Näts avstängning av Östergatan	Nära samarbete med Telge Näts projektledare	Anders Binett (TB) Hedra Ado (TN)	Grön
Sprickbildning vid gjutning av grund	Noggrann dokumentation och injektering vid behov	PC Skanska	Grön
Utökning av avtal att gälla även etapp 2	TI fått underlag från AB och gett sitt godkännande att beställa E2 enligt avtal.	Anders Binett (TB)	Grön
Förutsättningar för att starta etapp 2, (detaljplan, tillgänglighet, mm)	Förstudier pågår för att starta etapp 2, i första hand lämnas planändring in. AB samordnar med Skanska. Möten med kommunens planenhet angående planändring.	Ander Binett (TB)	Gul
Budget/kalkyl Etapp 2	TB controller och AB nagelfar kalkyl i nära samarbete med Skanska.	Anders Binett (TB) Simon Oguz (TB)	Gul

### 3 Beslut som behövs

<Lista de beslut som behövs från projektets beställare eller styrgrupp, till stöd för projektet exempelvis ett förslag på en ändring>

Beslut som behövs	Av vem?	Klart datum

### 4 Bilagor

- Tidplan
- Ekonomisk uppföljning

Akkumulerad kostnad mot Prognos



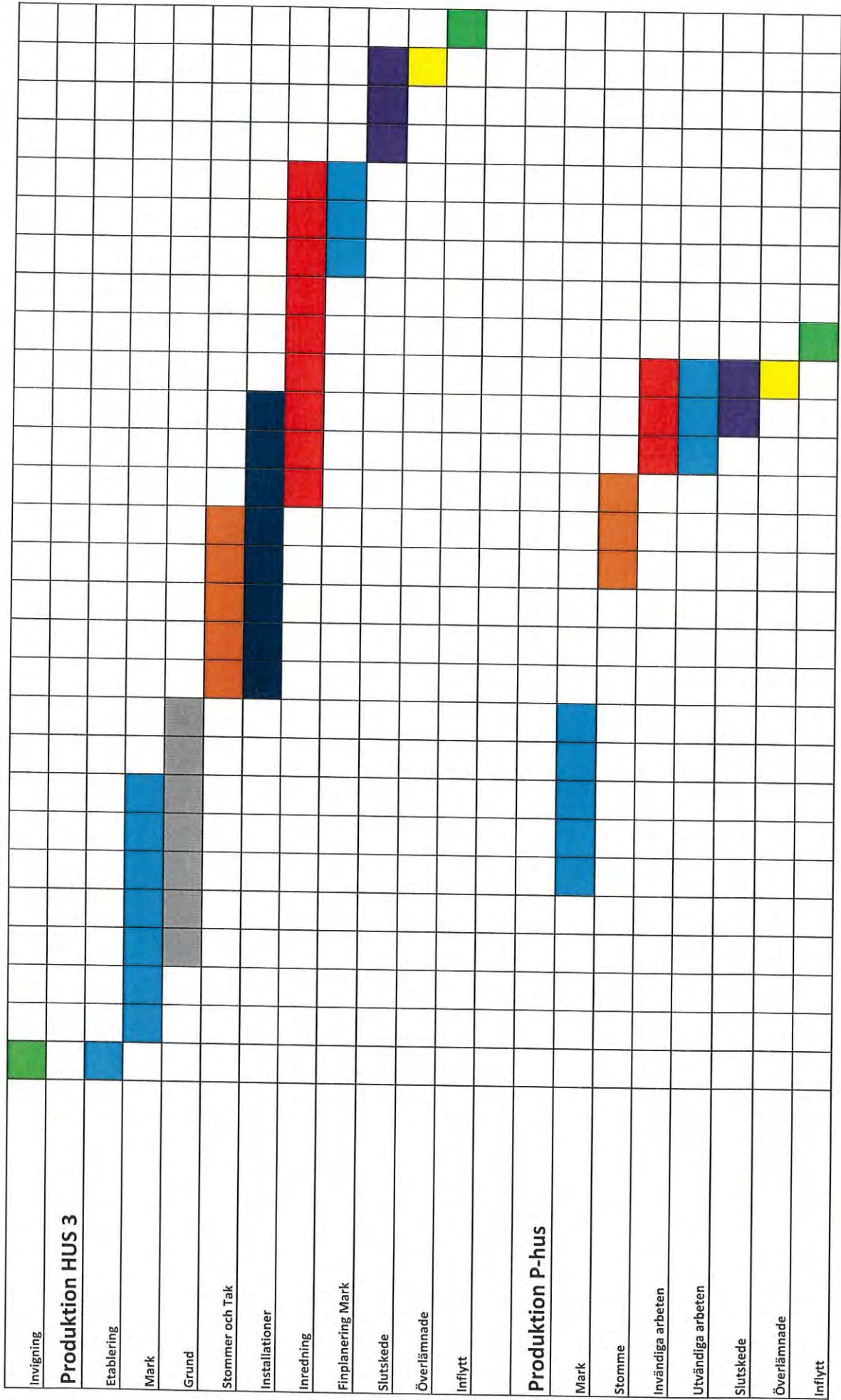
Datum	Period	Ack.	Budget
(År 2012)	948 534 kr	1 000 000 kr	
(År 2013)	3 188 404 kr	4 136 938 kr	2 000 000 kr (Tomt 2,9)
(År 2014)	94 854 kr	4 231 792 kr	3 000 000 kr
(År 2015)	1 155 121 kr	5 386 913 kr	4 000 000 kr
(År 2016)	13 380 994 kr	18 767 907 kr	15 000 000 kr
jan-17	500 kr	18 768 407 kr	16 000 000 kr
feb-17	1 035 338 kr	19 803 745 kr	17 000 000 kr
mar-17	580 042 kr	20 383 787 kr	18 000 000 kr
apr-17	6 794 815 kr	27 178 602 kr	24 000 000 kr (tomt 6,3)
maj-17	744 588 kr	27 923 190 kr	26 000 000 kr
jun-17	782 362 kr	28 705 552 kr	27 000 000 kr
jul-17	1 081 761 kr	29 787 313 kr	28 000 000 kr
aug-17	3 875 199 kr	33 662 512 kr	33 000 000 kr
sep-17	114 826 kr	33 777 338 kr	41 437 000 kr
okt-17	2 312 350 kr	36 089 688 kr	55 364 000 kr
nov-17	15 515 907 kr	51 605 595 kr	61 899 000 kr
dec-17	11 818 700 kr	63 424 295 kr	65 781 000 kr
jan-18	147 962 kr	63 572 257 kr	82 959 000 kr
feb-18		101 155 000 kr	101 155 000 kr
mar-18		119 386 000 kr	119 386 000 kr
apr-18		142 697 000 kr	142 697 000 kr
maj-18		153 313 000 kr	153 313 000 kr
jun-18		154 830 000 kr	154 830 000 kr
jul-18		168 498 000 kr	168 498 000 kr
aug-18		179 816 000 kr	179 816 000 kr
sep-18		189 214 000 kr	189 214 000 kr
okt-18		195 959 000 kr	195 959 000 kr
nov-18		202 661 000 kr	202 661 000 kr
dec-18		209 172 000 kr	209 172 000 kr
jan-19		214 278 000 kr	214 278 000 kr
feb-19		219 263 000 kr	219 263 000 kr
mar-19		224 702 000 kr	224 702 000 kr
apr-19		228 618 000 kr	228 618 000 kr
maj-19		249 359 000 kr	249 359 000 kr
jun-19		250 000 000 kr	250 000 000 kr
jul-19		250 000 000 kr	250 000 000 kr
<b>Budgeterat för 2017</b>		<b>65 548 640</b>	
<b>Budgeterat för 2018</b>		<b>143 391 000</b>	
<b>Budgeterat för 2019</b>		<b>38 187 000</b>	
<b>Total projektsumma</b>		<b>247 126 640</b>	

PRINCIPTIDPLAN STOCKHOLMSBERGET 2017

2018

2019

Rev: 2018-01-15 / AB	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec	Jan	Feb	Mar	Apr	Maj	Jun	Jul	Aug	Sep
----------------------	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----



2018-02-19

Ärendenr: 7

Till styrelsen för Telge Bostäder AB

## **Inriktningsbeslut avseende nyproduktion Gullpudran 3 Västergård**

Bilagt finns inriktnings-PM avseende nyproduktion av 25 lägenheter i Västergård på fastigheten Gullpudran 3.

Planerad bebyggelse bedöms rymmas inom gällande detaljplan. I dag befintlig bebyggelse bestående av fem modulhus uppförda med tillfälligt bygglov, innehållande 18 små lägenheter, avses flyttas från tomten till annan plats.

Total investering beräknas uppgå till cirka 45 Mkr inklusive moms.

Hyran kommer sättas utifrån nyproduktionsstandard. Det bedöms möjligt att kunna ta ut en genomsnittlig hyra om 1800 kr/kvm.

Investeringen bedöms resultera i en internränta på 6,7 % att jämföra med det avkastningskrav som ställs övergripande på Telge Bostäder om 5,0 %.

För information pågår utredning om möjligheten och lönsamheten avseende investeringsstöd från Boverket för nyproduktion av hyresbostäder.

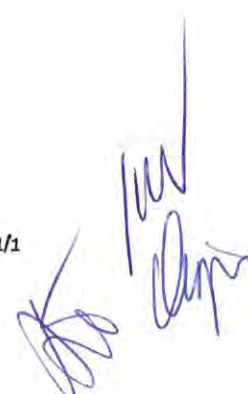
För att investeringen ska kunna genomföras krävs godkännande i Telge Bostäders styrelse.

### **Förslag till beslut**

Styrelsen föreslås besluta:

att godkänna föreslagen inriktning till investering

Juan Copovi-Mena  
Vd Telge Bostäder och Telge Hovsjö



# PM för Inriktningsbeslut (IB1)

## Ärendeinformation:

Ärendenummer:	2018-019
Ärendenamn:	Nyproduktion Västergård – Gullpudran 3
Projektnummer:	364
Företag:	Telge Bostäder AB
Avdelning:	Projekt
Projektledare:	<i>Enligt senare beslut</i>
PM-författare:	Gönlul Halef, Simon Oguz, <i>Anders Henriksson</i>
Datum för ansökan:	2018-02-17
Beslutsunderlag har granskats av projektcontroller	<input checked="" type="checkbox"/>

## Mottagare:

Beslut ska tas av: Fastighetschef	<input type="checkbox"/>
Beslut ska tas av: Fastighetschef, CFO och VD	<input type="checkbox"/>
Beslut ska tas av: Fastighetschef, CFO, VD, och Styrelse	<input checked="" type="checkbox"/>
Beslut ska tas av: Telge KL/KS, Kommunfullmäktige, Kommunstyrelse	<input type="checkbox"/>

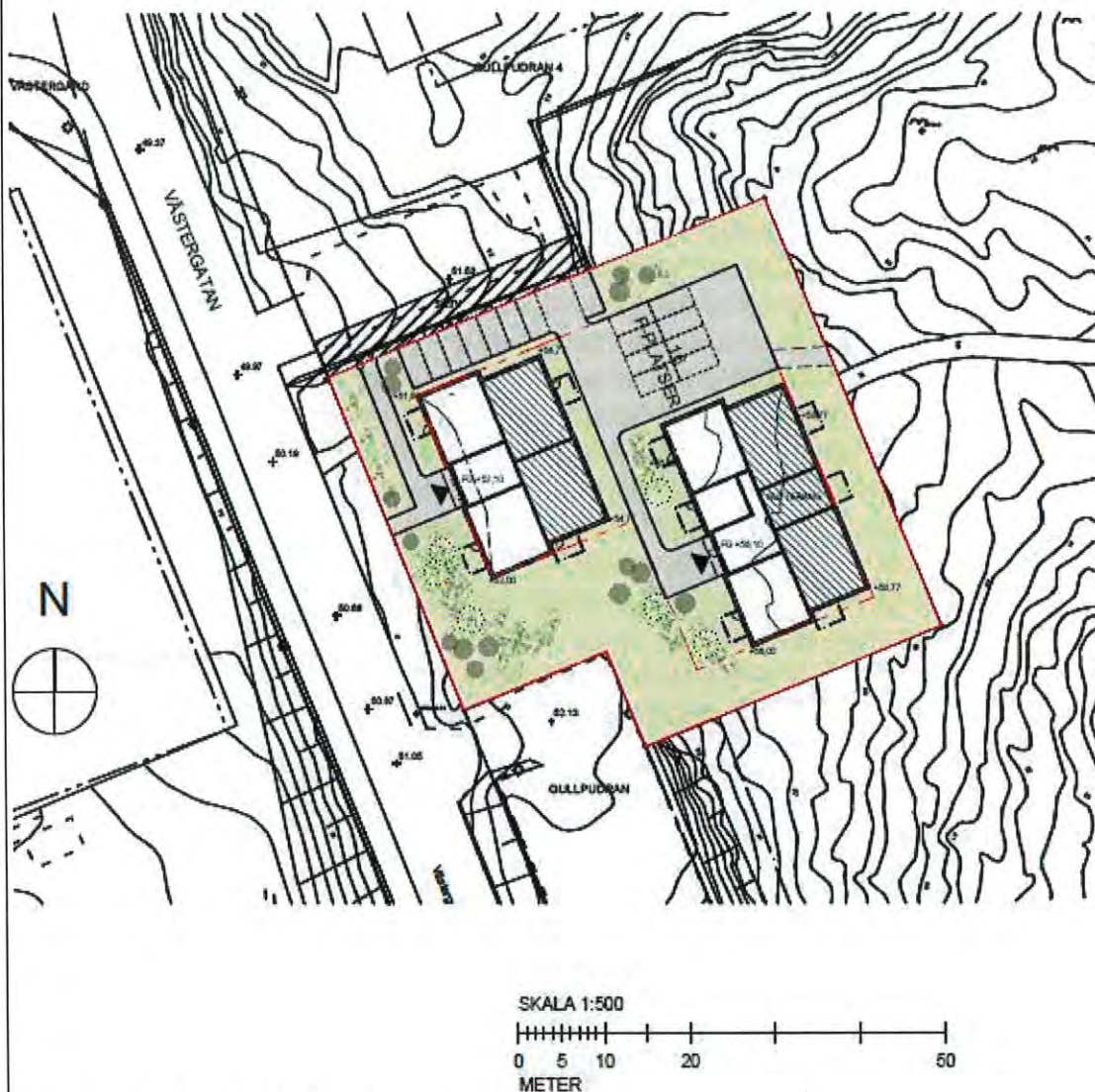
## Investering:

Typ av investering:	<input checked="" type="checkbox"/> Affärsinvestering <input type="checkbox"/> Underhållsinvestering
Inom Budget	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nej (ej inom budget år 2018)
Investeringsbelopp (total):	45 214 tkr
Fördelning av belopp över år (vid långa investeringsprojekt)	
2018: 9043 tkr	2019: 36 171 tkr
Projektstart:	2018
Projektslut:	2019
Information om fastigheten:	Västergård Gullpudran 3 nyproduktion 25 lägenheter, 1470 kvm bostadsarea. <i>Befintlig detaljplan</i>

## Syfte och bakgrund till investering:

Investeringen är *i linje med* ägardirektiv där ett mål är att tillskapa ytterligare nya lägenheter i Telge Bostäders bestånd. I nuläget finns moduler med 18 lägenheter på aktuell tomt vilka är i behov av vissa underhållsåtgärder. Modulerna avses flyttas till annan tomtmark i beståndet. Nytt tillfälligt bygglov krävs för etablering på ny plats och kommer utredas vidare.

Telge Bostäder bidrar till att öka antalet lägenheter inom Södertälje kommun samt att investeringen också bidrar till att förbättra kvaliteten i fastighetsinnehavet.



(Ny situationsplan Gullpudran 3)

Avsikten är att bygga två s.k. SABO Kombohus, i huvudsak 1, 2 och 3- rumslägenheter. Detta skulle totalt innebära 25 stycken nya lägenheter på fastigheten.

För ytterligare beskrivning se bilaga ”presentation JSBs SABO hus” som visar på ett referenshus från entreprenören JSB.

*Handwritten signature in blue ink.*





FASAD MOT SYDVÄST



FASAD MOT SÖDER



FASAD MOT VÄST



FASAD MOT NORR

(Fasadillustrationer på ny bebyggelse)

A handwritten signature in blue ink, located in the bottom right corner of the page. The signature is stylized and appears to be a personal name.

**Gjorda antaganden:**

Med erfarenheten från vad som efterfrågas mest i vårt befintliga bestånd av bostadslägenheter så är det 1-3 ROK som har det största söktrycket. Vi planerar därför att bygga flest 2-3 ROK i denna fastighet. I antagandet om BOA så har vi utgått ifrån att det produceras 25 lägenheter med en snittbostadsyta på 59 kvm.

**Hyror**

Inflyttningen antas ske under senare delen av 2019. Hyran för Gullpudran 3 beräknas till *genomsnittligt* 1800 kr/kvm år vid inflyttningen. Intäkter för parkeringsplatser har bedömts till 600kr/månad/plats och för lägenhetsförråd till 250 kr/månad/förråd.

Hyrorerna är antagna utifrån bedömd marknadshyra.

**Vakanser**

I kalkylen har vi inte beaktat någon vakansgrad då vi räknar med att hyra ut alla lägenheter *från färdigställandet*.

**Investeringskostnader**

Investeringskostnaden är baserad på Telge Bostäders förprojektering. Den totala projektkostnaden bedöms uppgå till ca 45 miljoner inklusive moms. I kalkylen har antagits preliminära entreprenad-, byggherrekostnader inklusive ränte-och administrativa kostnader samt flyttkostnad för befintliga modulhus.

Entreprenadkostnaden som *utgör en betydande del* av totalinvesteringen har bedömts utifrån pris/kvm för SABOs kombohus som finns *förutbestämt* i ett ramavtal med SABO (priset år 2016/2017 var ca 15 000/kvm, priset 2018 har *antagits* till 15 500kr/kvm)

**Drift och underhållskostnader**

Driftkostnaderna är baserade på ett genomsnitt av senaste nyproduktion. Dessa har *antagits* till 350 kr/kvm år 2019. Vi har i kalkylen även beaktat en underhållskostnad på 90 kr/kvm, från och med år 10.

**Nyckeltal:**Kalkylränta (%):  Kalkylperiod:  Avskrivningstid: 

Nuvärde (mkr)	Internränta (%)	Nuvärdeskvot	Pay-back (år)
13 999	6,7 %	0,322	17

## Resultatpåverkan (Tkr):

År1	År2	År3
8 853	37 168	- 584

**Utrangeringar**

Befintliga modulhus antas flyttas till annan plats i Södertälje för fortsatt uthyrning. Någon utrangeringskostnad är därför inte medtagen.

**Marknadsvärde**

Marknadsvärdet på fastigheten bedöms till 49,7 mkr utifrån antagen hyresnivå. Inget nedskrivningsbehov bedöms således föreligga.

**Bokfört värde - Marknadsvärde**

Bokfört värde/investering (2019-01-01)	45 214 tkr
Marknadsvärde	49 731

Marginal (tkr) 4 517  
Marginal (%) 9

## Har projektet diskuterats emellan olika avdelningar inom AO Bo? Beskriv vad som tagits upp.

Diskussioner har förts mellan avdelningar inom AO Bo. Det råder samsyn beträffande investering. Investeringen är en del i aktiviteterna för att uppnå kraven i ägardirektivet och affärsplanen om fler nya lägenheter i Telge Bostäders bestånd.

## Risikanalyt inför investeringsbeslut (IB2)

Projektkostnaderna är i dagsläget estimerade då entreprenaden ännu inte är upphandlad. De bedömda projektkostnaderna kan komma att justeras inför ett eventuellt investeringsbeslut. En viss del av entreprenadkostnaden är redan bestämt utifrån ett upphandlat typhus *mot bestämd kostnad med hjälp av SABO*.

Alla åtgärder har ännu inte *slutligt* prissatts. "Normala" risker i samband med *aktuell* nyproduktion kan förekomma. Räntan och byggindexet stiger. Stockholmsmarknaden är just nu överhettad vilket gör att våra priser kan förändras. *Dock är risken för kalkylens huvuddelar mer begränsad än normalt då detta projekt utgår från ett redan upphandlat typhus.*

Vi bedömer det vara en minimal risk att inte få samtliga lägenheter uthyrda direkt då det är en stor efterfrågan på bostäder i Södertälje *liksom i vår interna kö* samtidigt som det är en låg nyproduktion av hyresrätter.

Hyresnivån är uppskattad utifrån existerande bestånd och en slutgiltig nivå kan inte bedömas förrän hyran är utredd genom en mer utförlig granskning av betalningsviljan på området. Möjligheten finns även att hyresförhandla den nya hyran innan den *bestäms*.

## Miljökonsekvens:

Husen kommer att byggas med energieffektiva lösningar och ha en energianvändning om *relativt låga cirka 65 kwh/ kvm år* och bedöms miljömässigt hållbara.

## Konsekvenser av att skjuta på investeringen:

Det råder ett fortsatt högt bostadstryck i Södertälje. Om vi inte genomför denna investering gör vi avsteg från ett av våra ägardirektiv där *vi snarast möjligt skall påbörja produktion av nya lägenheter*. Om investeringen skjuts *framåt* kan det innebära ökade byggkostnader i och med den rådande byggkonjunkturen och prisutvecklingen.

**Eventuellt alternativ till investeringen:**

Man ser i dagsläget inte något alternativ till investeringen i samma område. Eventuellt kan man nyproducera inom andra delar i Södertälje. Detta kommer dock innebära avsevärt längre ledtider än för detta projekt då bebyggelsen bedöms rymmas inom gällande detaljplan.

**Påverkan på slutkunden:**

Fler personer får möjlighet till boende i Södertälje. *De nya lägenheterna blir ett komplement till den stora variation bebyggelse som redan finns i Västergård.* Nyproducerade lägenheter bidrar till att ge en ökad variation i beståndet i centrala Södertälje.



