

NÄRVARO:

Ordinarie ledamöter

Ingela Nylund Watz (s) Ordf.

Sait Yildiz (v)

Aydin Özkaya (s)

Lena Lindell (s)

Mats Greger (mp)

Peder Bennich (m