## Investeringskalkyl

### KALKYLFÖRUTSÄTTNINGAR

PM-nummer	2018-019
Rubrik / Ärende namn	Nyproduktion Västergård – Gullpudran 3
Kalkylperiod-startår	2019 <span style="background-color: #ffcccc;">ändras under fliken Start</span>
Kalkylperiod-slutår	2069
Kalkylränta (se investeringspolicy)	5,0%
Diskonteringstidpunkt (1 jan)	2020
Antal lägenheter	25
Antal kvadratmeter	1470
Projekttid (år)	1

Celler fyllda med denna färg är inmatningsfält!

Övriga celler är lästa

Ange kostnader och investeringsbelopp utan minustecken framför!

### PROJEKT - INDATA

PROJEKT - INDATA	Tkr											
INTÄKTER	Nuvärde	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Hyreshöjning, ombyggnad	72 717	0	2 851	2 908	2 966	3 025	3 086	3 147	3 210	3 274	3 340	3 407
S:a intäkter	72 717	0	2 851	2 908	2 966	3 025	3 086	3 147	3 210	3 274	3 340	3 407

KOSTNADER	Nuvärde	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Driftskostn. Nybyggnation	15 226	0	515	525	535	546	557	568	579	591	735	750
S:a Kostnader	15 226	0	515	525	535	546	557	568	579	591	735	750

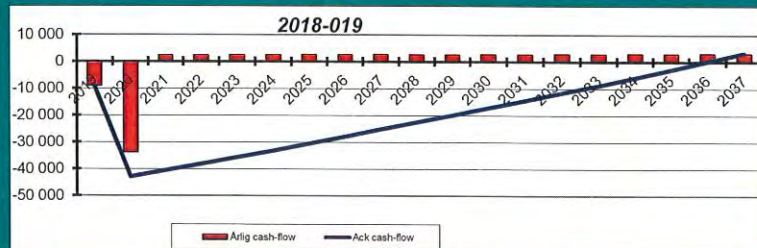
INVESTERINGAR	Nuvärde	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total produktionskostnad	43 492	9 043	36 171	0	0	0	0	0	0	0	0	0
S:a Investeringar	43 492	9 043	36 171	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Investering, kr/kvm (ej nuvärde)	30 758											
Investering, kr/lgh (ej nuvärde)	1 808 570											

### PROJEKTKALKYL

PROJEKTKALKYL	Tkr	Löpande penningvärde										
CASH-FLOW	Nuvärde	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
+Särintäkter	72 717	0	2 851	2 908	2 966	3 025	3 086	3 147	3 210	3 274	3 340	3 407
-Särkostnader	-15 226	0	-515	-525	-535	-546	-557	-568	-579	-591	-735	-750
TB Projekt	57 491	0	2 336	2 383	2 430	2 479	2 529	2 579	2 631	2 683	2 605	2 657
-Särintäring	-43 492	-9 043	-36 171	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cash-Flow	13 999	-9 043	-33 835	2 383	2 430	2 479	2 529	2 579	2 631	2 683	2 605	2 657

Internränta	6,7%
Pay-Back (årtal)	2036
Nuvärdekvot	0,322
<b>Pay-offtid i år: 17</b>	
Kalkylränta	5,0%
Antal år	60
Annuitetsfaktor	0,055

ANNUITETSMODELL	Nuvärde	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
+Särintäkter	65 218	0	2 851	2 908	2 966	3 025	3 086	3 147	3 210	3 274	3 340	3 407
-Särkostnader	-13 575	0	-515	-525	-535	-546	-557	-568	-579	-591	-735	-750
TB Projekt	51 642	0	2 336	2 383	2 430	2 479	2 529	2 579	2 631	2 683	2 605	2 657
-Särintäring / annuitet	-40 879	0	-2 382	-2 382	-2 382	-2 382	-2 382	-2 382	-2 382	-2 382	-2 382	-2 382
Cash-Flow	10 764	0	-46	0	48	97	146	197	248	301	222	275



### RESULTAT

RESULTAT		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
+Särintäkter		0	2 851	2 908	2 966	3 025	3 086	3 147	3 210	3 274	3 340	3 407
-Särkostnader		0	-515	-525	-535	-546	-557	-568	-579	-591	-735	-750
TB Projekt		0	2 336	2 383	2 430	2 479	2 529	2 579	2 631	2 683	2 605	2 657
-Särintäring		-9 043	-36 171	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Tillkommande driftnetto</b>		0	2 336	2 383	2 430	2 479	2 529	2 579	2 631	2 683	2 605	2 657
Räntekostnad		-190	-1 114	-1 836	-1 812	-1 784	-1 753	-1 719	-1 681	-1 639	-1 596	-1 551
Aktiverad Ränta		9 043	36 171	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Avskrivning		0	-226	-1 130	-1 130	-1 130	-1 130	-1 130	-1 130	-1 130	-1 130	-1 130
<b>Resultat</b>		<b>8 853</b>	<b>37 168</b>	<b>-584</b>	<b>-512</b>	<b>-435</b>	<b>-355</b>	<b>-270</b>	<b>-180</b>	<b>-86</b>	<b>-121</b>	<b>-25</b>
Bokförtvärde UB		-9 043	-44 988	-43 858	-42 727	-41 597	-40 467	-39 336	-38 206	-37 076	-35 945	-34 815
Skuld UB		-9 043	-43 992	-43 445	-42 826	-42 132	-41 356	-40 496	-39 546	-38 501	-37 492	-36 387

### FÖRUTSÄTTNINGAR RESULTAT

Upplåningsränta	4,2%
Avskrivningstid (år)	40

SIN Värdepappers AB

Checklista inför inriktningsbeslut:

	Datum
Produktionskalkyl samt fastighetsuppgifter ifyllda.	<u>20180205</u>
Drift och underhållskostnader avstämda.	<u>20180205</u>
Hyreshöjning avstämd	_____
Betalningsvilja avstämd	_____



2018-02-19

Ärendenr: 8

Till styrelsen för Telge Bostäder AB

## **Investeringsbeslut avseende nyproduktion i Gammelgården 1 Hölö**

Bilagt finns inriktnings – PM avseende nyproduktion av 27 lägenheter i Hölö på fastigheten Gammelgården 1.

Planerad bebyggelse bedöms rymmas inom gällande detaljplan. Detta avser en fortsatt nybyggnation på fastigheten där det redan förekommer 27 lägenheter.

Total investering beräknas uppgå till cirka 49,9 Mkr inklusive moms.

Hyran kommer sättas utifrån nyproduktionsstandard. Det bedöms möjligt att kunna ta ut en genomsnittlig hyra om 1830 kr/kvm.

Investeringen bedöms resultera i en internränta på 5,9 % att jämföra med det avkastningskrav som ställs övergripande på Telge Bostäder om 5,0 %.

För information pågår utredning om möjligheten och lönsamheten avseende investeringsstöd från Boverket för nyproduktion av hyresbostäder.

För att investeringen skall kunna genomföras krävs att den godkänns i Telge Bostäders styrelse.

### **Förslag till beslut**

Styrelsen föreslås besluta:

att godkänna föreslagen inriktning till investering

Juan Copovi-Mena  
VD





# PM för Investeringsbeslut (IB2)

## Ärendeinformation

<b>PM-nummer</b> 2018-012	<b>PM-rubrik</b> Nyproduktion Gammelgården 1
<b>Projektnummer</b> 363	<b>Bolag</b> Telge Bostäder
<b>Projektbeställare</b> Christian Liedholm	<b>Projektledare</b> Roger Sandqvist
<b>PM-författare</b> Roger Sandqvist, Simon Oguz, Lina Gerrby Eliasson	<b>Datum för ansökan</b> 2018-02-06
<b>Beslutsunderlag har granskats av projektcontroller</b>	<input checked="" type="checkbox"/>

## Mottagare

Beslut ska tas av: Fastighetschef	<input type="checkbox"/>
Beslut ska tas av: Fastighetschef, CFO och VD	<input type="checkbox"/>
Beslut ska tas av: Fastighetschef, CFO, VD, IR och Styrelse	<input checked="" type="checkbox"/>
Beslut ska tas av: Telge KL/KS, Kommunfullmäktige, Kommunstyrelse	<input checked="" type="checkbox"/>

## Investering

<b>Typ av investering</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Affärsinvestering	<input type="checkbox"/> Underhållsinvestering			
<b>Inom budget?</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nej			
<b>Investeringsbelopp (total) – investeringsbeslut (IB2)</b>	<b>49 934</b>	<b>tkr</b>			
<b>Investeringsbelopp (total) – inriktningsbeslut (IB1)</b>	<b>41 161</b>	<b>tkr</b>			
	<b>Fördelning av belopp över år (vid långa investeringsprojekt)</b>				
<b>Investering total kr</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>
49 934 105	Klicka här för att ange text.	7 127 083	42 807 022	Klicka här för att ange text.	Klicka här för att ange text.
<b>Projektstart</b>	2018-08-01 (Byggnationsstart)				
<b>Projekt slut</b>	2019-04-30				
<b>Information om fastigheten</b>	Gammelgården 1, Wijbacksvägen 2, 27 lgh, 1588 kvm				



## Syfte och bakgrund till investering

*Beskrivning av investeringen. Varför vill man göra investeringen? Vad skapar man för nytta med investeringen? Kan investeringen kopplas till något företags-/avdelningsmål? Använd gärna bilder.*

Investeringen är ett ägardirektiv där mål är att tillskapa ytterligare lägenheter i Telge Bostäders bestånd. Inom kvarteret Gammelgården 1, Hölö, finns ytterligare mark att exploatera inom gällande detaljplan och Telge bostäders vilja är att nyttja den för ytterligare bebyggelse.

Området för nyproduktionen ansluter till de redan byggda flerfamiljshusen där ytterligare kapacitet finns beträffande teknisk försörjning.

Telge Bostäder bidrar till att öka antalet lägenheter inom Södertälje kommun samt att komplettera och utveckla kommundelen Hölö. Investeringen bidrar också till att sprida Telge Bostäders risker i sitt fastighetsinnehav.

Den tillkommande bebyggelsen kommer att ansluta till den befintliga bebyggelsen i storlek och utformning. Tanken är att bygga i två våningar med en lägenhetssammansättning på i huvudsak 2 och 3-rumslägenheter. Det innebär att 27 stycken nya lägenheter kommer produceras.

Se bilaga ”Presentation Hölö” i investeringsunderlagen på projektportalen för utförligare beskrivning av den nya bebyggelsen

## Gjorda antaganden

*Beskrivning av vilka antaganden man gjort för kalkylen. Exempelvis hyreshöjningar, vakanser, kostnadsbesparingar, investeringskostnader, kostnadsutveckling, restvärde m.m.*

Med erfarenheten från den tidigare bebyggelsen på Gammelgården 1 och vad som efterfrågas mest i vårt befintliga bestånd av bostadslägenheter så är det 1-3 ROK som har det största söktrycket. Vi planerar därför att bygga flest 2 ROK i denna fastighet. I antagandet om BOA så har vi utgått ifrån att det produceras cirka 27 lägenheter med en snittbostadsyta på 57 kvm. Telge bostäder har anlitat SKL Kommentus där det finns ett ramavtal för vårt företag att nyttja. Detta ramavtal avser flerbostadshus tillverkade av prefabricerade element för att pressa såväl produktionstiden som produktionskostnaden.

### Hyror

Nedanstående följer en sammanställning av hyrorna per lägenhetstyp. Hyresnivån beaktar både potentiella hyresgästers betalningsvilja och en affärsmässig investeringskalkyl. Se bilaga ”Gammelgården 1 Normhyresberäkning” för beräkningsunderlag.

Antagande normhyra 1695 kr/kvm

3 rok 78,8 kvm

Årshyra 132 457



Kr/mån 11 038  
Kr/kvm 1 681  
2 rok 51,8 kvm  
Årshyra 99 019  
Kr/mån 8 252  
Kr/kvm 1 912

1 rok 25 kvm  
Årshyra 63 640  
Kr/mån 5 303  
Kr/kvm 2 546

Objekttyp	1 rok	2 rok	3 rok
Tot BOA	25	932,4	630,4
Kr/kvm	2 546	1 912	1 681
Tot årshyra	63 640	1 782 339	1 059 652

Total årshyra: 2 905 631

I kalkylen har det även antagits en hyra om 280kr/mån/plats för 30 stycken parkeringsplatser.

#### Vakanser

I kalkylen har vi inte beaktat någon vakansgrad då vi räknar med att hyra ut alla lägenheter och parkeringsplatser.

#### Investeringskostnader:

Investeringskostnaden är baserat på anbudet som Telge Bostäder har fått från Hjältevadshus (41 705 tkr, total entreprenadkostnad bedöms till 47 381 inkl. markarbeten) och byggherrekostnader internt på Telge samt övriga ränte-och administrativa kostnader. Total investeringskostnad bedöms till 49 934 tkr.

#### Driftkostnader

Driftkostnaderna är baserade på ett genomsnitt av befintliga hus i Gammalgården 1 (fastighet 345 och 355) med en justering på 10 % då dessa nya hus anses vara mer energieffektiva. Driftkostnaderna har beräknats till 454 kr/kvm år 2019.

Man har i kalkylen även beaktat en underhållskostnad på 90 kr/kvm, ca 100 000 sek, från år 2028.

Man har antagit en driftkostnad om 600/år/plats för 30 parkeringsplatser.

I jämförelse med inriktningsbeslutet har man antagit en högre hyra/kvm med ca 15 kr samtidigt som drift-och underhållskostnaderna samt investeringskostnaden har bedömts högre. Man ser



en ökad lönsamhet på investeringen med anledning av fler lägenheter och parkeringar vilket således leder till mer uthyrbar yta och högre intäkter.

## Nyckeltal

	Investeringsbeslut (IB2)	Inriktningsbeslut (IB1)
Kalkylränta (%)	5 %	5 %
Kalkylperiod	50 år	50 år

Avskrivningstid (år)	50 år	50 år
----------------------	-------	-------

Investeringsbeslut (IB2)			
Nuvärde (mkr)	Internränta (%)	Nuvärdeskvot	Pay-back (år)
7 788	5,9 %	0,163	2038
Investeringsbeslut (IB1)			
Nuvärde (mkr)	Internränta (%)	Nuvärdeskvot	Pay-back (år)
-278	5%	0,007	2037

Investeringsbeslut (IB2)	År 1	År 2	År 3
Resultatpåverkan (Tkr)	-114	349	- 1 014
Investeringsbeslut (IB1)	År 1	År 2	År 3
Resultatpåverkan (Tkr)	-143	-1082	-596



## Utrangeringar

Ange ifall det är aktuellt med utrangeringar

Inte aktuellt

## Marknadsvärde

Infoga bild från kalkyl, fliken Information

Det förekommer ett marginellt undervärde som inte anses vara bestående då marknadsvärdet är estimerat.

### Bokfört värde - Marknadsvärde

Bokfört värde	0
Utrangering	0
Investering	47 622 605

Nytt bokfört värde **47 622 605**

Marknadsvärde 2019	47 509 000
Marginal (kr)	-113 605
Marginal (%)	0%



## Risakanalys

*(Vilka risker ser man med investeringen längre fram. Exempelvis kritiska punkter i tidplanen, ändrade omständigheter, förändrade konsumtionsmönster, ändrade råvarupriser, hyresförhandling, upphandling etc.*

Utifrån den geotekniska undersökningen som gjort är bedömningen att ingen sprängning eller pålning behövs. Risken bedöms således låg. Kommer det behövas så innebär det en högre investeringskostnad.

Projektadministrationskostnaden och övriga entreprenadkostnader än anbudet från Hjaltevadshus är estimerade och kan komma att avvika från utfall.

Man bedömer det vara en minimal risk att inte få samtliga lägenheter uthyrda då det är en stor efterfrågan på bostäder i Södertälje samtidigt som det är en låg nyproduktion av hyresrätter.

## Miljöeffekt

*Vilka effekter får investeringen på koncernens miljömål?*

Byggnaderna kommer att uppfylla miljöbyggnad silver

## Konsekvenser av att skjuta på investeringen

*Vilka konsekvenser får det om vi skjuter på investeringen? Dessa konsekvenser ska kvantifieras.*

Det råder ett fortsatt högt bostadstryck i Södertälje. Om vi inte genomför denna investering gör vi avsteg från ett av våra ägardirektiv där man vill producera fler lägenheter. Om investeringen skjuts på kan det innebära ökade byggkostnader i och med den rådande byggkonjunkturen och prisutvecklingen.

## Eventuellt alternativ till investeringen

*Vilka alternativ finns det till den föreslagna investeringen. Exempelvis så kanske en ledning kan dras på ett annat ställe?*

Man ser i dagsläget inte något alternativ till investeringen i samma område. Eventuellt kan man nyproducera inom andra delar i Södertälje. Detta kommer dock innebära avsevärd längre ledtider än för detta projekt då bebyggelsen ryms inom gällande detaljplan.



**Kalkyl för investeringsbeslut**

*Infoga bild från kalkyl, filen Kalkyl*



Investeringskalkyl													
<b>KALKYLFÖRUTSÄTTNINGAR</b>													
PM-nummer	2018-012	Celler fyllda med denna färg är inmatningsfält!											
Rubrik / Ärende namn	Nyproduktion Gammelgården1	Övriga celler är låsta.											
Kalkylperiod-startår	2018	ändras under fliken Start											
Kalkylperiod-slutår	2068												
Kalkylränta (se investeringspolicy)	5,0%												
Diskonteringstidpunkt (1 jan)	2019												
Antal lägenheter	27												
Antal kvadratmeter	1588												
Projekttid (år)	1												
Ange kostnader och investeringsbelopp utan minustecken framför!													
<b>PROJEKT - INDATA</b>		Tkr											
<b>INTÄKTER</b>		Nuvärde	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Hyra hus	73 209	0	1 937	2 964	3 023	3 084	3 146	3 209	3 273	3 338	3 405	3 473	
Hyra parkeringsplatser	2 666	67	103	106	107	109	111	114	116	118	120		
S:a intäkter	75 748	0	2 005	3 067	3 128	3 191	3 255	3 320	3 386	3 454	3 523	3 593	
<b>KOSTNADER</b>		Nuvärde	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Parkeringsplatser	459	0	18	18	19	19	19	20	20	21	21		
Tillk. Underhåll. nybyggnad	1 438	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
Tillk. driftskostn. nybyggnad	18 167	0	481	736	750	765	781	796	812	828	845		
S:a Kostnader	20 065	0	499	754	769	784	800	816	832	849	866		
<b>INVESTERINGAR</b>		Nuvärde	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Tomt och fastighetskostnad	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
Avgifter och skatter	1 953	1 953	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
Projektering	12	0	13	0	0	0	0	0	0	0	0		
Projektadministration	330	139	201	0	0	0	0	0	0	0	0		
Produktion	45 362	5 000	42 381	0	0	0	0	0	0	0	0		
Räntekostnader	238	35	213	0	0	0	0	0	0	0	0		
S:a Investeringar	47 896	7 127	42 807	0	0	0	0	0	0	0	0		
Investering, kr/kvm (ej nuvärde)	31 445												
Investering, kr/lgh (ej nuvärde)	1 849 411												
<b>PROJEKTKALKYL</b>		Tkr Löpande penningvärde											
<b>CASH-FLOW</b>		Nuvärde	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
+Särinntäkter	75 748	0	2 005	3 067	3 128	3 191	3 255	3 320	3 386	3 454	3 523	3 593	
-Särkostnader	-20 065	0	-499	-754	-769	-784	-800	-816	-832	-849	-866	-1 026	
TB Projekt	55 684	0	1 506	2 313	2 359	2 406	2 455	2 504	2 554	2 605	2 657	2 567	
-Särinvestering	-47 896	-7 127	-42 807	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Cash-Flow	7 788	-7 127	-41 301	2 313	2 359	2 406	2 455	2 504	2 554	2 605	2 657	2 567	
Internränta	5,9%												
Pay-Back (årtal)	2038												
Nuvärdekvot	0,163												
Pay-offtid i år:		20											
Kalkylränta	5,0%												
Antal år	50												
Annuitetsfaktor	0,055												
<b>ANNUITETSMODELL</b>		Nuvärde	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
+Särinntäkter	67 838	0	2 005	3 067	3 128	3 191	3 255	3 320	3 386	3 454	3 523	3 593	
-Särkostnader	-18 108	0	-499	-754	-769	-784	-800	-816	-832	-849	-866	-1 026	
TB Projekt	49 729	0	1 506	2 313	2 359	2 406	2 455	2 504	2 554	2 605	2 657	2 567	
-Särinvestering / annuitet	-45 018	0	-2 624	-2 624	-2 624	-2 624	-2 624	-2 624	-2 624	-2 624	-2 624	-2 624	
Cash-Flow	4 711	0	-1 118	-311	-264	-217	-169	-120	-70	-19	33	-56	
<b>RESULTAT</b>		2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	
+Särinntäkter	0	2 005	3 067	3 128	3 191	3 255	3 320	3 386	3 454	3 523	3 593		
-Särkostnader	0	-499	-754	-769	-784	-800	-816	-832	-849	-866	-1 026		
TB Projekt	0	1 506	2 313	2 359	2 406	2 455	2 504	2 554	2 605	2 657	2 567		
-Särinvestering	-7 127	-42 807	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
Tillkommande driftnetto	0	1 506	2 313	2 359	2 406	2 455	2 504	2 554	2 605	2 657	2 567		
Räntekostnad	-150	-1 192	-2 079	-2 068	-2 055	-2 038	-2 020	-1 998	-1 973	-1 945	-1 916		
Aktiverad Ränita	35	213	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
Avskrivning	0	-178	-1 248	-1 248	-1 248	-1 248	-1 248	-1 248	-1 248	-1 248	-1 248		
Resultat	-114	349	-1 014	-957	-896	-832	-764	-698	-632	-566	-500		
Bokförtvärde UB	-7 127	-49 756	-48 508	-47 259	-46 011	-44 763	-43 514	-42 266	-41 017	-39 769	-38 521		
Skuld UB	-7 127	-49 620	-49 386	-49 095	-48 743	-48 327	-47 843	-47 287	-46 655	-45 942	-45 291		
<b>FÖRUTSÄTTNINGAR RESULTAT</b>													
Upplåningsränta	4,2%												
Avskrivningstid (år)	40												

*Handwritten signature and initials in blue ink.*



**Aktivering av projekt (fylls i av chefscontroller)**

<b>Projekt nr/rörelsegren</b>	Klicka här för att ange text.
<b>Avskrivningstid:</b>	Klicka här för att ange text.
<b>Fr o m när ska projektet aktiveras (gäller projektkostnader)</b>	Klicka här för att ange datum.

**Kommentarer från granskning under beslutsvända**

<b>Kommentar</b>	<b>Datum</b>	<b>Signatur</b>
Klicka här för att ange text.	Klicka här för att ange datum.	Klicka här för att ange text.



# Telge Bostäder och Telge Hovsjö



Ä8

Bilaga 4

A handwritten signature in blue ink, located in the bottom right corner of the page. The signature is stylized and appears to consist of several connected loops and lines.

2018-02-19

Ärendenr: 9

Till styrelsen för Telge Bostäder AB

## **Uppföljning av Telge Hovsjös och Telge Bostäders internkontrollplan 2017**

### **Förslag till beslut**

Styrelsen föreslås besluta:

att godkänna Telge Bostäders uppföljning av 2017-års internkontrollplan för Affärsområde Bo.

### **Sammanfattning**

Under november 2016 fattade styrelserna för Telge Bostäder och Telge Hovsjö beslut om en gemensam internkontrollplan för Affärsområde Bo verksamhetsår 2017. I denna rapport presenteras resultatet av uppföljningen av beslutad internkontrollplan. 2017-års internkontrollplan omfattar 14 kontrollpunkter.

### **Bilagor**

Bilaga 1. – Internkontrollplan AO Bo

Bilaga 2. – Uppföljning 2017-års internkontrollplan Affärsområde Bo

Juan Copovi-Mena  
Vd Telge Bostäder och Telge Hovsjö



## UTDRAG FRÅN RISKREGISTRET

Riskområde	Arbetsföreläggande/rutin som påverkas av eller som kan påverka risken	Riskbeskrivning	Sannolikhet	Konsekvens	Riskvärde	Registrerad datum	Till internkontrollplan	Kontrollansvarig (funktion/befattning)	Åtgärd/Kontrollmetod (frekvens)	Direktör/Åtgärd 2017
Verksamhetsrisk - resurser	Samverkan (kommunen mf)	Brist på möjliga byggrätter	4	4	16	161012	Ja	Chief för enheten	Identifiera möjliga detaljplaneändringar. Delaktiga i kommunens utbyggnadsstrategi.	Arbete med detaljplanerna samt utbyggnadsstrategin är påbörjat och kommer fortsätta under 2017. "Employer branding" tillsammans med HR
Verksamhetsrisk - resultat	HR	Kompetensbrist, svårt att rekrytera	4	3	12	161012	Ja	VD	Rekrytering för att tillgodose kompetensöverföring	Tar fram en långsiktig underhållsplan under 2017
	Bygg, Underhåll	Risker relaterade till eftersatt underhåll	3	4	12	161012	Ja	Chief för enheten	Kontinuitet i årlig detaljerad underhållsplan.	
Omvärldsrisker										områden. Portvakter i Hovsjö och Fornbacken. 300 feriepraktikanter. Läxhjälp i två skolor. Samverkanmöten. Utökad närvaro i Grusåsen.
Verksamhetsrisk - resurser	Samverkan (kommunen mf)	Social oro: Upplopp i områden, Ungdomsligor. Oroigheter i områden	4	3	12	161006	Ja	Chief för enheten	Ta ett större socialt ansvar. / Följ upp NIKI (årligen)	Ersätta tf-roller och vakanser
Verksamhetsrisk - resurser	Ledning och styrprocesser, HR	Svårighet att behålla personal	4	3	12	161012	Ja	VD	Organisationsstruktur/NMI (månatligen)	
Verksamhetsrisk - resurser	Alla, HR	Medarbetare som hotas	4	3	12	161006	Ja	Berörda enhetschefer	Aterkommande utbildningar, företagshälsovård finns vid behov	Löpande arbete
Verksamhetsrisk - resurser	Alla, HR	Personal överfalls (utomhus eller på kontor)	3	4	12	161006	Ja	Berörda enhetschefer	Aterkommande utbildningar, företagshälsovård finns vid behov	Löpande arbete
Legala risker	Jurist, Uthyrning, Kundförvaltare, Fastighetsköpare	Otilliten 2:a handsuthyrning/försäljning av kontrakt. Bristar i underhåll, ökat slitage. Varumärket skadas	4	3	12	171108	Ja	?	Säkerställa att vi aktivt söker alla möjligheter för att förhindra att detta sker samt att identifiera och lagföra de som är involverade i denna typ av verksamhet.	?
Verksamhetsrisk	Bygg, Underhåll	Extremt höga radon-nivåer som är svåra/dyra att hantera (oavsett om det är klarlagt om dessa påverkar hyresgäster menligt)	3	3	9	161012	Ja	Chief för fastighetsutveckling	Genomföra den åtgärdsplan som finns i projektet för Radon.	Ta fram en åtgärdsplan för de fastigheter som har höga radonnivåer
Verksamhetsrisk	Bygg, Underhåll	Fördrygade projekt (pg av omläggning styrning & uppföljning)	3	3	9	161012	Ja	Chief för enheten	Följ framtagen investeringsrutin.	Implementera investeringsrutin. Samhällsbyggnadschefen och VD
Omvärldsrisker	Samverkan (kommunen mf)	Inget gäller för ambitionen gällande stadsutveckling	3	3	9	161006	Ja	VD	Närmare samarbete med Samhällsbyggnadskontoret kontinuerligt uppdatera artersörning eller andra	AO Bo har kontinuerliga möten
Legala risker	Ledning och styrprocesser	Pelaktig utbetalning sker, attest av fel person	2	4	8	161012	Ja	Chief för enheten	ansvars- och befogenhetsrättigheter. / Sticksprov i ascendo (4 ggr/år)	Fortsatt arbete
Verksamhetsrisk - resultat	Besiktning, Kundstöd	Brand i lägenhet	3	3	9	161006	Ja	Chief för fastighetsutveckling	Årlig revision av rutin / Inbyggd i revisioner av rutiner (1 gång/år)	Implementera den rutin som är framtagen för allvarlig händelse
Verksamhetsrisk - resultat	Rondering, Underhåll	Större vattenskada	3	3	9	161006	Ja	Chief för fastighetsutveckling	Årlig revision av rutin / Inbyggd i revisioner av rutiner (1 gång/år)	Implementera den rutin som är framtagen för allvarlig händelse
Verksamhetsrisk - resultat	Bygg, Underhåll, Projekt	Förseening av färdigställda avstora-projekt Borttagen enligt beslut FTL 171108	3	3	9	161012	Ja	Chief för fastighetsutveckling	Säkerställa att avstora-projektmodellerna efterlevs	Etablerande av projektmodell
Verksamhetsrisk	Hantera förtida uppsägning	Oriktiga hyresförhållande	4	3	12	171108	Ja	Chief Affärsstöd och utveckling	Systematiska kontroller av beståndet enligt framtagna rutiner	Projektansättning

Samtliga identifierade risker ska bedömas. En sammanvägd riskbedömning görs via en konsekvens- och sannolikhetsbedömning. Här bedöms hur stor sannolikheten är att de identifierade riskerna ska inträffa samt konsekvenserna av dem.

Konsekvens				
4 Allvarlig	4	8	12	16
3 Kännbar	3	6	9	12
2 Lindrig	2	4	6	8
1 Försumbar	1	2	3	4
Sannolikhet	1 Osannolik	2 Mindre sannolik	3 Möjlig	4 Sannolik

#### Konsekvens

- 1 Försumbar är obetydlig för intressenter och/eller Telge Bostäder  
 2 Lindrig uppfattas som liten av intressenter och/eller Telge Bostäder  
 3 Kännbar uppfattas som besvärande för intressenter och/eller Telge Bostäder  
 4 Allvarlig är så stor att fel inte får inträffa

#### Sannolikhet

- 1 Osannolik risken är praktiskt taget obefintlig, kan hända men i så fall med minst 10 års mellanrum  
 2 Mindre sannolik risken är mycket liten, kan hända men i så fall med några års mellanrum  
 3 Möjlig det finns en möjlighet att risken kan uppstå, kan hända några ggr/år  
 4 Sannolik det är mycket troligt att risken kan uppstå, kan hända varje vecka

2018-02-19

Ärendenr: 9

Till styrelsen för Telge Bostäder AB

## **Uppföljning av Telge Hovsjös och Telge Bostäders och internkontrollplan 2017**

Uppföljningen på följande sidor.

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke at the end.

**Innehåll**

2017-års internkontrollplan omfattar 14 kontrollpunkter:

- Ogiltig attest (12.) – Kontrollansvarig: Jan Amnéus, Chef Affärsstöd
- Ekonomiska risker relaterade till projekt (10.) – Kontrollansvarig: Stefan Hagdahl, Projektchef
- Risker relaterade till rekryteringsbehov och kompetensbrist (2.) – Kontrollansvarig: Marina Brunsärn, HR-specialist
- Risker relaterade till personalomsättning (5.) – Kontrollansvarig: Marina Brunsärn, HR-specialist
- Hot och våld mot medarbetare (6. resp. 7.) – Kontrollansvarig: Cecilia Kumlin, Hyresjuridisk Samordnare
- Oriktiga hyresförhållanden (8.) – Kontrollansvarig: Cecilia Kumlin, Hyresjuridisk Samordnare
- Risker relaterade till eftersatt stadsdelsutveckling (11.) – Kontrollansvarig: Petra Härnwall, Enhetschef Hovsjö HUB
- Risker relaterade till social oro (4.) – Kontrollansvarig: Petra Härnwall, Enhetschef Hovsjö HUB
- Ekonomiska och byggnadstekniska risker relaterade till eftersatt underhåll (3.) – Kontrollansvarig: Lars Gustafsson, Chef förvaltningsenheten
- Ekonomiska och byggnadstekniska risker relaterade till fastigheter med höga radonnivåer (9.) – Kontrollansvarig: Lars Gustafsson, Chef förvaltningsenheten
- Ekonomiska och byggnadstekniska risker relaterade till brand i lägenhet och omfattande vattenskada i lägenhet (13. resp. 14.) – Kontrollansvarig: Lars Gustafsson, Chef förvaltningsenheten
- Brist på möjliga byggrätter (1.) – Kontrollansvarig: Anders Henriksson, konsult Kvantio



**Riskbeskrivning: (12.) Ogiltig attest**

*Kontrollansvarig:* Jan Amnéus, Chef Affärsstöd

*Kontrollen avser:* Rutin för översyn och kontroll av attestordning

Attestordningen anger vilka anställda som har rätt att teckna attest för utbetalning och bokföring. Attestordningen samspelar med Telge Bostäders och Telge Hovsjös rutiner för verksamhetsplanering och intern kontroll. I attestlistorna för Affärsområde Bo anges attestantens namn, signatur, roll inom organisationen samt för vilket objekt (ansvar) och upp till vilket belopp vederbörande har befogenhet att teckna attest.

*Sammanfattning:* Delegering av attesträtt i fakturahanteringssystemet Ascendo sker genom att behörig chef kontaktar Ekonomiavdelningen via e-post med samtliga obligatoriska uppgifter om medarbetarens attesträtt. Ekonomiavdelningen uppdaterar attestlistan med de obligatoriska uppgifterna och bekräftar till vederbörande chef. Samma rutin gäller när attesträtten ska ändras eller upphöra.

Varje kvartal överlämnas av koncernens ekonomiavdelning en attestlista ur Ascendo till Telge Bostäders och Telge Hovsjös handläggare. Listan ur Ascendo stäms av mot befintliga attestlistor för Affärsområde Bo och returneras efter utredning till Ekonomiavdelningen med notering om eventuella avvikelser.

Därutöver kontrollerar Telge Bostäders och Telge Hovsjös handläggare varannan månad eller oftare via Ascendo att gällande namnlista är korrekt och uppdaterad. Eventuella personella förändringar fångas upp och utreds tillsammans med Ekonomiavdelningen och ansvarig chef. För samtliga nya attestanter hålls löpande utbildning i attestregler och fakturahantering.

Bedömningen är att risken till fel i Ascendo är som störst när attesträtten ska ändras eller upphöra. Inga felaktigheter har dock noterats av Telge Bostäders och Telge Hovsjös handläggare i samband med löpande stickprovskontroller av attestering av leverantörsfakturor.

En möjlig rutinförbättring är att Ekonomiavdelningen tar fram en särskild blankett för delegering eller ändring av attest som också kräver en namnunderskrift av behörig chef. Namnunderskrifter för Telge Bostäders och Telge Hovsjös samtliga attestanter bör förslagsvis även förvaras åtkomliga på Ekonomiavdelningen ur kontrollsynpunkt tillsammans med aktuell attestordning för Affärsområde Bo. Detta förslag syftar till att ge Ekonomiavdelningen möjlighet att kontrollera att rätt behörig chef godkänt en ändring i Ascendo. Därtill har e-postmeddelanden visat sig möjliga





att förfalska, varför krav på namnunderskrift bör införas i samband med godkännande av atteständringar även av denna anledning.

En ytterligare möjlig rutinförbättring är att ändringar i attesträtten först meddelas ansvarig handläggare på Telge Bostäder och Telge Hovsjö, som i sin tur först kontrollerar att blankett om delegering och ändring (enligt förra förslaget) har fyllts i korrekt. Som förlängning kan handläggaren därmed ges ett helhetsansvar att som behörig beställare meddela ändringar till Ekonomiavdelningen för Telge Bostäders och Telge Hovsjös räkning. Detta förslag syftar till att öka kontrollen (enligt förra förslaget), underlätta koncernens administration och ge Affärsområde Bo möjlighet att kontinuerligt uppdatera sin egen förteckning över aktuella attestanter och detta utan dröjsmål. Förteckningen kan därefter göras tillgängligt på intranätet både som stöd och bekräftelse på beslutad attestordning åt hela organisationen och detta utan att innehålla opåkallade inaktuella uppgifter.

Förslag till en ytterligare möjlig kontrollpunkt är att kommande perioder granska ett urval fakturor utifrån motsvarande avtal i syfte att kontrollera fakturornas korrekthet i fråga om belopp, fakturerings tidpunkt och kontering.

### **Riskbeskrivning: Ekonomiska risker relaterade till projekt (10.)**

*Kontrollansvarig:* Stefan Hagdahl, Projektchef

*Kontrollen avser:* Uppföljning av investeringsrutin för projekt

Investeringsrådet tillstyrker affärsinvesteringar med budget eller prognoser överstigande 1 mkr, underhållsinvesteringar med budget eller prognoser överstigande 25 mkr samt budget för Telge Bostäders och Telge Hovsjös årliga underhållsinvesteringsplan. Affärsinvesteringar kategoriseras de investeringar som genererar ökade intäkter. Övriga investeringar benämns underhållsinvesteringar. Investeringsbeslut upp till 1 mkr fattas av fastighetschef, upp till 10 mkr fattas av VD, men först efter godkännande av fastighetschef och CFO som vid behov var för sig kan återremittera investeringsärendet. Investeringar överstigande 10 mkr kräver ett inriktningsbeslut från VD. Om investeringsrådet och därefter koncernledningen bedömer att investeringen är av större vikt för kommunen, går beslutsärendet vidare till Södertälje kommun. Omprioriteringar och avvikelser hanteras av portföljstyrgruppen. Prognostiserade negativa kostnadsavvikelser över 1/10 mot



budget kräver nytt investeringsbeslut. För fullständig delegationsordning se dokumentet "Riktlinje och instruktion för Investeringsbeslut".

*Sammanfattning:* Under året har en projektmodell och en projektportal implementerats i organisationen som beskriver hur Affärsområde Bo planerar, styr och följer upp projekt. Telge Bostäders och Telge Hovsjös projektmodell följer Semcons ramverk XLPM. Projektportalen är anpassad efter projektmodellen och möjliggör att registrera och söka projekt och styrande dokument. De viktigaste dokumenten för projekt är; projektbeställning som definierar vad som ska göras och kan föregås av en förstudie, projektplan som vid beslut om projektstart fastställer projekts genomförande. Under projektets gång: statusrapport som skrivs av projektledaren och avhandlar status i projektet. Statusrapportens mottagare är beställare, styrgrupp och andra viktiga intressenter. Efter att projektet lämnats över skrivs en slutrapport som beskriver projektets utförande och säkrar kunskapsåterföringen till organisationen.

En riktlinje och instruktion för investeringsbeslut har tagits fram för att säkerställa att beslutsgången efterföljs. Till hjälp har man infört en investeringssida i Projektportalen för AO Bo. För ytterligare information om detta läs i riktlinjen och instruktionen för investeringsbeslut i VETA.

Bedömningen är att projekten följer fastställda investeringsrutiner och att Telge Bostäders och Telge Hovsjös projektstyrning och resursallokering har förbättrats.

**Riskbeskrivning: Risker relaterade till rekryteringsbehov och kompetensbrist (2.)**

*Kontrollansvarig:* Marina Brunsärn, HR-specialist

*Kontrollen avser:* Arbete att utveckla strategier för rekrytering och arbetsgivarvarumärke

*Sammanfattning:* Utvecklingen på bostadsmarknaden har kontinuerligt förändrat kraven på Telge Bostäder och Telge Hovsjö som idag har stort ansvarstagande i stadsutvecklingsfrågor. Från att traditionellt ha varit främst förvaltare av bostäder har förändringen medfört behov av nya kompetenser. Påkallade organisationsförändringar har tillsammans med hög efterfrågan på arbetsmarknaden orsakat särskilda rekryteringsbehov och samtidigt ökat risken för personalavgångar. Telge Bostäder och Telge Hovsjö har därutöver avtal med ett antal specialiserade rekryteringskonsulter. Den sammantagna bedömningen är att våra metoder och processer för att rekrytera personal fungerat tillfredställande.

För att bibehålla hög attraktionskraft på arbetsmarknaden har arbete bedrivits för att utveckla Telge Bostäders och Telge Hovsjös arbetsgivarvarumärke. Under 2017 har koncernen påbörjat employer branding för att stärka sitt varumärke och även genomfört en annonseringskampanj. Bedömningen är att Affärsområde Bo har förbättrat möjligheterna att som allmännyttigt bostadsbolag lyckas rekrytera rätt medarbetare och påverka deras karriärval.

Tillsammans med bransch- och intresseorganisationen SABO har Telge Bostäder och Telge Hovsjö drivit allmännyttans traineeprogram för nytexaminerade akademiker. Under året har det tillsats två trainee-platser, vardera med ett års varaktighet. Under 2018 planerar Affärsområde Bo att tillsätta ytterliga två traineer. Bedömningen är att traineeprogrammet stärkt arbetsgivarvarumärket i synnerhet bland unga akademiker. Traineeprogrammet har bistått organisationen att återbesätta tjänster och sälla fram och utveckla nya förmågor.



### Riskbeskrivning: Risker relaterade till personalomsättning (5.)

*Kontrollansvarig:* Marina Brunsärn, HR-specialist

*Kontrollen avser:* Arbete att identifiera utvecklingsbehov bland organisationens chefer, medarbetare och i organisationens lednings- och styrprocesser

*Sammanfattning:* För att realisera verksamhetsmässiga mål behövs kontinuerligt mänskliga resurser med täckande kompetens. Utvecklingen av Telge Bostäders och Telge Hovsjös organisation har delvis förändrat kraven på anställdas kvalifikationer. Rekryteringsbehov och rådande villkor på arbetsmarknad har påverkat Telge Bostäders och Telge Hovsjös målmedvetenhet att uppfattas som en attraktiv arbetsgivare. Eftersom delar av organisationen består av enskilda specialisttjänster har det också varit viktigt att tillgodose adekvat kompetensöverföring vid personalförändringar. Återkommande tema i Telge Bostäders och Telge Hovsjös ambition att ständigt förbättra sitt arbetsgivarskap har varit företagskultur, chefer och medarbetares möjligheter till utveckling och balans mellan arbete och fritid. Telgepulsen och NMI har varit viktiga verktyg i uppföljning av hur arbetsplatsen uppfattar ledarskap, medarbetarskap och socialt klimat. Resultatet hittills för 2017 blev 4,6 på en skala 1–6 där 4,8 är målet. Mätningarna har genomförts månatligen men kommer fortsättningsvis ske kvartalsvis efter ett gemensamt beslut inom Telgekoncernen. Detta för att mätningarna ska ske vid samma tidpunkt och med samma frekvens för hela koncernen. Inom Affärsområde Bo har också en något minskad svarsfrekvens noterats, vilket vi bedömer beror på minskad benägenhet bland respondenterna att medverka till följd av för hög upplevd mätfrekvens. Under året har mätverktyget CAR-Q införts som kartlägger behovsanpassat ledarskap och hur organisationen kan motivera medarbetare att göra framsteg. Implementering och uppföljning via CAR-Q kan påbörjas 2018. Bedömningen är att verktyget bättre ska stödja professionell utveckling och synliggöra organisationens ledarskap och medarbetarskap.

Då många i organisationen har relativt kort anställningstid har det varit berättigat att på nytt medvetandegöra Telge Bostäders och Telge Hovsjös fyra kärnvärden i det vardagliga arbetet.

Initialt har diskussioner förts med organisationens samtliga chefer kring deras möjligheter att lyfta våra kärnvärden, bearbeta organisationskulturen och forma en attraktiv arbetsplats.

Som en förlängning av arbetet med att beskriva hur chefer och medarbetare bör agera i olika situationer har ett bemötandeprojekt initierats. Projektet som startar 2018 ska tillsammans med våra kärnvärden främja ett tydligt språk, konstruktiva dialoger och en gemensam målbild.

Satsningar på friskvård har skett löpande under året vilket bedöms ha betydelse för hälsa, välmående och prestationsförmågan på jobbet. Anställda har rätt till friskvårdsbidrag och affärsområde Bo har en aktiv friskvårdsgrupp som initierar olika gemensamma aktiviteter.

Den sammantagna bedömningen är att Telge Bostäders och Telge Hovsjös utvecklingsarbeten och organisatoriska översyn på lång sikt leder till genomgripande förbättringar och att 2017 varit ett viktigt år för våra inriktningsbeslut.

#### **Riskbeskrivning: Hot och våld mot medarbetare (6. resp. 7.)**

*Kontrollansvarig:* Cecilia Kumlin, Hyresjuridisk Samordnare

*Kontrollen avser:* Förebyggande arbete mot hot och våld som drabbar personal

*Sammanfattning:* Tillbuds- och incidentrapportering sker centralt i systemstödet ENIA där alla ärenden registreras. Om åtkomst till systemet saknas i närtid kan rapportering initialt ske via pappersformulär för senare registrering. I syfte att underlätta rapporteringsförfarandet har formulär placerats på så många lämpliga platser som möjligt, bland annat i våra fordon. I receptionen på Storgatan 42 har ett larm installerats möjligt att användas om hotfulla situationer skulle uppstå på plats. Under 2017 har vi framför allt lyft problematiken kring hot och våld mot medarbetare baserat på tidigare erfarenheter inom organisationen och utifrån detta vidareutvecklat våra rutiner för att bättre kunna hantera sådana fall. Arbetet omfattar även rutinerna för våra hyresjuridiska samordnare. En omfattande utbildningsinsats har under året genomförts med all personal i syfte att säkerställa goda kunskaper om hur medarbetare ska agera i dylika situationer. Dialog har förts med berörd personal om Telge Bostäders och Telge Hovsjös synsätt och värderingar och våra rättigheter att skydda oss själva i utsatta situationer. Som exempel kan nämnas att det i samband med hotfulla eller våldsamma lägen är rimligt att kunna avvika från platsen, även om själva arbetsuppgiften inte har kunnat avslutas vid utsatt tid. Vi har skapat samsyn hos personalen kring vilka kriterier som ska avgöra när vi anser att det är olämpligt att utföra ensamarbete. För att säkerställa god trygghet har vi också systematiserat



vår återrapportering och informationshantering i samband med hot och våld. Bedömningarna är att insatserna sammantaget fått positiv respons bland medarbetarna och att Telge Bostäders och Telge Hovsjös förebyggande arbete under året varit framgångsfullt.

### **Riskbeskrivning: Oriktiga hyresförhållanden (8.)**

*Kontrollansvarig:* Cecilia Kumlin, Hyresjuridisk Samordnare

*Kontrollen avser:* Telge Bostäders och Telge Hovsjös arbete för att förebygga och stävja oriktiga hyresförhållanden

*Sammanfattning:* Mot bakgrund av rådande bostadsbrist i Södertälje kommun har Telge Bostäder och Telge Hovsjö under året bedrivit ett omfattande arbete i syfte att förebygga och stävja oriktiga hyresförhållanden. Arbetet 2017 med att spåra och åtgärda oriktiga hyresförhållanden har resulterat i att 203 dylika fall har upptäckts och åtgärdats. 100 stycken av dessa har lett till uppsägning. Resterande 103 fall har samtliga blivit åtgärdade genom att bland annat folkbokföringsuppgifter korrigerats, uthyrning av lägenheten har beviljats, eller genom överlåtelse av lägenhet till en närstående med laglig rätt att träda in som ersättare och bli ny lägenhetsinnehavare.

Genomgången av bostadsbeståndets samtliga lägenheter beräknas vara klart 2019 då våra resurser för detta utökas med en projektanställd heltidstjänst fram till juni 2019.

Själva förfarandet vid spårning av oriktiga hyresförhållanden beskrivs av förståeliga skäl inte i denna rapport. Ambitionen har varit att "ligga steget före" dem som fuskar, vilket vi upprätthållit genom effektiv omvärldsbevakning.

2018 planeras en översyn och förbättring av våra rutiner i samband med bostadsuthyrning. Rutinerna ska stärkas upp vilket ökat möjligheterna att upptäcka potentiella missförhållanden redan i ett tidigt stadium.

Möjligheterna att på juridisk grund neka en sökande ett bostadskontrakt, om goda skäl föreligger, är relativt generösa. När avtal upprättats gäller emellertid hyreslagen vilken medför att det krävs jämförelsevis större insatser för att reglera ett existerande oriktigt hyresförhållande. Goda förebyggande rutiner innebär därför en viktig förbättring. Även ramarna för hyresavtalen kommer att ses över och förnyas. Bland annat ska antalet tillåtna inneboende per hyreskontrakt ses över. På sikt väntas detta också leda till lägre kostnader för lägenhetsslitage.





Bedömningen är att samtliga insatser under året har lett till goda resultat vilket gynnat kommunens bostadssökande. Bostadsbehovet är stort och nyproduktion av ett lika antal lägenheter som härmed blivit tillgängliga att söka på bostadsmarknaden skulle per 2017 motsvara en omfattande kostnad vid nybyggnation. Denna jämförelse görs enbart för att antyda arbetets betydelse och är inte kopplad till Telge Bostäders och Telge Hovsjös investeringsbeslut.

A handwritten signature in blue ink, consisting of several stylized, overlapping loops and lines, located in the bottom right corner of the page.

**Riskbeskrivning: Risker relaterade till eftersatt stadsdelsutveckling (11.)**

*Kontrollansvarig:* Petra Härnwall, Enhetschef Hovsjö HUB

*Kontrollen avser:* Telge Bostäders och Telge Hovsjös arbete för hållbar stadsdelsutveckling

*Sammanfattning:* Under 2017 har de delar av organisationen som omfattar kundförvaltare och stadsdelsutvecklare anpassats i syfte att effektivisera våra arbetssätt. Resurser har omförd mellan enheter och även kompletterats med nya kompetenser. Genom att, bland annat, arbeta närmare både kundförvaltare och kunder har dessa grupper kunnat inleda sina arbeten i tidigare skeden, vilket är exempel på upplevda förbättringar mot tidigare. Förhoppningen är att effektivare arbetssätt kan leda till att fler aktiviteter kan genomföras mot tidigare i syfte att förbättra boendekvalitén. Exempel på nytillkomna aktiviteter är huskurageturné och trivseldagar, vilka genomförts med goda resultat 2017. Telge Bostäder och Telge Hovsjö har i större utsträckning än tidigare agerat katalysator vid uppstarten av viktiga arbeten. Genom omvärldsbevakning och samverkan med befintliga grupper, föreningar och företag i olika satsningar, snarare än att vara en ensam genomförare, har egna resurser frigjorts exempelvis i samband med lokalförsörjning och bemanning. Samverkan med Södertälje kommun har fungerat tillfredsställande och Affärsområde Bo har under året haft täta kontakter med samhällsbyggnadskontoret kring övergripande stadsutvecklingsfrågor.

**Riskbeskrivning: Risker relaterade till social oro (4.)**

*Kontrollansvarig:* Petra Härnwall, Enhetschef Hovsjö HUB

*Kontrollen avser:* Telge Bostäders och Telge Hovsjös arbete för hållbar social utveckling

Ett socialt hållbart samhälle tål påfrestningar, är anpassningsbart och förändringsbenäget. Detta kräver att människor känner förtroende för varandra och är delaktiga i samhällsutvecklingen. Alla människor måste vara inkluderade och deras grundläggande behov tillgodosedda. Social hållbarhet måste omsättas i praktiken och anpassas utifrån de behov och förutsättningar som finns lokalt.

*Sammanfattning:* Telge Bostäders och Telge Hovsjös hållbarhetsarbete har i stor utsträckning varit centrerad till Hovsjö HUB. "Hubben" omfattar 2017 många fler



verksamheter än tidigare, alla i syfte att skapa social trygghet, trygg boendemiljö och goda förutsättningar för människor att delta i stadsdelsutvecklingen. Några satsningar under året har varit; nattvandring i utsatta områden, portvakter till områdena Hovsjö och Fornbacken, tagit emot 300 feriepraktikanter, genomfört läxhjälp i skolor, genomfört olika samverkansmöten, haft utökad närvaro i Grusåsen, fått ytterligare föreningar representerade i idrottshallen. Telge Bostäders och Telge Hovsjös NKI-mätningar tyder på en stadig positiv utveckling och att genomförda satsningar hittills varit framgångsrika.

Telge Bostäders och Telge Hovsjös strategi för hållbar social utveckling håller på att omformulerats. Snarare än att vara en genomförare av olika hållbarhetsprojekt ska vi bli en initiativtagare. Vi vänder oss till, engagerar och stödjer redan befintliga aktörer på området. Strävan är att skapa goda förutsättningar för hållbarhetsarbete och få nya aktörer att etablera sig. Vi har även arbetat aktivt med att påverka människors synsätt i syfte att öka delaktigheten och ansvarstagandet i samhället. Skolan är en central medspelare i ambitionen att göra unga människor delaktiga i samhällsutvecklingen. Vi ser goda möjligheter att genom utbildningsinsatser inom skolan fortsätta att lära barn och ungdomar demokratiska rättigheter, individens möjligheter att kunna påverka och innebörden av att ta gemensamt samhällsansvar.

### **Riskbeskrivning: Ekonomiska och byggnadstekniska risker relaterade till eftersatt underhåll (3.)**

*Kontrollansvarig:* Lars Gustafsson, Chef förvaltningsenheten

*Kontrollen avser:* Telge Bostäders och Telge Hovsjös underhållsplan

*Sammanfattning:* Via systemstödet Vitec har vi idag en god bild över fastigheternas inre underhållsbehov per lägenhet. Arbetet pågår att även digitalisera Telge Bostäders och Telge Hovsjös yttre underhållsåtgärder i syfte att skapa en helhetsbild över hela det långsiktiga underhållsbehovet inom Affärsområde Bo. En modell för hur inventering och dokumentering av när det framtida underhållsbehovet ska ske är framtagen. För närvarande pågår överläggningar avseende med vilken detaljeringsgrad underhållsbehovet ska redovisas. Detta kommer att ske via underhållsmodulen i Vitec. Arbetet pågår också att nå samsyn kring hur en enhetlig gradering av underhållsbehovet ska ske ut vid individuella bedömningar. Inventering och statusrapportering av samtliga tak har påbörjats 2017 och kommer 2018 även att omfatta fönster och fasader.



Den sammantagna bedömningen är att det pågående arbetet med Telge Bostäders och Telge Hovsjös digitaliserade underhållsplan kommer att förenkla arbetet att göra tillförlitliga ekonomiska och byggnadstekniska långtidsprognoser.

**Riskbeskrivning: Ekonomiska och byggnadstekniska risker relaterade till fastigheter med höga radonnivåer (9.)**

*Kontrollansvarig:* Lars Gustafsson, Chef förvaltningsenheten

*Kontrollen avser:* Telge Bostäders och Telge Hovsjös åtgärdsplan för fastigheter med höga radonnivåer

*Sammanfattning:* Statliga gränsvärden för tillåtna radonnivåer i bostäder styr när eventuella tekniska insatser behöver vidtas för att angivna kriterier ska vara uppfyllda. Ett projekt att mäta radonnivåer i Telge Bostäders och Telge Hovsjös fastighetsbestånd har genomförts under 2017. Avslutad utredning har visat att det föreligger behov att sänka radonnivåerna i några av fastigheterna. Detta har i sin tur 2017 genererat ett internt åtgärdsuppdrag inom Affärsområde Bo. Under året har en ny projektmodell framtagits vilken beskriver Telge Bostäders och Telge Hovsjös tillvägagångssätt vid de påföljande tekniska insatserna som krävs. Projektet att sänka radonnivåerna beräknas vara genomfört 2018 då radonnivåerna ska mätas på nytt för att säkerställa acceptabel effekt av genomförda insatser.

Bedömningen i nuläget är att insatserna sannolikt kommer att leda till acceptabla radonnivåer i fastigheterna till beslutat färdigställandedatum.

**Riskbeskrivning: Ekonomiska och byggnadstekniska risker relaterade till brand i lägenhet och omfattande vattenskada i lägenhet (13. resp. 14.)**

*Kontrollansvarig:* Lars Gustafsson, Chef förvaltningsenheten

*Kontrollen avser:* Telge Bostäders och Telge Hovsjös rutin för hantering av brand i lägenhet och rutin för hantering av omfattande vattenskada i lägenhet

*Sammanfattning:* Sanering och återställning av lägenheter som blivit utsatta för brand eller omfattande vattenskador regleras genom entreprenadavtal. Övergripande rutiner är framtagna för Telge Bostäders och Telge Hovsjös hantering. Arbetet återstår att anpassa och implementera dessa framtagna rutiner.

### Riskbeskrivning: Brist på möjliga byggrätter (1.)

*Kontrollansvarig:* Anders Henriksson, konsult Kvantio

*Kontrollen avser:* Telge Bostäders och Telge Hovsjös utbyggnadsstrategi

Affärsområde Bo ska genom nybyggnation svara upp mot den långsiktiga efterfrågan på bostäder i enligt med fastslagen strategi. För att affärsområde BO ska kunna fullfölja sitt åtagande krävs tillgång till byggbar mark och gällande detaljplaner. Vidare är det viktigt att samverkan med Södertälje kommun är god för att arbetet ska fortskrida enligt plan. Det är också väsentligt att det finns tillgängliga plan- och exploateringsresurser, både inom affärsområde Bo och hos Södertälje kommun. Ovanstående sammanfattas i nedanstående kriterier:

- Tillgång till byggbar mark
  - Kommunal mark tillgänglig för förvärv
  - Privat mark tillgänglig för förvärv
  - Egen mark med gällande detaljplan (kort sikt)
  - Egen mark utan detaljplan (lång sikt)
- God samverkan med Södertälje kommun
- Tillgängliga plan- och exploateringsresurser
  - Kompetenta resurser inom affärsområde Bo
  - Kompetenta resurser hos Södertälje kommun

*Sammanfattning:* Under 2017 har ett antal planansökningar lämnats in för områden där både kommunal mark och egen mark behöver tas i anspråk. Vidare har under året ansökningar lämnats in för planansökan på egen mark. Därtill pågår i nuläget en diskussion kring förvärv av privat industrimark för möjlig planändring och bostadsexploatering. Vår bedömning är att samtliga kategorier av mark är inom räckhåll för affärsområde Bo och att den efterfrågade tillgången på mark för planläggning därför är tillgodosedd i nuläget. När det gäller redan planlagd mark är tillgången dock begränsad. Här finns endast någon mindre tomt aktuell. Utbudet av mark på kort sikt är således inte tillgodosett.

Bedömningen är att samverkan med kommunen är god. Affärsområde Bo är engagerad i kommunens framtidsplaner och sitter sedan 2017 med i några av kommunens projektgrupper.



Vi anser att resursfrågan i nuläget är i balans, men noterar viss eftersläpning i ärendehandläggningen från kommunens sida.

Uppföljningen indikerar att affärsområde Bo har vidtagit väsentliga åtgärder i syfte att genomföra utbyggnadsstrategin i samarbete med Södertälje kommunen och uppfylla målen enligt affärsplanen. Vi förslår därför inga ytterligare åtgärder i nuläget.

Juan Copovi-Mena  
Affärsområdeschef och vd, Telge Bostäder och Telge Hovsjö

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "Juan Copovi-Mena", located in the bottom right corner of the page.



2018-02-19

Ärendenr: 10

Till styrelsen för Telge Bostäder AB

## **Årsrapport 2017**

I bifogat dokument redovisas Telge Bostäders årsrapport 2017.

### **Förslag till beslut**

Styrelsen föreslås besluta:

att godkänna rapporten

Telge Bostäder AB

Juan Copovi-Mena  
VD

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "Juan Copovi-Mena".

# ÅRSRAPPORT

Ä10  
Bilaga 6

Månad	Årsbokslut/årsrapport
År	2017
Företag	Telge Bostäder AB
Ansvarig	Juan Copovi-Mena

## Innehållsförteckning

1. VD har ordet
2. Omvärldsanalys
3. Uppföljning av ägardirektiv
4. Ekonomiskt resultat (jmf föregående år)
5. Ekonomiskt resultat (jmf budget)

## Bilagor:

1. Resultaträkning
2. Balansräkning
3. Investeringsutgift
4. Personalrapport
5. Målbild
6. Uppföljning av Södertälje kommuns Miljöprogram och klimatstrategi och energiplan **Antagen 22 januari**
7. Uppföljning av handikappolitiskt program **Antagen 22 januari**
8. Bolagsspecifik rapportering



## 1. VD har ordet

### Ägarförhållande och uppdrag

Telge Bostäder AB ägs till 100 procent av Telge AB, som i sin tur ägs till 100 procent av Södertälje kommun. Telge Bostäder AB och systerbolaget Telge Hovsjö AB utgör tillsammans Affärsområde Bo inom Telgekoncernen. Bolaget bildades 1948.

Telge Bostäder AB äger och förvaltar främst bostäder men även lokaler i Södertälje. Verksamheten ska bedrivas enligt affärsmässiga principer i enlighet med lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag samt med beaktande av lokaliseringsprincipen i 2 kap 1 § kommunallagen.

#### Vår affärsidé

Vi förvaltar och utvecklar ekonomiska, ekologiska och sociala värden och erbjuder ett bra boende. Vi har attraktiva, trygga och levande stadsdelar där de boende känner delaktighet, stolthet och framtidstro.

### Fastighetsbeståndet

Telge Bostäder AB är ett allmännyttigt bostadsbolag som vid årets utgång 2017 ägde och förvaltade 9 126 bostäder i Södertälje kommun. Fastighetsbeståndets totala yta vid utgången av 2017 uppgick till ca 659 343 kvm varav bostadsytan utgjorde ca 613 571 kvm. Telge Bostäder AB har under året förvärvat fyra fastigheter från Telge Fastigheter AB. Bolagets förvaltningsfastigheter inklusive byggnader, mark, markanläggningar, byggnadsinventarier och pågående nyanläggningar hade vid årsskiftet ett utgående redovisat värde på 4 182 991 tkr (4 061 438 tkr).



## Information om verksamheten

### Ett affärsområde

Affärsområde Bo består sedan 2016 av två aktieföretag, Telge Bostäder och Telge Hovsjö. Syftet med ett gemensamt affärsområde är att effektivisera koncernens arbete med de två bostadsbolagen. Den största delen av medarbetarna är anställda av Telge Bostäder som i sin tur fakturerar Telge Hovsjö för det arbete som utförs. För att nå de önskade synergieffekterna har affärsområdet under 2017 arbetat med att ta lärdom av de bästa arbetssätten från båda bolagen och att genomföra dessa arbetssätt i hela affärsområdet. I maj 2017 genomfördes en organisatorisk justering i Affärsområde-Bo. Justeringen innebär att Fastighetsavdelningen samlar enheterna projekt, förvaltning, hantverk och måleri och att felanmälan, bocenter, kundförvaltare etc. samlas i Kundavdelningen. Därutöver har affärsstöd och verksamhetsutveckling samlats i en avdelning. Under året har även många nya tjänster tillsatts inklusive en stor del av bolagets chefer och ledningsgrupp.

### Bruksvärdeshyror

Affärsområde Bo har i ägardirektivet i uppgift att säkerställa en långsiktigt hållbar hyresnivå som möjliggör väl underhållna fastigheter. I december 2016 kom Hyresgästföreningen och bolaget överens om att införa en systematisk hyressättning. Under 2017 har Affärsområdet fortsatt diskussionerna och förhandlingar med Hyresgästföreningen för att få till en hyresmodell som är baserad på bruksvärdet av respektive lägenhet. Bruksvärdet är summan av en rad nivåbedömda egenskaper, exempelvis lägenhetens storlek, antalet rum och standarden på kök. En hyresmodell som är baserad på bruksvärdet innebär en ökad rättvisa i hyressättningen mellan olika områden och utifrån lägenheternas standard. Samtidigt förenklar det för hyresvärden att genomföra standardhöjningar.

### Fornbacken, gård 1

I början på 2017 rådde osäkerhet kring bolagets största projekt, Lyftet av Fornbacken gård 1. Därför anlätades två externa granskare, PWC samt ÅF med syfte att säkerställa att projektet genomförts i enlighet med gällande rutiner. Parallellt med detta, arbetade bolaget fram underlag till en uppdaterad slutkostnadsprognos för projektet. Slutkostnadsprognosen förväntades överstiga tidigare investeringsbeslut med mer än 10 %. I maj fattades därför ett nytt investeringsbeslut att projektet skulle slutföras. Det högre investeringsbeloppet berodde primärt på att det i tidigare investeringsbeslut inte beaktats alla projektets ingående delar såsom projektering, byggherrekostnader, index, återställande av mark och annat oförutsett. Det hade även tillkommit åtgärder under projektets gång som tidigare inte varit kända vilka orsakat oförutsedda tilläggskostnader. Vidare hade den i hus 1 godkända lösningen för påbyggnad inte beviljats bygglov för de övriga husen varför en ny och dyrare lösning har tagits fram. I





juni fattade styrelsen ett nytt investeringsbeslut med en budgetram på 416 mkr. I avtalet med leverantören fanns en option om fortsättning för ytterligare två gårdar i området. Avtalet bedömdes som ofördelaktigt för Telge Bostäder och sades upp gällande kommande gårdar.

Utifrån den externa granskningen kan det konstateras att Telge Bostäder inte haft en organisation med förmåga att klara styrningen av ett projekt av denna storlek och komplexitet. De kan vidare konstateras att Skanska utifrån sin roll som stor och professionell aktör på entreprenadmarknaden borde ha insett bristerna i organisationen hos motparten och därför i högre grad, i enlighet med samarbetsavtalet, stöttat Telge Bostäder.

I samband med årsbokslutet gjordes en kalkylbaserad marknadsvärdering av fastigheten Turkosen 13 i Fornhöjden. Kalkylen antyder ett marknadsvärde för fastigheten vid färdigställande på 285 miljoner. Dock är en marknadsvärdering genom faktisk besiktning en mer tillförlitlig metod för att bedöma marknadsvärdet vid färdigställandet men en sådan görs rimligen först när projektet är färdigställt. Då skillnaden i marknadsvärde och bokfört värde är betydande och relativt sannolikt är bestående görs en nedskrivning med 49,8 miljoner kronor.

## Ny Projektmodell

I december 2016 fattades beslut om att införa en gemensam projektmodell för Affärsområde Bo. Bakgrunden är att förbättra bolagets rutiner för att under kommande år kunna hantera flera stora nybyggnads- och ombyggnadsprojekt. Modellen syftar till att skapa enhetlighet och att stärka rutinerna kring bolagets projekt. Projektmodellen är digital och innehåller kontinuerlig uppföljning av tid, kvalitet och ekonomi. Därtill har även rutinerna kring investeringsbeslut förstärkts. Under våren 2017 hölls en omfattande utbildningsserie i den nya projektmodellen för såväl beställare som projektledare. Sammantaget utbildades 90 personer med gott resultat under 2017 i den nya modellen. Sedan hösten 2017 sker avrapportering av bolagets största projekt skriftligen till varje styrelsemöte.

## Förvärv från Telge Fastigheter

Enligt uppdrag från koncernstyrelsen har Telge Bostäder under 2017 förvärvat fyra fastigheter från Telge Fastigheter. Bakgrunden är att Telge Fastigheter fokuserar sitt ägande mot kommunala fastigheter. För Telge Bostäders del har fastigheterna viss strategisk betydelse i och med att fastigheterna ligger i anslutning till bolagets bestånd. Fastigheterna som förvärvats är; Koltrasten 2, Myran 19, Geväret 1, Tegelmästaren 3. Förvärvet skedde den 1 juli 2017.

## Nybyggnation på Stockholmsberg

Bristen på bostäder i Södertälje är tydlig. Syftet med detta projekt är att skapa fler nya bostäder. Därför byggs på Stockholmsberget, Östergatan 41, 130 lägenheter. Bygget startade under sommaren 2017 och inflyttningen för etapp 1 med 72 lägenheter är planerad till 2019. Parallellt med husbygget planeras för 115 parkeringsplatser i ett separat garage tvärs över gatan. Total budget för hela projektet är 367 miljoner.

## Miljöbyggnad

I november 2017 tilldelades en av bolagets fastigheter, Lampan 28, miljöcertifikatet Miljöbyggnad silver. Detta är kommunens första flerbostadshus som klarat en sådan certifiering. Fastigheten färdigställdes 2014 och består av 105 lägenheter. För att klara de hårda energikraven har byggnaden en solcellsanläggning på taket. Solcellanläggningen producerar c:a 85 kW och vilket täcker ungefär en tredjedel av fastighetens årliga elförbrukning. Framgent eftersträvar bolaget i all nyproduktion en certifiering Miljöbyggnad, nivå silver.

## Hållbarhet

Affärsområdet arbetar efter en hållbarhetsstrategi som beslutades 2017. Den innebär att bolaget tar ett ekologisk, ekonomisk och socialt ansvar. Hållbarhetsstrategi innebär ett affärsmässigt förhållningssätt som ska integreras i vår affärsplan och i den dagliga verksamheten. Den innebär att vi tillsammans arbetar långsiktigt för Södertälje och våra kunders bästa.

## Social hållbarhet

Våra miljonprogramsområden i Södertälje brottas med flera problem; en arbetslöshet över genomsnittet, låga skolresultat, språkbarriärer och en hel del ungdomar som tappat hoppet inför framtiden. Detta i kombination med låg utbildningsnivå och stor tillströmning av nyanlända gör att många riskerar att hamna i utanförskap.

Telge bostäders sociala ansvar innebär att den utvecklingen inte är ett alternativ. Vi vet att människor i området kan mer och vill mer. Därför jobbar vi med en rad olika projekt tillsammans med de boende i våra områden för att vända utvecklingen.

Ett exempel är prioriteringen av områdesutveckling i Lina Hage under 2017. Utvecklingen av Lina Hage bygger på ett nära samarbete med Södertälje kommun. Ambitionen är att genom partnerskap bilda mötesplatser för både unga och äldre genom att stödja föreningar och ideellt engagemang. Både här och i andra områden satsar affärsområdet på aktiviteter såsom nattvandring, portvakter och läxhjälp. Bolaget stödjer hyresgäster som vill odla eller på andra sätt utveckla sitt område och vi hjälper hyresgästföreningar att skapa aktiviteter.

Ett annat exempel är arbetet med projektet ”Huskurage” som startade under hösten 2017 med syfte att öka tryggheten i våra bostadsområden och förebygga/förhindra våld i nära relationer.

## Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Bolaget har under året skapat förutsättningar för framtida nyproduktion, huvudsakligen genom ansökningar om planbesked. För att uppfylla affärsområdets mål om minst 150 lägenheter per år har ett antal ansökningar om att påbörja planarbete inlämnats.

Ansökningarna avser bostadslägen där befintliga kvarter kan kompletteras med enstaka hus eller grupper av hus.

Då bolagens fastigheter idag huvudsakligen är fullt bebyggda enligt gällande detaljplaner har i ett antal av ansökningarna även delar av angränsande grönområden och annan mark medtagits för att tillskapa mer hållbara bostadskvarter, ur såväl ekonomisk, ekologisk som social synvinkel.

Telge Bostäder har på två fastigheter kunnat påbörja planeringen av nyproduktion i mindre omfattning, enligt gällande detaljplaner. Vidare har bolaget i några fall analyserat förutsättningarna för förvärv av såväl bebyggda som obebyggda fastigheter för att kunna öka takten och volymen i arbetet med nyproduktion. Som en mindre del i det löpande arbetet har också ett flertal omvandlingar av lokaler till bostäder påbörjats under året.

Resultatet av detta arbete förväntas skapa förutsättningar för produktion av nya lägenheter, under kommande år. Trenden är fortsatt ökad efterfrågan på bostäder med liten risk för vakanser de kommande åren.

Dock finns en oro kring den ökade olagliga andrahandsuthyrningen samt försäljning av kontrakt, då trycket och efterfrågan på boende har ökat bland annat på grund av senaste årens flyktinginvandring. Bolaget har under året rekryterat ytterligare resurser inom detta område för att komma till rätta med problemet.

## Omvärldsanalys och utvecklingstendenser

### Samhällsekonomin

Sveriges ekonomi växte med 2,9 procent under tredje kvartalet 2017 jämfört med 2016. Bostadsinvesteringarna och den offentliga konsumtionen drev utvecklingen under större delen av året. Högkonjunkturen återspeglas i en fortsatt stark arbetsmarknad. Enligt Konjunkturinstitutet håller den svenska högkonjunkturen i sig även om tillväxten dämpas något under 2018.

Enligt Riksbankens prognos i december kommer reporäntan höjas, troligtvis i juli eller september 2018, till minus 0,4 procent. Först under 2019 tros reporäntan landa på 0,0 procent och 2020 för första gången på väldigt länge över nollränta på 0,6 procent. Detta innebär också att det kommer vara fortsatt billigt att under överskådlig tid finansiera nyproduktion av fastigheter med lån.

## Bostadsbyggandet

Under tredje kvartalet 2017 påbörjades byggnation av cirka 49 800 bostäder i Sverige. Detta innebär en ökning med 11 procent mot samma period 2016 och nästan en tredubbling jämfört med 2012. Framför allt var det antalet bostäder i flerbostadshus som ökade och allra mest skedde det i Storstockholm. Drygt tre fjärdedelar av de bostäder som byggs finns i flerbostadshus och av dessa är drygt hälften hyresrätter.

För nybyggda lägenheter var hyran per kvadratmeter 2016 i genomsnitt 1 694 kronor respektive 1 722 kronor. En nybyggd hyreslägenhet på tre rum och kök hade 2016 en genomsnittlig hyra på 9 875 kronor i månaden. Ökningen väntas bli lika stor från 2016 till 2017 i statistiken från SCB som presenteras i slutet av februari 2018.

Generellt kan vi nu se en avmattning av prisutvecklingen på bostadsrätter, främst i storstadsområdena. Förslag om hårdare krav på amortering av bostadslån samt bankernas minskade vilja till bryggfinansiering vid köp och försäljning är bidragande orsaker.

Bostadsinvesteringarna i Sverige har ökat mycket snabbt de senaste åren. Det finns nu tydliga tecken på en avmattning i tillväxten. Nedgången i bostadspriserna de senaste månaderna bidrar till att antalet påbörjade lägenheter minskar något 2018–2019. Bostadsinvesteringarna planar därmed ut på en hög nivå under perioden. Detta bidrar i sin tur till att tillväxten i byggverksamheten saktar in markant 2018 och i det närmaste stagnerar 2019.

Detta till följd av dels arbetskraftsbrist inom byggsektorn och dels till följd av avmattning i prisutvecklingen på bostadsrätter.

Bristen på kapacitet i byggsektorn utgör ett hot och avspeglar sig även i brist på anbud och ökade priser. Det leder i sin tur ofta till höga hyror, vilket resulterar i att bostäderna inte efterfrågas av medel- och låginkomsttagare.

## 2. Uppföljning av ägardirektiv

### Telge Bostäder

Bolagsordningen syfte och verksamhetsföremål	Uppföljning
<p>Bolaget har till föremål för sin verksamhet att inom Södertälje kommun förvärva, äga och förvalta eller med tomträtt nyttja fastigheter för att därpå uppföra och förvalta bostadshus med tillhörande kollektiva anordningar, affärslokaler och servicelokaler.</p> <p>Bolaget får även bygga och förvalta kommersiella lokaler. Bolagets verksamhet får också omfatta uppförande av bostäder för försäljning till andra upplåtelseformer.</p>	<p><i>Verksamheten är förenlig med fastställda syfte och ändamål.</i></p> <p>Affärsplanen för 2018-2020 är framtagen utifrån ägarens ändamål med verksamheten samt de särskilda ägardirektiven, och beskriver hur bolaget arbetar med att uppfylla detta utifrån ett affärsmässigt perspektiv.</p>
<p>Telge Bostäder skall genom förvaltning av bostäder skapa bra boende i sunda bostäder till rimlig kostnad. Detta skall ske genom att erbjuda ett varierat utbud av bostäder med god teknisk standard, bra service och ekologisk anpassning, så att det svarar mot en långsiktig efterfrågan.</p> <p>Verksamheten ska bedrivas enligt affärsmässiga principer i enlighet med lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag samt med beaktande av lokaliseringsprincipen i 2 kap 1 § kommunallagen.</p>	<p><i>Verksamheten är förenlig med fastställda syfte och ändamål.</i></p> <p>Affärsplanen för 2018-2020 är framtagen utifrån ägarens ändamål med verksamheten samt de särskilda ägardirektiven, och beskriver hur bolaget arbetar med att uppfylla detta utifrån ett affärsmässigt perspektiv.</p>

Ägardirektiv	Uppföljning
<p>1. Telge Bostäder ska ta ett ansvar för de områden där bolaget är hyresvärd och ska i samverkan med kommunen och andra aktörer och genom att ta hjälp av boende i områdena aktivt arbeta med stadsdelsutveckling.</p> <p>1. fortsättning</p>	<p><i>Ägardirektivet är uppfyllt.</i></p> <p>Bolaget genomför varje år en stor kundundersökning; NKI. Utifrån kundernas svar utarbetas åtgärdsplaner för aktiviteter och åtgärder som kunderna anser vara viktiga för trivsel och trygghet.</p> <p>Under september månad genomför vi trivseldagar i hela vårt bestånd. Detta innebär att alla medarbetare är ute och träffar hyresgäster för att fånga upp hur våra hyresgäster mår och trivs i våra bostadsområden.</p> <p>I moderniseringsprojektet Fornhöjden/Fornbacken har stora delar av CSR-arbetet stannat av gällande utvecklingen av Fornhöjden. Dock har ett arbetsmarknadsprojekt med portvakter i Fornbacken implementerats under våren 2017.</p> <p>Vi samarbetar även med kommunen kring utvecklingen av Lina och Saltskog.</p> <p>Vi nätverkar med kommun/polis/fastighetsägare i Saltskog.</p> <p>I Lina jobbar vi t.ex. med skolan för läxhjälp, en förening för nattvandring, studiecirkel och spontanidrott i idrottshallen.</p>
<p>2. Telge Bostäder ska vara en aktiv part i förtätningen och bostadsutvecklingen i Södertälje kommun. Detta genom att själv eller med andra aktörer bidra till bostadsbyggande i första hand i anslutning till det egna beståndet och medverka till ett varierat bostadsutbud.</p>	<p><i>Ägardirektivet är uppfyllt.</i></p> <p>Produktionen pågår av 72 lägenheter inkl. 115 garageplatser på Stockholmsberget. Beräknad inflyttning hösten 2019.</p> <p>Ansökan om 5 planbesked för nya</p>

<p>2. fortsättning</p>	<p>bostadsprojekt i såväl Södertälje som Järna är inlämnat till kommunen. Utöver dessa arbetar vi med ett femtontal bostadsutvecklingsprojekt. Vidare har möten skett med Samhällsbyggnadskontoret och intresse anmälts för kommande markanvisningar. Framtagande av strategi för nyproduktion har påbörjats.</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><i>Ägardirektivet är uppfyllt.</i> ●</p> <p>Affärsplanen redovisar investeringar avseende modernisering, miljö och nyproduktion samt försäljningar ur ett treårs perspektiv. Telge Bostäders budget som också innefattar investerings- och underhållsplan redovisas årligen för koncernstyrelsen.</p>
<p>4. Telge Bostäder ska verka för en hyresnivå som långsiktigt skapar förutsättningar för väl underhållna och attraktiva bostäder.</p>	<p><i>Ägardirektivet är uppfyllt.</i> ●</p> <p>Bostadshyran höjdes med 0,75 % 2017. Förhoppningen är på sikt att tillsammans med lokala hyresgästföreningen skapa ett hyressystem som i högre grad bygger på bruksvärdet och 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>5. fortsättning</p>	<p><i>Ägardirektivet är delvis uppfyllt.</i> ●</p> <p>Under september 2017 genomfördes en förstudie av nuläget med avfallshanteringen. Detta resulterade i att en avfallssamordnare ska rekryteras till Telge Bostäder för att långsiktigt driva och samordna avfallsfrågor enligt Södertälje kommuns avfallsplan i samarbete med Telge Återvinning.</p>

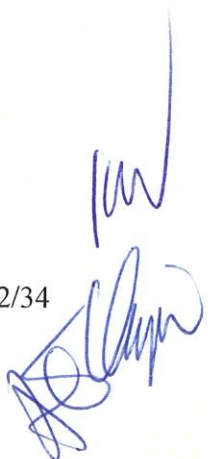
	<p>Utbyggnaden av FNI prioriteras i de områden där hyresgästernas efterfrågan är störst.</p>
<p>6. Telge Bostäder ska ta ett särskilt ansvar för att möta efterfrågan på boende anpassade för äldre och studenter.</p>	<p><i>Ägardirektivet är uppfyllt.</i> ●</p> <p>Samtliga bostäder är tillgänglighetsinventerade sedan tidigare. Det samlade materialet ligger till grund för åtgärder och prioriteringar för ökad tillgänglighet. Uppgifterna på tillgänglighetsnivåerna för fastigheterna är publicerade på <a href="http://telge.se/söka_bostad">telge.se/ söka bostad</a> för att underlätta för hyresgäster med specifika krav på tillgänglighet.</p> <p>I samarbete med Campus Telge och KTH Södertälje erbjuds studentbostäder till deras heltidsstuderande i en separat kategori i Hyresbörsen. Saknas det kundunderlag för att hyra ut till heltidsstuderande tillhörande Campus Telge eller KTH Södertälje erbjuds visstidsavtal till andra sökande i bostadskön.</p> <p>Samtliga boendeformer förmedlas via vår Hyresbörs.</p>
<p>7. Telge Bostäder ska helt eller delvis finansiera nybyggnation och renovering av beståndet genom försäljning av delar av det befintliga beståndet.</p>	<p><i>Ägardirektivet är uppfyllt.</i> ●</p> <p>Under 2016 har Telge bostäder sålt 385 lägenheter för att möjliggöra finansiering av delar av moderniserings- och nyproduktionsprojekt. Under 2017 har det förberetts för ytterligare försäljning under 2018.</p>



# ÅRSRAPPORT

Ä10  
Bilaga 6

<p>8. Det långsiktiga avkastningskravet för Telge Bostäder är 5,0 %.<sup>1</sup></p>	<p><i>Ägardirektivet är delvis uppfyllt.</i></p> <p>Direktavkastningen på totalt kapital var 3,1 %.</p> <p>Totalavkastningen på totalt kapital var 5,1 %.</p> <p>(Totalavkastningen på totalt kapital inkluderar värdeutvecklingen på fastigheterna.)</p>
--	---



### 3. Ekonomiskt resultat (jmf föregående år)

Resultat	<p><b>Resultat före bokslutsdispositioner och skatt uppgick till 70,2 mkr (248,0 mkr) vilket är 177,8 mkr lägre än föregående år. Resultatet före försäljningar, också det på 70,2 mkr (54,4 mkr) är tvärtom 15,8 mkr högre än föregående år.</b></p> <p><b>Intäkter</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hyresintäkterna uppgår till 727,7 mkr (722,4 mkr). Under året har följande fyra fastigheter förvärvats; Tegelmästaren 3, Myran 19, Geväret 1 och Koltrasten 2. Under 2016 avyttrades sex fastigheter; Opalen 4,3 och Båthuset 1-4. Nettot av förvärvade objekt och avyttrade objekt ger minskade hyresintäkter med 1,6 mkr. Den sammanlagda ökningen av hyresintäkter motsvarar i övrigt indexhöjningen på 0,75 procent.</li> <li>• Övriga förvaltningsintäkter har ökat till 18,2 mkr (16,0 mkr) främst med anledning av ökade intäkter för förvaltningsuppdrag till Telge Hovsjö.</li> <li>• Intäkterna för aktiverat arbete har ökat till 6,2 mkr (2,9 mkr) till följd av högre interna timpriser och fler projektledare.</li> </ul> <p><b>Kostnader</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Driftskostnaderna uppgår till 494,2 mkr (462,1 mkr). Ökningen beror bland annat på ökade kostnader för planerat underhåll och köpta tjänster för fastighetsskötsel.</li> <li>• Kostnaderna för fastighetsanknuten administration har ökat med 21,0 mkr, varav ökade personalkostnader står för 1,4 mkr av ökningen. Resterande förändring består av ökade kostnader för reklam och PR med 2,1 mkr, ökade kostnader för CSR med 1,1 mkr och ökade konsultkostnader med 6,8 mkr. Interna intäkter minskar med 4,2 mkr och övriga administrativa kostnader ökar med 3,7 mkr till följd av ändrade klassificering av kostnader som tidigare ingick i central administration.</li> <li>• Kostnaderna för förvaltningsuppdrag uppgår till 12,3 mkr (10,6 mkr) och har ökat till följd av högre personalkostnader.</li> <li>• Kostnaderna för central administration uppgår till 15,8 mkr (18,3 mkr) och minskningen förklaras främst av ändrad klassificering av kostnader som 2017 ingår i fastighetsanknuten administration.</li> </ul> <p><b>Avskrivningar/utrangeringar</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kostnaderna för avskrivningar uppgår till 144,8 mkr (136,0 mkr). 2017 har nedskrivning skett av Turkosen 13 med 49,8 mkr. 2016</li> </ul>
----------	---

	<p>gjordes nedskrivning av objektet Turkosen 13 med 57,1 mkr. Återläggning</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Utrangeringar uppgår till 1,8 mkr (28,7 mkr). Skillnaden består av förluster vid avyttringar 2016 för objekten; Opalen 4, Båthuset 4-1 samt Orren 9.</li> </ul> <p><b>Finansnetto</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Finansnetto är negativt och uppgår till 30,3 mkr (46,5 mkr). Finansiella intäkter har ökat med 2,6 mkr främst till följd av ökad utdelning från dotterbolag med 2,5 mkr. Finansiella kostnader har minskat med 13,6 mkr till följd av lägre räntekostnader till koncernbolag med 6,4 mkr och lägre räntekostnader på kortfristiga skulder med 4,5 mkr. Vidare hade bolaget under 2016 kostnader för förtidsinlösen av ränteswap.</li> <li>• Låneramsavgiften har minskat med 1,8 mkr. Snitträntan för 2017 ligger på 1,85 % (2,01 %).</li> </ul> <p><b>Reavinst försäljningar</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Inga försäljningar har ägt rum under året. Föregående år uppgick reavinsten av försäljningarna till 168,3 mkr.</li> </ul> <p><b>Nedskrivning/återläggning</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Årets nedskrivningar avser Turkosen 13 med 49,8 mkr och Gullpudran 3 med 1,7 mkr. Återläggning uppgår till 10,0 mkr (3,1 mkr) och avser fastigheten Murarbasen 1. Nettot av nedskrivning och återläggning är positivt med 8,3 mkr (-35,1 mkr). Föregående år gjordes nedskrivning av Fornbacken med -57 mkr samt en återläggning på Gammelgården 1 om +22 mkr. Nettot av nedskrivning och återläggning uppgick till -35,1 mkr.</li> </ul>
Kapital	<p><b>Tillgångar</b></p> <p>Investeringarna uppgår till 267,8 mkr (157,6 mkr). Förvärvade objekt från Telge Fastigheter ingår med 28,7 mkr. De största investeringarna har gjorts i Stockholmsberget 44,5 mkr, Lyftet i Fornbacken 100,3 mkr.</p> <p><b>Skulder</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nettoupplåningen uppgår till 1 831,6 mkr (1 824,5 mkr) och har ökat med 7,1 mkr.</li> </ul>
Personal	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Personalkostnaderna uppgår till 113,6 mkr (92,9 mkr). Ökningen på 20,7 mkr omfattar nytillsatta tjänster och ett utökat antal feriearbetare.</li> </ul>

## 4. Ekonomiskt resultat (jmf budget)

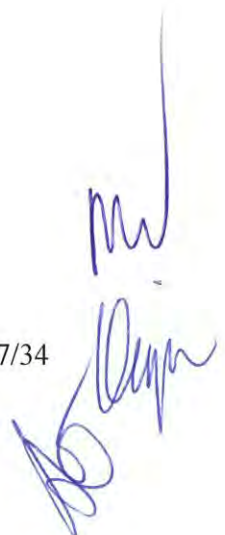
Resultat	Resultat
	<p><b>Resultat före bokslutsdispositioner och skatt uppgår till 70,2 mkr vilket är 54,0 mkr sämre än budget (124,2 mkr). Resultatet före försäljningar, också det på 70,2 mkr, är 23,4 mkr under budget (93,6 mkr). Resultatet före avskrivningar uppgår till 247,1 mkr (240,3 mkr) vilket däremot är 6,8 mkr bättre än budget. Avvikelserna förklaras främst av:</b></p> <p><b>Intäkter</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Intäkterna uppgick till 753,0 mkr vilket är 6,5 mkr högre än budget (746,4 mkr). Avvikelsen förklaras främst av en omfördelning av förvaltningsintäkterna. Intäkterna låg tidigare under central administration. Retroaktiva hyresintäkter för fastigheterna som förvärvades från Telge Fastigheter per 1 juli 2017 gör att hyresintäkterna ligger i nivå med budget, trots att den generella hyreshöjningen som gjordes med 0,75 % den 1 juli var lägre än budgeterat. Aktiverat arbete är högre än budgeterat till följd av att vårt tidigare estimat varit för lågt beräknat. Rutinerna vid tidredovisning har förbättrats under året vilket fortsättningsvis ger bättre bedömningar.</li> </ul> <p><b>Kostnader</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Driftskostnaderna blev 494,2 mkr vilket är 1,5 mkr under budget (495,7 mkr).</li> </ul> <p>Det planerade underhållet är fortsatt lägre med anledning av fördröjningar i projekten. Avvikelsen på det företagsstyrda lägenhetsunderhållet förklaras av att detta ingår i budgeten för det felavhjälpande underhållet och får ses ihop med detta. Kostnaderna blir då sammanlagt 2,8 mkr högre än budget. Kostnaderna för försäkringsskador är lägre än budgeterat p.g.a. att vi gör fler standardhöjande åtgärder som bokförs som investering. Personalkostnaderna för fastighetsskötsel är lägre främst med anledning av att Telge Bostäder tagit emot färre feriepraktikanter än budgeterat. Detta har kompensrats genom att Telge Hovsjö tagit emot fler feriepraktikanter än planerat.</p> <p>Lägre sopkostnader främst till följd av att vi med egen personal åker med grovsopor till Telge Återvinning och på det sättet slipper hämtningskostnader. Volymen av grovsopor har inte minskat.</p>

	<p>Värmekostnaderna är lägre än budgeterat då det har varit mildare väder under första kvartalet 2017, samt att kostnader för underhåll av undercentraler som tidigare ingick i fjärrvärmefastighetskostnaden numera ingår i fastighetsskötseln.</p> <p>Den fastighetsanknutna administrationen är lägre p.g.a. flera vakanta tjänster tidigare under året samt ändrad fördelning av kostnader mellan fastighetsanknutna och central administration jämfört med budgeten. Man har under oktober beaktat driftskostnader för de förvärvade fastigheterna från Telge Fastigheter, kostnaderna ingår dock inte i budget.</p> <p><b>Avskrivningar/utrangeringar</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kostnaden för avskrivningar uppgick till 144,8 mkr (104,0 mkr). Högre avskrivningar mot budget med 40,8 mkr mot budget beror en stor nedskrivning av objektet Turkosen 13 med 49,8 mkr. Utrangeringarna uppgick till 1,8 mkr och avser utrangering av gamla komponenter i samband med modernisering och renovering av fastigheter. Det är 0,8 mkr lägre utrangeringskostnader än budget på 2,6 mkr.</li> </ul> <p><b>Finansnetto</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Finansnetto är negativt och nettokostnaden uppgår till 30,3 mkr, vilket är 9,8 mkr lägre kostnad än budget (40,1 mkr). Avvikelsen består främst högre finansiella intäkter till följd av en utdelning på 10 mkr från Glasberga KB som inte varit budgeterat. Snitträntan för 2017 ligger på 1,85 % (2,01 %).</li> </ul> <p><b>Reavinst försäljningar</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Budgeterad reavinst vid försäljning uppgick till 30,6 mkr. Någon försäljning har dock inte skett under året till följd av omprioriteringar.</li> </ul> <p><b>Nedskrivning/återläggning</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Värdering av fastighetsbeståndet har skett vilket resulterat i en nedskrivning av Turkosen 13 med 49,8 mkr.</li> </ul>
Kapital	<p><b>Tillgångar</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Investeringarna uppgår till 267,8 mkr, vilket är 151,2 mkr lägre än budget på 419 mkr. Avvikelsen beror främst på förseningar i projekten. Kostnaderna för projektet Stockholmsberget med en budget på 92,5 mkr uppgår till 44,5 mkr, vilket är en avvikelse på 48,0 mkr. Kostnaderna för projektet Lyftet i Fornbacken uppgår till 100,3 mkr vilket är 10,1 mkr lägre än budget. På grund av tidigare resursbrist har projektet Modernisering av lägenheter enligt Alt 2</li> </ul>

# ÅRSRAPPORT

Ä10  
Bilaga 6

	<p>initialt försenats. Modernisering har kunnat påbörjas i 9 lägenheter. Projektet Lina i Murarbasen 1 omfattar en planerad ombyggnation av gruppboende till lägenheter. Upphandlingen är genomförd och Telge Bostäder avvaktar nu besked om bygganmälan hos kommunen innan avtal kan slutas med Telge Fastigheter.</p> <p><b>Skulder</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Nettoupplåningen har under året ökat med 7,1 mkr och uppgår till 1 831,6 mkr mot 1 824,5 mkr vid årets ingång.</li></ul>
Personal	<ul style="list-style-type: none"><li>• Personalkostnaderna uppgår till 113,6 mkr vilket är 6,4 mkr lägre än budget (120,0 mkr) vilket främst förklaras av vakanser.</li></ul>



# ÅRSRAPPORT

Ä10  
Bilaga 6

## Bilaga 1: Resultaträkning

1.8.2 Månadsanalys TB 2017 - 2018-02-01 18:18									
U, Utfall									
Tusental									
Rapportår 2017 - 12, December									
	Utfall	Budget	Avvikelse	Utfall	Budget	Avvikelse	Utfall+	Budget	Utfall
	1712	1712		1701-1712	1701-1712		innev.år	innev. år	föreg. år
<b>RESULTAT</b>									
Hysesintäkter	61 269,4	60 717,1	552,3	727 689,2	726 615,4	1 073,8	727 689,2	726 615,4	722 439,3
Övriga förvaltningsintäkter	3 894,6	1 282,4	2 612,2	18 188,4	14 588,1	3 600,3	18 188,4	14 588,1	15 999,9
Aktiverat arbete för egen räkning	2 509,2	359,3	2 149,9	6 203,4	4 311,6	1 891,8	6 203,4	4 311,6	2 927,2
Övriga rörelseintäkter	34,2	75,0	-40,8	872,7	900,0	-27,3	872,7	900,0	1 294,5
<b>SUMMA Intäkter drift</b>	<b>67 707,3</b>	<b>62 433,8</b>	<b>5 273,6</b>	<b>752 953,7</b>	<b>746 415,1</b>	<b>6 538,6</b>	<b>752 953,7</b>	<b>746 415,1</b>	<b>742 660,9</b>
Planerat underhåll	-13 619,0	-2 746,6	-10 872,3	-39 449,7	-36 188,0	-3 261,7	-39 449,7	-36 188,0	-31 716,2
Företagsstyrt lägenhetsunderhåll	-649,2		-649,2	-43 558,2		-43 558,2	-43 558,2		-21 054,8
<b>Summa Underhåll</b>	<b>-14 268,2</b>	<b>-2 746,6</b>	<b>-11 521,6</b>	<b>-83 008,0</b>	<b>-36 188,0</b>	<b>-46 820,0</b>	<b>-83 008,0</b>	<b>-36 188,0</b>	<b>-52 771,0</b>
Felavhjälpande underhåll	-6 227,5	-5 429,7	-797,8	-27 696,2	-68 489,6	40 793,4	-27 696,2	-68 489,6	-52 792,9
Personalkostn felavhjälpande underhåll	-2 971,4	-2 917,9	-53,5	-32 882,8	-32 269,0	-613,7	-32 882,8	-32 269,0	-27 106,2
Försäkringskostnader	-2 123,9	-800,3	-1 323,6	-6 622,3	-9 603,7	2 981,3	-6 622,3	-9 603,7	-9 911,3
<b>Summa Felavhjälpande underhåll</b>	<b>-11 322,8</b>	<b>-9 147,9</b>	<b>-2 174,9</b>	<b>-67 201,3</b>	<b>-110 362,3</b>	<b>43 161,0</b>	<b>-67 201,3</b>	<b>-110 362,3</b>	<b>-89 810,4</b>
Fastighetskötsel	-4 623,8	-3 023,0	-1 600,7	-38 178,2	-32 144,9	-6 033,3	-38 178,2	-32 144,9	-28 773,8
Personalkostnader fastighetskötsel	-1 739,9	-1 504,5	-235,4	-17 857,6	-21 303,7	3 446,1	-17 857,6	-21 303,7	-16 712,4
<b>Summa Fastighetskötsel</b>	<b>-6 363,6</b>	<b>-4 527,5</b>	<b>-1 836,1</b>	<b>-56 035,8</b>	<b>-53 448,6</b>	<b>-2 587,1</b>	<b>-56 035,8</b>	<b>-53 448,6</b>	<b>-45 486,2</b>
Fastighetsel	-2 197,8	-2 116,8	-81,0	-21 883,7	-21 167,7	-716,0	-21 883,7	-21 167,7	-22 005,6
Vatten	-1 192,5	-2 885,1	1 692,7	-36 293,0	-34 621,8	-1 671,3	-36 293,0	-34 621,8	-37 829,0
Sophämtning	-1 925,5	-2 144,6	219,2	-22 230,8	-25 735,7	3 504,8	-22 230,8	-25 735,7	-22 612,0
Uppvärmning	-12 014,4	-13 067,3	1 052,9	-99 295,4	-103 708,4	4 413,0	-99 295,4	-103 708,4	-104 527,4
<b>Summa Värme o Taxekostnader</b>	<b>-17 330,2</b>	<b>-20 213,8</b>	<b>2 883,7</b>	<b>-179 703,0</b>	<b>-185 233,6</b>	<b>5 530,6</b>	<b>-179 703,0</b>	<b>-185 233,6</b>	<b>-186 974,0</b>
Fastighetsanknuten administration	-6 582,7	-3 548,5	-3 034,2	-43 945,1	-42 450,4	-1 494,7	-43 945,1	-42 450,4	-24 357,0
Personalkostnader fastighetsankn adm	-4 050,9	-3 965,1	-85,8	-46 576,7	-50 468,8	3 892,1	-46 576,7	-50 468,8	-45 206,0
<b>Summa Fastighetsanknuten adm</b>	<b>-10 633,6</b>	<b>-7 513,6</b>	<b>-3 120,0</b>	<b>-90 521,8</b>	<b>-92 919,2</b>	<b>2 397,4</b>	<b>-90 521,8</b>	<b>-92 919,2</b>	<b>-69 563,1</b>
Fastighetslängd	-1 372,6	-1 461,5	88,8	-17 686,8	-17 537,8	-149,1	-17 686,8	-17 537,8	-17 455,4
Prei reggade fakturor	420,5		420,5						
<b>SUMMA Driftskostnader</b>	<b>-60 870,5</b>	<b>-45 611,0</b>	<b>-15 259,5</b>	<b>-494 156,6</b>	<b>-495 689,5</b>	<b>1 532,9</b>	<b>-494 156,6</b>	<b>-495 689,5</b>	<b>-462 060,2</b>
<b>DRIFNETTO</b>	<b>6 836,8</b>	<b>16 822,8</b>	<b>-9 986,0</b>	<b>258 797,1</b>	<b>250 725,6</b>	<b>8 071,5</b>	<b>258 797,1</b>	<b>250 725,6</b>	<b>280 600,8</b>
Intäkter förvaltningsuppdrag	1 674,0	1 441,4	232,7	14 946,7	16 510,2	-1 563,5	14 946,7	16 510,2	12 624,6
Kostnader förvaltningsuppdrag	-286,3	-162,7	-123,6	-1 448,9	-1 861,9	413,1	-1 448,9	-1 861,9	-1 452,4
Personalkostn förv uppdrag	-943,7	-1 164,7	221,0	-10 890,9	-13 280,2	2 389,2	-10 890,9	-13 280,2	-9 149,4
<b>Summa Förvaltningsuppdrag</b>	<b>444,0</b>	<b>114,0</b>	<b>330,0</b>	<b>2 606,9</b>	<b>1 368,1</b>	<b>1 238,9</b>	<b>2 606,9</b>	<b>1 368,1</b>	<b>2 022,7</b>
Intäkter Central administration	104,1	248,1	-144,0	1 451,0	2 977,7	-1 526,6	1 451,0	2 977,7	1 247,0
Övriga kostnader Central adm	-178,7	-567,3	388,5	-7 494,3	-10 307,3	2 812,9	-7 494,3	-10 307,3	-15 015,8
Personalkostnader Central adm	-839,5	-370,2	-469,2	-8 264,7	-4 483,7	-3 781,0	-8 264,7	-4 483,7	-3 235,8
<b>Summa Central administration</b>	<b>-914,1</b>	<b>-689,4</b>	<b>-224,7</b>	<b>-14 308,0</b>	<b>-11 813,3</b>	<b>-2 494,7</b>	<b>-14 308,0</b>	<b>-11 813,3</b>	<b>-17 004,7</b>
<b>Resultat före avskrivningar</b>	<b>6 366,8</b>	<b>16 247,5</b>	<b>-9 880,7</b>	<b>247 096,0</b>	<b>240 280,4</b>	<b>6 815,6</b>	<b>247 096,0</b>	<b>240 280,4</b>	<b>265 618,8</b>
Ultrangeringskostnader	-1 828,4	-2 600,0	771,6	-1 835,0	-2 600,0	765,0	-1 835,0	-2 600,0	-28 730,0
Avskrivningar	-50 170,3	-8 666,7	-41 503,6	-144 832,2	-104 000,0	-40 832,2	-144 832,2	-104 000,0	-135 959,4
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-45 631,9</b>	<b>4 980,8</b>	<b>-50 612,7</b>	<b>100 428,9</b>	<b>133 680,4</b>	<b>-33 251,5</b>	<b>100 428,9</b>	<b>133 680,4</b>	<b>100 929,4</b>
Finansiella intäkter	675,0	66,7	608,4	11 379,8	800,0	10 579,8	11 379,8	800,0	8 730,7
Finansiella kostnader	-2 090,2	-2 670,0	579,8	-41 652,3	-40 888,0	-764,3	-41 652,3	-40 888,0	-55 248,2
<b>Resultat före försäljningar mm</b>	<b>-47 047,1</b>	<b>2 377,5</b>	<b>-49 424,5</b>	<b>70 156,3</b>	<b>93 592,4</b>	<b>-23 436,0</b>	<b>70 156,3</b>	<b>93 592,4</b>	<b>54 411,8</b>
Reavinst försäljningar		30 600,0	-30 600,0	20,0	30 600,0	-30 580,0	20,0	30 600,0	193 579,0
<b>Resultat före bokslutsdisp och skatt</b>	<b>-47 047,1</b>	<b>32 977,5</b>	<b>-80 024,5</b>	<b>70 176,3</b>	<b>124 192,4</b>	<b>-54 016,0</b>	<b>70 176,3</b>	<b>124 192,4</b>	<b>247 990,8</b>
Kontrollrad	-5,7		-5,7						
<b>Intäkter driftnetto</b>	<b>67 707,3</b>	<b>62 433,8</b>	<b>5 273,6</b>	<b>752 953,7</b>	<b>746 415,1</b>	<b>6 538,6</b>	<b>752 953,7</b>	<b>746 415,1</b>	<b>742 660,9</b>
<b>Kostnader driftnetto</b>	<b>-60 870,5</b>	<b>-45 611,0</b>	<b>-15 259,5</b>	<b>-494 156,6</b>	<b>-495 689,5</b>	<b>1 532,9</b>	<b>-494 156,6</b>	<b>-495 689,5</b>	<b>-462 060,2</b>
<b>Driftnetto</b>	<b>6 836,8</b>	<b>16 822,8</b>	<b>-9 986,0</b>	<b>258 797,1</b>	<b>250 725,6</b>	<b>8 071,5</b>	<b>258 797,1</b>	<b>250 725,6</b>	<b>280 600,8</b>
Bostadsyta kvm	614 147,1		614 147,1	614 147,1		614 147,1	614 147,1		613 981,9
Lokalarea kvm	40 058,0		40 058,0	40 058,0		40 058,0	40 058,0		40 058,0
Antal lägenheter	9 109,0		9 109,0	9 109,0		9 109,0	9 109,0		9 107,0
Driftnetto per kvm	11,1		11,1	421,4		421,4	421,4		457,0
Driftnettomarginal %	10,1	26,9	-16,8	34,4	33,6	0,8	34,4	33,6	37,8

## Bilaga 2: Balansräkning

1 2.1 Balansräkning - 2018-02-01 18:21					
Telge Bostäder AB					
Tusental					
Rapportår 2017 - 12, December					
	IB	IB		UB	
	Innevarande år	perioden	Utfall	perioden	
<b>Anläggningstillgångar</b>					
<b>Immateriella anläggningstillgångar</b>					
Balanserade utgifter för utv och liknande arbeten					
<b>Summa immateriella anläggningstillgångar</b>					
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>					
Byggnader och Mark	3 972 613,7	3 910 760,3	81 155,2	3 991 915,5	
Maskiner och andra tekniska anläggningar	502,2	813,1	62,3	875,4	
Inventarier, verktyg och installationer	1 303,9	1 209,3	-14,1	1 195,2	
Pågående nyanläggningar och forskott avs mat anl	86 958,6	260 724,9	-71 720,5	189 004,5	
Årets Pågående nyanläggningar					
<b>Summa Materiella anläggningstillgångar</b>		4 173 507,6	9 482,9	4 182 990,6	
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>					
Andelar i koncernföretag					
Fordringar hos koncernföretag					
Andelar i intresseföretag	101,0	101,0		101,0	
Fordringar hos intresseföretag	3 012,5	3 012,5		3 012,5	
Andra långfristiga värdepappersinnehav	782,6	782,6		782,6	
Övriga finansiella instrument					
Uppskjutna skattefordringar					
Andra långfristiga fordringar	825,4	825,4	104,5	929,9	
<b>Summa Finansiella anläggningstillgångar</b>		4 721,5	104,5	4 826,0	
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		4 178 229,1	9 587,4	4 187 816,6	
<b>Omsättningstillgångar</b>					
<b>Varulager mm</b>					
Färdiga varor och handelsvaror	1 547,9	1 547,9	-151,1	1 396,8	
<b>Summa Varulager</b>		1 547,9	-151,1	1 396,8	
<b>Kortfristiga fordringar</b>					
Hyses- och kundfordringar	6 303,0	3 176,9	1 264,9	4 441,8	
Fordringar hos koncernföretag					
Övriga fordringar	4 182,7	5 734,4	754,3	6 487,7	
Forutbetalda kostnader och uppl intäkter	6 900,7	4 825,4	4 121,0	8 946,4	
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		13 736,7	6 140,2	19 876,9	
<b>Kortfristiga placeringar</b>					
Kassa och bank					
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		15 284,6	5 989,2	21 273,7	
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		4 193 513,7	15 576,6	4 209 090,3	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>					
<b>Eget kapital</b>					
<b>Bundet eget kapital</b>					
Aktiekapital	-95 500,0	-95 500,0		-95 500,0	
Uppskrivningsfond	-203 019,9	-203 019,9		-203 019,9	
Reservfond	-29 062,4	-29 062,4		-29 062,4	
<b>Summa bundet eget kapital</b>		-327 582,3		-327 582,3	
<b>Fritt eget kapital</b>					
Balanserad vinst eller förlust	-1 356 850,6	-1 607 896,2		-1 607 896,2	
Årets Resultat	-251 925,6				
<b>Summa fritt eget kapital</b>		-1 607 896,2		-1 607 896,2	
<b>Summa eget kapital</b>		-1 935 478,5		-1 935 478,5	
<b>Obeskattade reserver</b>					
Obeskattade reserver	-1 735,8	-1 735,8		-1 735,8	
<b>Avsättningar</b>					
Avsättningar till pensioner	-4 712,0	-4 133,4	329,1	-3 804,3	
Uppskjutna skatter	-168 134,5	-168 134,5		-168 134,5	
Övriga avsättningar					
<b>Summa avsättningar</b>		-172 846,9	329,1	-171 938,8	
<b>Långfristiga skulder</b>					
Obligationslån					
Skulder till kreditinstitut					
Skulder till koncernföretag					
Skulder till intresseföretag					
Postgiro	-1 823 364,2	-1 817 415,5	-12 999,3	-1 830 414,8	
Övriga skulder	-1 123,3	-1 210,7		-1 210,7	
<b>Summa långfristiga skulder</b>		-1 818 626,2	-12 999,3	-1 831 625,5	
<b>Kortfristiga skulder</b>					
Leverantörskulder	-49 298,0	-52 740,8	-30 002,9	-82 743,7	
Checkräkningskredit					
Skulder till koncernföretag	-1 846,9				
Övriga skulder	-24 896,6	-26 717,2	-3 293,7	-30 010,8	
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-73 624,4	-68 729,6	-16 795,3	-85 524,9	
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		-148 187,6	-50 091,8	-198 279,4	
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		-4 076 296,0	-62 762,0	-4 139 058,0	
<b>Tillgångar - skulder och eget kapital</b>		117 217,7	-47 185,4	70 032,2	



## Bilaga 3: Investeringsutgift

<i>Investeringsrapport, mkr</i>	Utfall ack dec 2017	Budget ack dec 2017	Avv mkr	Budget 2017	Utfall 2016
<b>Affärsinvesteringar</b>					
<b>Nyproduktion</b>					
Stockholmsberget etapp 1	41,0	67,5	26,5	67,5	12,9
Stockholmsberget etapp 2	0,1		- 0,1		
Parkeringshus Stockholmsberget (Fåret 5)	3,4	25,0	21,6	25,0	0,5
Nyproduktion Bergvik Cittran	0,0	1,0	1,0	1,0	0,4
Nyproduktion Wijbacksv Hölö	0,0		0,0		
<b>Summa nyproduktion</b>	<b>44,5</b>	<b>93,5</b>	<b>49,0</b>	<b>93,5</b>	<b>13,7</b>
<b>Övriga affärsinvesteringar</b>					
Fornbacken 7-11, 13-19, 21-27	100,3	110,5	10,1	110,5	70,4
Modernisering lgh till Alt 2	7,9	51,0	43,1	51,0	0,8
Bårstafältet forts modernisering radhus	0,3	5,0	4,7	5,0	0,1
Tvättstugerenoveringar	10,2	7,0	- 3,2	7,0	4,3
Helrenovering av Bad-/Duschrum	4,7	6,0	1,3	6,0	6,0
Kök Helrenovering, "Nytt Kök"	1,4	3,0	1,6	3,0	
Järna, Trollet 4,5	0,1	2,5	2,4	2,5	0,6
Järna, Futurum 3, modernisering	0,1	2,0	1,9	2,0	
Ronna, modernisering fastigheter	0,0	2,0	2,0	2,0	
Övriga ROT-projekt	0,8		- 0,8		12,8
Lina Murarbasen omb plan 2 till lgh	0,8	14,4	13,6	14,4	0,0
Ombyggnad av lokaler Melonen 2	0,3		- 0,3		3,5
Tillträdessystem	8,3	7,0	- 1,3	7,0	3,2
Tillvalsinvesteringar	6,5	6,5	0,0	6,5	5,0
Lekplatser		3,1	3,1	3,1	
Energisparåtgärder	0,9	5,0	4,1	5,0	
Bergvik, Cittran 1 o 2 frånluftsvärmepump		7,5	7,5	7,5	
Västra Blombacka, Skyffeln 1, 2 o 3, eftervärme		1,5	1,5	1,5	
Västra Blombacka, Skoveln 1 o 2, eftervärme		1,5	1,5	1,5	
FNI		3,5	3,5	3,5	
Hölö och Mölnbo, bredband, stadsnät	1,0		- 1,0		0,5
Ombyggnad av lokaler	0,2		- 0,2		
Ombyggnad lokal till lägenhet	0,2		- 0,2		
Övriga investeringar			0,0		2,0
Utebelysning utökning till industrigatan 12-22					
Byte belysning till led Enbäret 1					
Trapphusbelysning	3,3		- 3,3		
Nyproduktion Hölö					
<b>Summa övriga affärsinvesteringar</b>	<b>147,2</b>	<b>239,0</b>	<b>91,7</b>	<b>239,0</b>	<b>109,2</b>
<b>Underhållsinvesteringar</b>					
	47,3	86,5	39,3	86,5	34,7
Förvärv fastigheter från TF	28,7		- 28,7		
Justering oförutsedda förseningar					
<b>SUMMA INVESTERINGAR</b>	<b>267,8</b>	<b>419,0</b>	<b>151,2</b>	<b>419,0</b>	<b>157,6</b>



# ÅRSRAPPORT

Ä10  
Bilaga 6

1.3.1 Investeringsprojekt - 2018-02-01 18:03									
Miljoner									
Rapportår 2017 - 12, December									
	Utfall	Budget		Utfall	Budget		Utfall+	Budget	Utfall
	1712	1712	Avvikelse	1701-1712	1701-1712	Avvikelse	innev.år	innev. år	föreg. år
<b>128, Nybyggnad Lampan 28</b>									-1,6
170371, Radonprojekt diverse fastigh	-0,5		-0,5	-0,6		-0,6	-0,6		
170701, Sopsug	-0,9	-0,1	-0,8	-1,4	-1,0	-0,4	-1,4	-1,0	-0,3
170715, Ronna, Balkongrenovering	-1,1		-1,1	-4,3	-7,0	2,7	-4,3	-7,0	-3,7
170727, Hissren.enl.prioriteringslista	-0,9	-0,8	-0,1	-3,7	-6,0	2,3	-3,7	-6,0	-4,5
170728, Tvättstugerenovering	-1,1	-0,8	-0,3	-10,2	-7,0	-3,2	-10,2	-7,0	-4,3
170729, VVS/Styr-och Reglerinstallatio	-0,1	-0,3	0,2	-0,9	-3,7	2,7	-0,9	-3,7	-2,4
170730, Tillträdessystem	-3,6	-1,0	-2,7	-8,3	-7,0	-1,3	-8,3	-7,0	-3,2
170756, Servicekto fast.ing	-0,1		-0,1	-0,1		-0,1	-0,1		
170771, Inre o yttre arb Fast 1	-0,5		-0,5	-0,6		-0,6	-0,6		
170776, Grusås Dohjorten 2 Byte fönst	0,1		0,1	0,0		0,0	0,0		-2,7
170777, Grusås Dohjorten2 Renov balko	-0,1		-0,1	0,1		0,1	0,1		-5,2
170781, Inre o yttre arbeten Fast 2	-0,9		-0,9	-1,5		-1,5	-1,5		-1,2
170782, Centrum Jupiter 14 Renov putsf	-3,1		-3,1	-7,7	-14,0	6,3	-7,7	-14,0	
170783, Brunnsäng Röksv1 Modernisering				-0,8		-0,8	-0,8		-12,8
170796, Centrum Orren 9 Stomrenov gara									-3,5
170797, Centr Sparven 1 Stomrenov gara									-4,2
170824, Centrum, Orren 9 Byte fönster				-0,1		-0,1	-0,1		-1,8
170825, Rosenlund Oxelbåret 3 Fasadren	0,0	-1,6	1,6	-0,1	-11,5	11,4	-0,1	-11,5	-0,2
170826, Rosenlund Tranbåret 2 Fasadren		-3,0	3,0	-0,1	-23,0	22,9	-0,1	-23,0	-0,4
170827, Renov tak, taksäkerhet					-3,8	3,8		-3,8	-2,5
170828, Lekplatser		-0,3	0,3		-3,1	3,1		-3,1	
170829, Undercentraler	-0,6	-0,3	-0,3	-0,6	-2,0	1,4	-0,6	-2,0	-0,2
170830, Lina Torkladan 1 balkong altan									-1,0
170834, Klaveret 2 Byte fönster	-0,1		-0,1	-2,5	-2,7	0,2	-2,5	-2,7	
170835, Sparven 1 Byte fönster	-0,1		-0,1	-1,5	-2,0	0,5	-1,5	-2,0	
170836, Taket 1 yttertak Allaktivitets	-0,1		-0,1	-0,1	-4,2	4,1	-0,1	-4,2	
170837, Luktvioln1 yttertak taksäkerh	-0,2		-0,2	-0,5	-1,4	0,9	-0,5	-1,4	
170838, Nattvioln1o2 yttertak taksäke	-0,2		-0,2	-3,4	-3,2	-0,2	-3,4	-3,2	
170845, Brandskydd	0,2		0,2						
170850, Omkostn modernisering	0,0		0,0						
170851, Slutkostn aktiverade projekt	0,0		0,0						
170852, Troaxförråd Grusåsen	-0,7		-0,7	-0,8		-0,8	-0,8		
170853, NKI fokusarbete	-0,6		-0,6	-0,6		-0,6	-0,6		
170854, Byte garageport Höglandsv 1-15	-0,4		-0,4	-0,4		-0,4	-0,4		
170855, Uteplats tak Fribov 5-12	-0,2		-0,2	-0,2		-0,2	-0,2		
170858, Invest utemiljö NKI fokus	-10,1		-10,1	-11,5		-11,5	-11,5		
170859, Mål hel trapphus Geneta	-1,2		-1,2	-1,2		-1,2	-1,2		
170860, Mål hel trapphus Bergvik	-1,1		-1,1	-1,1		-1,1	-1,1		
170861, Mål hel trapphus Karlslun10-14	-0,4		-0,4	-0,4		-0,4	-0,4		
170862, Mål hel trapphus Telgehusvägen	-0,7		-0,7	-0,7		-0,7	-0,7		
170863, Mål hel trapphus Bergsättraväg	-0,7		-0,7	-0,7		-0,7	-0,7		
302, Helrenovering av Bad-/Duschrum	-0,3	-0,5	0,2	-4,7	-6,0	1,3	-4,7	-6,0	-6,0
304, Kök Helrenovering, "Nytt Kök"	-0,2	-0,3	0,0	-1,4	-3,0	1,6	-1,4	-3,0	
306, Energisparåtgärder	-1,7	-0,4	-0,2	-0,9	-5,0	4,1	-0,9	-5,0	
3072, Fornb Miljonpr Gård 1.	-0,6		-1,6	-3,7		-3,7	-3,7		-17,2
3073, Fornbacken 7, 9, 11	-4,5	-9,2	4,7	-26,0	-110,5	84,4	-26,0	-110,5	-43,5
3074, Fornbacken 13-19	1,7		1,7	-70,1		-70,1	-70,1		-4,8
3075, Fornbacken 21-27	0,0		0,0	-0,6		-0,6	-0,6		-4,8
317, Maskiner och inventarier				-0,1		-0,1	-0,1		-0,1
318, Tillvalsinvesteringar	-0,9	-0,5	-0,3	-6,5	-6,5	0,0	-6,5	-6,5	-5,0
3192, Järna, Trollet 4,5	0,0	-0,4	0,4	-0,1	-2,5	2,4	-0,1	-2,5	-0,6
3202, Bärstafältet forts modern radh		-0,9	0,9	-0,3	-5,0	4,7	-0,3	-5,0	-0,1
321, Stockholmsberget	-17,6	-8,5	-9,1	-41,0	-67,5	26,5	-41,0	-67,5	-12,9
3211, Fåret 5 Parkeringshus	-1,1		-1,1	-3,4	-25,0	21,6	-3,4	-25,0	-0,5
3212, Stockholmsberget etapp 2	-0,1		-0,1	-0,1		-0,1	-0,1		
322, Ombyggnad av lokaler				-0,2		-0,2	-0,2		
323, Energiprojekt IMD									-0,4
347, Lina Murarbasen omb p 2 lgh	0,0		0,0	-0,8	-14,4	13,6	-0,8	-14,4	0,0
348, Modernisering lgh till Alt 2	-3,1	-5,1	2,0	-7,9	-51,0	43,1	-7,9	-51,0	-0,8
349, Bredband stadsnät Hölö Mölnbo	0,0		0,0	-1,0		-1,0	-1,0		-0,5
350, Nyprod Bergvik Cittran	0,0	-0,1	0,1	0,0	-1,0	1,0	0,0	-1,0	-0,4
351, Futurum 3, modernisering	0,0	-0,2	0,2	-0,1	-2,0	1,9	-0,1	-2,0	
352, Ronna fastighet, modernisering	0,0	-0,3	0,2	0,0	-2,0	2,0	0,0	-2,0	
353, Cittran 1o2 frånluftsvärmepump		-1,0	1,0		-7,5	7,5		-7,5	
354, Skyffeln 1,2,3 eftervärme		-0,2	0,2		-1,5	1,5		-1,5	
355, Skoveln 1o2 eftervärme		-0,2	0,2		-1,5	1,5		-1,5	
356, FNI		-0,3	0,3		-3,5	3,5		-3,5	
357, Melonen 2 Lokalanpassning				-0,3		-0,3	-0,3		-3,5
359, Ombyggnad lokal till lägenhet	0,1		0,1	-0,2		-0,2	-0,2		
362, Trapphusbelysning	-3,3		-3,3	-3,3		-3,3	-3,3		
363, Nyprod Wijbacksv Hölö	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0		
390, Övriga investeringar		-0,1	0,1		-1,0	1,0		-1,0	-0,8
9857, Projekt gem projektstruktur	0,0		0,0						
<b>Summa</b>	<b>-61,5</b>	<b>-36,2</b>	<b>-25,3</b>	<b>-239,1</b>	<b>-419,0</b>	<b>179,9</b>	<b>-239,1</b>	<b>-419,0</b>	<b>-157,6</b>

## Bilaga 4: Uppföljning av investeringar

Uppföljning av investeringsprojekt										
Bolag: Telge Bostäder AB										
Period: Ack dec 2017										
Pågående Investeringar över 1 MSEK per projekt (Projektanslag).	Godkänt av IR (J/N)	Projektet startat år	Totalt Anslagsbelopp	Totalt Upparbetat	Investeringssutgift	I tid	Kvalitet			
Fornbacken, Gärd 1	J	2013	415,8	249,8				Hus 4: Invändiga arbeten i lgh. följer tidplan Rivning av yttertak påbörjas omgående efter erhållet startbesked. Hus 1: Besiktning av yttertak & fasader utfördes V39. Invändiga arbeten vind & övriga utrymmen pågår. Hus 3: Projektering i stort sett klar, bygglov påbyggnad söks 2017-12. Renovering lägenheter startar 2018-01, klara 2018-12. Påbyggnad nya lägenheter, fasader start 2018-12 klart 2019-07, enligt gällande tidplan: TB har anmodat Skanska att se över dessa tider med färdigställandetid 2018-12. TB och Skanska planerar ytterligare styr- och samordningsmöten 2018 för samsyn i projektet.		
Grusåsen, Stockholmsberget *)	J	2010	366,6	61,8				Tidsplanen revideras pga oförutsedda händelser, sluttiden kan komma att förskjutas till i mitten av juli 2019. Med anledning av förseningar i projektet så kommer utfallet bli lägre än budget.		
Bärstafältet, forts modernisering radhus *)	J	2015	23,6	0,4				Under sommar och förhösten har en reviderad förstudie tagits fram som omfattar en modernisering och renovering av radhusen på Bärstafältet. Här kan konstateras att det är dålig teknisk standard och det behövs omfattande renoveringar. En programkalkyl har tagits fram.		
Lina, Murarbasen 1, omb lgh o gruppboende *)	J	2016	19,6	0,8				Ombyggnationen i Lina i Murarbasen 1 till gruppboende och lägenheter fortgår. Beslut avvakts i kommunnämnden innan avtal mellan TB och TF kan slutas.		
<b>Totalt Pågående</b>			<b>825,6</b>	<b>312,8</b>						

\*) De projekt som är grå i RAG-analysen är i planerings/projekteringsfasen.



# ÅRSRAPPORT

Ä10  
Bilaga 6

## Bilaga 4: Personalrapport

1.6 Personalrapport - 2018-02-01 18:24									
Tusental									
Rapportår 2017 - 12, December									
	Utfall 1712	Budget 1712	Avvikelse	Utfall 1701-1712	Budget 1701-1712	Avvikelse	Utfall+ Budget innev.år	Budget innev. år	Utfall föreg. år
Summa Personalkostnader	10 151,1	9 854,8	296,3	113 620,1	119 993,4	-6 373,4	113 620,1	119 993,4	92 914,8
Avgår uttagsskatt	-814,5	-911,3	96,7	-9 536,0	-10 530,1	994,2	-9 536,0	-10 530,1	-7 692,1
Avgår pensionskostnader	-596,3	-738,0	141,7	-8 102,0	-9 153,1	1 051,1	-8 102,0	-9 153,1	-4 115,0
Avgår aktiverat arbete	-2 509,2	-359,3	-2 149,9	-6 203,4	-4 311,6	-1 891,8	-6 203,4	-4 311,6	-2 927,2
Avgår övr personalkostnader	-617,5	-197,8	-419,7	-1 077,9	-2 295,5	1 217,6	-1 077,9	-2 295,5	-1 778,8
Plus arvode inhyrd personal	393,0	67,7	325,3	2 846,5	1 812,0	1 034,5	2 846,5	1 812,0	8 490,6
Summa Personalkostnader (exkl. moms, pension, aktiverat arbete)	6 006,6	7 716,1	-1 709,5	91 547,3	95 515,1	-3 967,9	91 547,3	95 515,1	84 892,3



# ÅRSRAPPORT

Ä10  
Bilaga 6

Målbild: Telge Bostäder Telge Hovsjö Företagsledning / 2017.		
Avvikelse mot nyckeltal (Skriv nyckeltal och beskriv avvikelsen)	Varför har avvikelsen uppstått?	Korrigerande åtgärd
1.1 Ledarskap	Många nya chefer i en ny organisation som håller på att sätta sig.	Alla chefer går koncernens ledarskapsutbildning vilket skall leda till en positiv förflytning av ledarskapet.
2. Månadspuls, jag upplever min arbetsbelastning	Hög arbetsbelastning bl a till följd av hög administrativ nivå, personalomsättning och rutinbrister.	Rekrytering pågår både vad gäller vakanser och nyrekrytering. Man avser även att löpande arbeta med digitalisering för att effektivisera arbetet samt fortsätta arbetet med arbetsflöden för att få en tydlig beskrivning av flödena i organisationen.
3.1 NKI Serviceindex 3.2 Ta kunden på allvar	Mycket nytt personal i en ny organisation som håller på att sätta sig.	Resultat ifrån NKI serviceindex visar på vilka områden man behöver jobba med och ska åtgärda.
4.2 NKI trygghet TB	Målet uppnås i TH där man har satsat mer i bosociala frågor än i övriga områden.	Man har nu identifierat vilka områden som behöver extra stöd och detta ska åtgärdas.
5.1 Minskning CO2/m2 TH	Målet för 2017 motsvarar ett resultat av alla aktiviteter gjorda under hela 2017	Fortsatta arbeten med energisparande åtgärder.
5.2 Minskning energi kwh/m2 TB	Målet för 2017 motsvarar ett resultat av alla aktiviteter gjorda under hela 2017	Fortsatta arbeten med energisparande åtgärder.
6.1 Antal kärll fyllda vid tömning. Kontra tömningsfrekvens.	Resursbrist.	Fokus på områden som efterfrågar FNL. AO Bo kommer att anställa en avfallssamordnare som bl a kommer att arbeta med denna fråga.
6.2 Nöjd kund, NKI. Parameter "Sophantering" (TB 74,1%, TH 70,4%) "Möjlighet till källsortering" (TB 58,9%, TH 71,6%)	Man har tidigare ändrat sophanteringen i vissa områden och detta har resulterat i försämringar till viss del.	Man har nu identifierat detta problemområde och avser att åtgärda problemen längre fram. Man sammanställer i dagsläget resultat från gjord förstudie.
7.1 NKI (produktindex) TB	En del av fastighetsbeståndet är från miljonprogrammodellen och kräver underhåll.	Vi fortsätter att förbättra vår produktutbud genom att längre fram erbjuda fler moderniserade och nyproducerade lägenheter.
7.2 NKI (produktindex) TB 7.2 Tydlig och detaljerad plan framtagen för 100% av beståndet under nästa år	Historiken för hela fastighetsbeståndet är framtagen. Inventeringen sker till skillnad från tidigare komponent för komponent och inte per fastighetsobjekt. Resursbrist har föranlett försening i framtagandet av underhållsplanen.	En resurs är avsatt för att arbeta enbart med framtagande av underhållsplanen.
8.1 Antal färdigställda lägenheter i befintligt bestånd.	Förseningar till följd av lång handläggningstid för bygglov.	Arbetar aktivt mot SBK för att handläggningen kan göras så smidigt som möjligt.
9.2 Antal moderniserade lägenheter, färdigställda styckevis	Tidigare resursbrist och brist på rutiner har medfört förseningar.	Nya rutiner för att få fram lämpliga moderniseringsobjekt har tagits fram. En projektledare och två biträdande projektledare har tillsatts för att arbeta med dessa moderniseringar. Årsmålet kommer inte att nås.

## Bilaga 6: Uppföljning av Södertälje kommuns Miljöprogram och klimatstrategi och energiplan





Södertälje kommuns Miljöprogram, klimatstrategi och energiplan för 2013-2016 antogs av kommunfullmäktige 2012. En uppföljning görs till kommunen årligen. För 2017 kommer uppföljningen att baseras på det Miljöprogram som sträcker sig fram till 2016 med anledning av att det under 2017 finns något nytt att följa upp.

Kommunfullmäktige tog 2017-12-18 ett beslut om nytt Miljö- och klimatprogram för 2018-2021.

Uppföljningen skall tas på styrelsemöte i januari.

Uppföljningen kommer att användas i årsrapporten till ägaren.

### Definition statusindikator:

-  = Ej påbörjat, målet kräver en större analys i form av stor ekonomisk investering eller annan form av översyn/nya beslut
-  = delvis uppfyllt/följs/pågår
-  = uppfyllt under 2017
-  = Ej påbörjat 2017 men ambitionen är att komma igång inom programperioden

## Bolag TB

### Klimatstrategi/energiplan

#### Gemensamt mål för kommunstyrelsen, nämnder och bolag gällande transporter


Delmål	Enhet/indikator för uppföljning	Status och ev kommentar
Energieffektivisera i den kommunala organisationen med 2 procent per år i transporter. <i>Energiförbrukningen 2012 på dessa områden samlas in från den kommunala organisationen.</i> (Ansvar: Kommunstyrelsen, nämnder och bolag som har transporter)	Transporter: drivmedelsförbrukning per år och drivmedelsslag. Basår 2012.	 Diesel: +0,2 % Bensin: -4,7 % Etanol: -60,4 % Biogas: -13,9  Sammanlagd: -2,6 %

# ÅRSRAPPORT

Ä10  
Bilaga 6


		Avser 2016. 2017 års siffror kommer i koncernens klimatrapport.

## Målområde: Ett hållbart och säkert energisystem


Delmål	Enhet/indikator för uppföljning	Status och ev kommentar
Definiera vad ett hållbart och säkert energisystem är för Södertälje (SE NOT 1). (Ansvar: Kommunstyrelsen i samarbete med Telge Nät, Telge Fastigheter, Telge Bostäder, Telge Hovsjö, tekniska nämnden och stadsbyggnadsnämnden)	Telge Bostäder ska där så är möjligt välja fossilkoldioxidfri energi. Bolaget köper el från vind och vatten.	 Bolaget köper in el från vind och vatten. Den fjärrvärme som i huvudsak värmer upp fastigheterna är i nästintill fossilkoldioxidfri.

## Målområde: Fossilbränslefri kommunal organisation 2020

*Delmål: En plan för hur den kommunala organisationen ska bli fossilbränslefri ska tas fram. Inom detta arbete ingår att planera för hur fossila bränslen ska fasas ut till förmån för förnybara bränslen och drivmedel samt se över fordonsflottan. Fossila bränslen används till uppvärmning av byggnader och drivmedel till fordon och arbetsmaskiner. (Ansvar: Kommunstyrelsen i samarbete med tekniska nämnden och Telge AB)*

Föreslagna åtgärder	Kommentar
Ta fram en handlingsplan för konvertering av bostadshus med eldningsolja. (Ansvar: Telge Bostäder)	 Finns endast ett småhus (2 lgh) med eldningsolja. Kan ej bytas mot bioolja år på grund av pannans utformning.
Ev övriga åtgärder som genomförts istället/utöver ovanstående	


## Målområde: Energieffektivare kommunal organisation




Delmål	Enhet/indikator för uppföljning	Status och ev kommentar
Energieffektivisera i den kommunala organisationen med 2 procent per år i bebyggelse, transporter, gatubelysning och idrottsanläggningar.	2% årlig minskning av energianvändning.	 Energianvändning till uppvärmning av fastigheter har ökat med + 0,7 %.

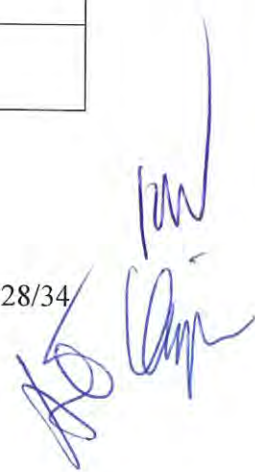


# ÅRSRAPPORT


Ä10  
Bilaga 6

<p><i>Energiförbrukningen 2012 på dessa områden har samlats in från den kommunala organisationen.</i> (Ansvar: Kommunstyrelsen, nämnder och bolag som har transporter samt Telge Fastigheter, Telge Bostäder, Telge Hovsjö, tekniska nämnden och kultur- och fritidsnämnden)</p>		<p>vilket är en avvikelse med 2,7 % från målet. Ett par planerade energiprojekt ej kom igång under 2017, t ex på Vårdsholmsvägen. Vår uppföljning av Telge Näts energibesparingsarbete har ej fungerat tillfredställande under 2017.</p>
<p>Nya kommunala fastigheter och bostäders energiprestanda ska ligga 30 procent under BBR:s, Boverkets byggreglers krav. (Ansvar: Utbildningsnämnden, Kultur- och fritidsnämnden, Äldreomsorgsnämnden samt Telge Fastigheter, Telge Bostäder och Telge Hovsjö)</p>	<p>Att samtliga nya kommunala fastigheter och bostäders energiprestanda ligger 30 procent under BBR:s, Boverkets byggreglers krav.</p>	<p> Stockholmsberget som projekterats under året beräknas förbruka 36 % mindre än BBR. Framgent kommer samtlig nybyggnation nå miljöbyggnads nivå silver.</p>

Föreslagna åtgärder	Kommentar
<p>Kommunala fastigheter med mycket hög energianvändning ska kartläggas och följas upp (Ansvar: Telge Fastigheter, Telge Bostäder och Telge Hovsjö)</p>	<p> Energikartläggning har tagits fram under 2017 tillsammans med Telge Fastigheter och miljöstaben. Arbete med implementering av energieffektiviseringar samt uppföljning har ej påbörjats.</p>
<p>De fastighetsägande bolagen ska basera investeringar i energikrävande produkter på LCC-kalkyler. (Ansvar: Telge Fastigheter, Telge Bostäder och Telge Hovsjö)</p>	<p> Ej påbörjats. I kalkyler och upphandling tas dock hänsyn till hållbarhet och livslängd.</p>
<p>Ta fram en handlingsplan för konvertering av bostadshus med direktverkande el som uppvärmning. (Ansvar: Telge Bostäder och Telge Hovsjö)</p>	<p> Uppvärmning av Telge Bostäders bestånd sker i huvudsak med fjärrvärme. Det finns dock ett antal fastigheter som värms med direktverkande el. Det rör sig om lägenheter som hyrs ut med kallhyra. Fjärrvärmekonvertering är mycket kostsam. Utredning om värmepumps komplettering är genomförbar/lönsamt sker under 2018.</p>
<p><b>Ev övriga åtgärder som genomförts istället/utöver ovanstående</b></p>	




## Målområde: Förnybar energiproduktion

Delmål	Enhet/indikator för uppföljning	Status och ev kommentar
Förnybar energi från sol och vind som produceras inom den kommunala organisationens verksamheter ska öka. Solvärme ska installeras utanför fjärrvärmenätet. <i>Andelen småskalig förnybar energi från sol var 2009 mindre än 1 MWh och från vind 100 MWh.</i> (Ansvar: Telge Nät, Telge Fastigheter, Telge Bostäder och Telge Hovsjö)	Mätning av antal producerad kWh	 Solcellerna på fastigheten Lampan 28, Storgatan 32-34 producerade under 2017 totalt 61,26 MWh.

## Målområde: Mark och vatten

*Södertälje strävar efter att naturen i Södertälje kommun ska vara omväxlande och rik på biologisk mångfald. Den ska finnas nära invånarna och vara tillgänglig för alla.*

Föreslagen åtgärd	Kommentar
Att säkerställa att den tätortsnära naturen även gynnar biologisk mångfald och hyser olika naturtyper. (delat ansvar med Tekniska nämnden, Miljönämnden, Telge Fastigheter, kommundelsnämnderna)	 Arbete har påbörjats med en pedagogisk ekosystemvandringsslinga i bostadsområdet Lina hage, fastigheten Tegelmästaren 1. Slingan ska anläggas delvis på Telge Bostäders och delvis på kommunens mark i ett skogsparti som gränsar mot Enhörnaleden. Ca åtta olika informationsstationer kommer att finnas där besökare kan både kan läsa om och titta på olika ekosystemtjänster. Beräknas vara klar maj 2018.

## ÅRSRAPPORT

### Bilaga 7 Uppföljning av handikappolitiskt program

Uppföljningen ska tas på styrelsemöte under januari. Texten kommer att användas i årsrapporten till ägaren.

Indikator	Kommentar - Fastigheter
<p>Vilka åtgärder som vidtagits för att öka medvetandet och kunskapen hos anställda och förtroendevalda om situationen för personer med funktionsnedsättning som även ökar förutsättningarna för personer med funktionsnedsättning att ta sig in på arbetsmarknaden.</p>	<p>Telge Bostäder är öppna för att ta emot personer med olika funktionsvariationer både som praktikanter men även som anställda. Vi ser inte några strukturella hinder i verksamheten under förutsättning att vi kan säkerställa en god arbetsmiljö.</p>
<p>Vilka åtgärder har tagits för att öka den kommunikativa tillgängligheten.</p>	<p>För att våra material och skrifter skall vara lätta att ta till sig så eftersträvar AO-Bo ett enkelt språk. Därtill görs vissa skrifter på flera olika språk.</p> <p>Vi använder oss av jämlik kommunikation som nu finns i Telges språkguide. Vi strävar efter en jämlik kommunikation. Det innebär att vi stannar upp och tänker till innan vi kommunicerar ”som vi alltid har gjort”. Det gör vi eftersom varje läsare, lyssnare och mottagare har rätt att känna sig inkluderad, värdefull och sedd – oavsett kön, etnicitet, trosuppfattning, ålder, sexuell läggning eller funktionsvariation.</p> <p>Information om tillgänglighetsnivåer för fastigheter ligger på telge.se där kund som söker bostad enkelt kan ta del av uppgifterna.</p>
<p>Vilka åtgärder har vidtagits för att öka den fysiska tillgängligheten av respektive verksamheter och tjänster samt om dessa har skett i samarbete med andra samhällsaktörer.</p>	<p>Telge Bostäder och Telge Hovsjö har tillgänglighetsinventerats 2015/2016 och har ett underlag till att förbättra tillgängligheten på sikt.</p> <p>Genomförda åtgärder 2017</p> <p>Utbyte av ramper till entréerna på Högländsvägen 1 – 7 Rosenlund.</p>

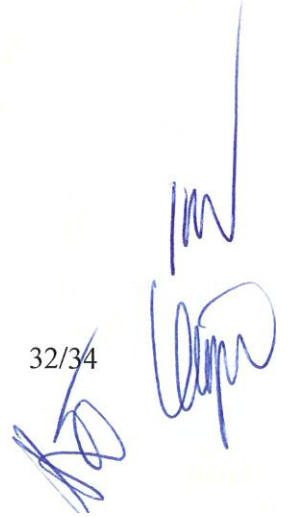


## ÅRSRAPPORT

	<p>Talande hiss (info om våningsplan) seniorboendet på Telgehusvägen i Bergvik</p> <p>Pågående arbete med att öka tillgängligheten till avfallsskåpen i Hovsjö.</p> <p>Byggnadsnära p-plats för rörelsehindrade vid Hubben</p> <p>Prioriterade och beställda åtgärder 2017 för utförande 1 kvartalet 2018 Sänka nivåskillnaderna till entréerna</p> <p>Två fastigheter i Grusåsen (Gemsen 1 och 4)</p> <p>Utvalda entréer (samtliga gårdar i Hovsjö ca 100 entréer)</p> <p>Publika utrymmena i Hubben har inventerats enligt boverkets regler för Enkelt avhjälpna hinder.</p>
<p>Antal beställningar, upphandlingar och avtal som innehåller avsnitt om bemötande, kommunikativ tillgänglighet eller fysisk tillgänglighet i kravspecifikationen.</p>	<p>Krav på tillgänglighet mm ska ställas i kravspecifikationen. Frågan ställs alltid av Telge Inköp till kravställaren i en upphandling i samband med att upphandlingsstrategin sätts.</p>
<p>Antal gånger samt på vilka sätt som konsultation har genomförts med handikapprådet och handikapporganisationerna.</p>	<p>Vid inlämnade av betydande bygglovshandling konsulterar SBK med lokala handikapprådet.</p> <p>Vid några tillfällen har Telge Bostäder bjudits in till lokala handikapprådet för att delge information om tillgänglighetsfrågor. Senast var 2016.</p>

# ÅRSRAPPORT

## Bilaga 8: Bolagsspecifik rapportering



## ÅRSRAPPORT

### KASSAFLÖDESANALYS (MKR)

	2016-12-31	2017-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	100,9	100,4
+ avskrivningar	136,0	144,8
+ jämförelsestörande/extraordinära poster	0,0	0,0
Ej likviditetspåverkande poster	28,7	1,8
	265,6	247,1
Erhållen ränta	1,2	11,4
Erlagd ränta	-55,2	-41,7
Skatt	0,0	0,0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet</b>	<b>211,6</b>	<b>216,8</b>
<b>Förändringar i rörelsekapital</b>		
Varulager (ökning -/minskning +)	0,0	0,2
Kundfordringar (ökning -/minskning +)	-1,8	1,9
Kortfristiga fordringar (ökning -/minskning +)	0,1	-4,4
Leverantörsskulder (ökning +/minskning -)	-12,3	33,4
Övriga rörelseskulder (ökning + /minskning -)	1,0	17,0
<b>Summa förändring i rörelsekapitalet</b>	<b>-13,0</b>	<b>48,1</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>198,6</b>	<b>264,9</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar av immatriella anl.tillg	0,0	0,0
Investeringar i materiella anläggningstillg.	-148,4	-267,8
Försäljning/utrangering av matriella anläggningstillg	264,5	-0,6
Förändring av finansiella anläggningstillg.	0,1	-0,1
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>116,1</b>	<b>-268,4</b>
<b>Kassaflöde efter investeringar</b>	<b>314,7</b>	<b>-3,5</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Utdelning	6,5	-0,9
Koncernbidrag	-13,2	-1,8
Förändring av avsättningar	-0,7	-0,9
Förändring av övriga långfristiga skulder	-307,4	7,1
Förändring av finansiella skulder	0,0	0,0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-314,8</b>	<b>3,5</b>
<b>Förändring av likvida medel</b>	<b>-0,1</b>	<b>0,0</b>
IB Likvida medel inkl checkräkningskredit	0,0	0,0
UB Likvida medel inkl checkräkningskredit	0,0	0,0
<b>Förändring av likvida medel</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
Beviljad checkräkningskredit	0	0
<b>Disponibla likvida medel</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### OPERATIVT KAPITAL

	2016-12-31	Ack nov 2017
Materiella anläggningstillg	87,0	4183,0
Finansiella anläggningstillg	0,8	4,8
Lager	4 066,2	1,4
Kundfordringar	0,0	4,4
Övriga rörelsefordringar	11,1	15,4
Leverantörsskulder	-49,3	-82,7
Övriga rörelseskulder	-363,4	-284,1
<b>Operativt kapital</b>	<b>3 752,3</b>	<b>3 842,3</b>
Eget kapital	0,0	2 006,6
Nettoupplåning	3 752,3	1 835,7
Finansiering	3752,3	3842,3

	2016-12-31	Ack nov 2017
Soliditet	0%	48%
Belåningsgrad på marknadsvärdet	22%	21%

# ÅRSRAPPORT

	Ack dec				Rullande 12 mån Utfall	Budget 2017	Estimerat utfall 2017	Avv mkr	Utfall 2016
	Utfall 2017	Budget 2017	Avv mkr	Utfall 2016					
Hysesintäkter	727,7	726,6	1,1	722,4	727,7	726,6	727,3	0,7	722,4
Övriga förvaltningsintäkter	18,2	14,6	3,6	16,0	18,2	14,6	15,1	0,6	16,0
Aktiverat arbete för egen räkning	6,2	4,3	1,9	2,9	6,2	4,3	4,4	0,1	2,9
Övriga rörelseintäkter	0,9	0,9	0,0	1,3	0,9	0,9	0,9	0,0	1,3
<b>Summa Intäkter drift</b>	<b>753,0</b>	<b>746,4</b>	<b>6,5</b>	<b>742,7</b>	<b>753,0</b>	<b>746,4</b>	<b>747,8</b>	<b>1,4</b>	<b>742,7</b>
Planerat underhåll	-39,4	-36,2	-3,3	-31,7	-39,4	-36,2	-36,4	-0,2	-31,7
Företagsstyrt lägenhetsunderhåll	-43,6	0,0	-43,6	-21,1	-43,6	0,0	-34,2	-34,2	-21,1
<b>Summa Underhåll</b>	<b>-83,0</b>	<b>-36,2</b>	<b>-46,8</b>	<b>-52,8</b>	<b>-83,0</b>	<b>-36,2</b>	<b>-70,6</b>	<b>-34,4</b>	<b>-52,8</b>
Felavhjälpande underhåll	-27,7	-68,5	40,8	-52,8	-27,7	-68,5	-31,9	36,6	-52,8
Personalkostn felavhjälpande underhåll	-32,9	-32,3	-0,6	-27,1	-32,9	-32,3	-31,8	0,5	-27,1
Försäkringsskador	-6,6	-9,6	3,0	-9,9	-6,6	-9,6	-5,5	4,1	-9,9
<b>Summa felavhjälpande underhåll</b>	<b>-67,2</b>	<b>-110,4</b>	<b>43,2</b>	<b>-89,8</b>	<b>-67,2</b>	<b>-110,4</b>	<b>-69,2</b>	<b>41,2</b>	<b>-89,8</b>
Fastighetsskötsel	-38,2	-32,1	-6,0	-28,8	-38,2	-32,1	-35,8	-3,6	-28,8
Personalkostnader fastighetsskötsel	-17,9	-21,3	3,4	-16,7	-17,9	-21,3	-17,3	4,0	-16,7
<b>Summa fastighetsskötsel</b>	<b>-56,0</b>	<b>-53,4</b>	<b>-2,6</b>	<b>-45,5</b>	<b>-56,0</b>	<b>-53,4</b>	<b>-53,0</b>	<b>0,4</b>	<b>-45,5</b>
Fastighetsel	-21,9	-21,2	-0,7	-22,0	-21,9	-21,2	-21,9	-0,7	-22,0
Vatten	-36,3	-34,6	-1,7	-37,8	-36,3	-34,6	-38,3	-3,7	-37,8
Sophämtning	-22,2	-25,7	3,5	-22,6	-22,2	-25,7	-22,9	2,8	-22,6
Uppvärmning	-99,3	-103,7	4,4	-104,5	-99,3	-103,7	-101,3	2,4	-104,5
<b>Summa taxekostnader o värme</b>	<b>-179,7</b>	<b>-185,2</b>	<b>5,5</b>	<b>-187,0</b>	<b>-179,7</b>	<b>-185,2</b>	<b>-184,4</b>	<b>0,9</b>	<b>-187,0</b>
Fastighetsanknuten administration	-43,9	-42,5	-1,5	-24,4	-43,9	-42,5	-40,5	2,0	-24,4
Personalkostn fastighetankn adm	-46,6	-50,5	3,9	-45,2	-46,6	-50,5	-50,4	0,0	-45,2
<b>Summa fastighetsanknuten adm</b>	<b>-90,5</b>	<b>-92,9</b>	<b>2,4</b>	<b>-69,6</b>	<b>-90,5</b>	<b>-92,9</b>	<b>-90,9</b>	<b>2,0</b>	<b>-69,6</b>
Fastighetsskatt	-17,7	-17,5	-0,1	-17,5	-17,7	-17,5	-17,8	-0,2	-17,5
Prel. Reg fakturor	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,5	-0,5	0,0
Driftkostnader TF övertagna fastigheter							-1,4	-1,4	
<b>SUMMA Driftkostnader</b>	<b>-494,2</b>	<b>-495,7</b>	<b>1,5</b>	<b>-462,1</b>	<b>-494,2</b>	<b>-495,7</b>	<b>-487,7</b>	<b>8,0</b>	<b>-462,1</b>
<b>DRIFTNETTO</b>	<b>258,8</b>	<b>250,7</b>	<b>8,1</b>	<b>280,6</b>	<b>258,8</b>	<b>250,7</b>	<b>260,1</b>	<b>9,4</b>	<b>280,6</b>
Intäkter förvaltningsuppdrag	14,9	16,5	-1,6	12,6	14,9	16,5	15,2	-1,4	12,6
Kostnader förvaltningsuppdrag (TH)	-1,4	-1,9	0,4	-1,5	-1,4	-1,9	-1,3	0,6	-1,5
Personalkostn förvaltningsuppdrag (TH)	-10,9	-13,3	2,4	-9,1	-10,9	-13,3	-11,9	1,4	-9,1
<b>Summa förvaltningsuppdrag</b>	<b>2,6</b>	<b>1,4</b>	<b>1,2</b>	<b>2,0</b>	<b>2,6</b>	<b>1,4</b>	<b>2,0</b>	<b>0,6</b>	<b>2,0</b>
Intäkter Central administration	15	3,0	-1,5	1,2	15	3,0	1,4	-1,6	1,2
Övriga kostnader Central adm	-7,5	-10,3	2,8	-15,0	-7,5	-10,3	-8,4	1,9	-15,0
Personalkostnader Central adm	-8,3	-4,5	-3,8	-3,2	-8,3	-4,5	-8,5	-4,0	-3,2
<b>Summa Central administration</b>	<b>-14,3</b>	<b>-11,8</b>	<b>-2,5</b>	<b>-17,0</b>	<b>-14,3</b>	<b>-11,8</b>	<b>-15,5</b>	<b>-3,7</b>	<b>-17,0</b>
<b>RESULTAT FÖRE AVSKRIVNINGAR</b>	<b>247,1</b>	<b>240,3</b>	<b>6,8</b>	<b>265,6</b>	<b>247,1</b>	<b>240,3</b>	<b>246,6</b>	<b>6,3</b>	<b>265,6</b>
Utrangeringskostnader	-1,8	-2,6	0,8	-2,7	-1,8	-2,6	-2,6	0,0	-3,4
Avskrivningar	-144,8	-104,0	-40,8	-136,0	-109,7	-104,0	-102,8	1,2	-100,9
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>100,4</b>	<b>133,7</b>	<b>-33,3</b>	<b>100,9</b>	<b>135,5</b>	<b>133,7</b>	<b>141,1</b>	<b>7,4</b>	<b>161,3</b>
Finansiella intäkter	11,4	0,8	10,6	8,7	11,4	0,8	10,8	10,0	8,7
Finansiella kostnader	-41,7	-40,9	-0,8	-55,2	-41,7	-40,9	-43,4	-2,5	-55,2
<b>Finansnetto</b>	<b>-30,3</b>	<b>-40,1</b>	<b>9,8</b>	<b>-46,5</b>	<b>-30,3</b>	<b>-40,1</b>	<b>-32,6</b>	<b>7,5</b>	<b>-46,5</b>
<b>RESULTAT FÖRE FÖRSÄLNINGAR</b>	<b>70,2</b>	<b>93,6</b>	<b>-23,4</b>	<b>54,4</b>	<b>105,3</b>	<b>93,6</b>	<b>108,5</b>	<b>14,9</b>	<b>114,8</b>
Reavinst försäljningar	0,0	30,6	-30,6	193,6	0,0	30,6	0,0	-30,6	168,3
Nedskrivning/återläggning	0,0	0,0	0,0	0,0	-35,1	0,0	-55,0	-55,0	-35,1
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>	<b>70,2</b>	<b>124,2</b>	<b>-54,0</b>	<b>248,0</b>	<b>70,2</b>	<b>124,2</b>	<b>53,5</b>	<b>-70,7</b>	<b>248,0</b>
Kvm utgående balans per år ca	614 147	614 147		613 982	613 982	614 147	614 147		613 982
Driftnetto i mkr	258,8	250,7		280,6	258,8	250,7	260,1		280,6
Driftnetto/kvm	421	408		457	422	408	423		457
Direktavkastning på marknadsvärde						3,0%	3,2%		3,4%
Driftnetto marginal	36%	35%		39%	36%	35%	36%		45%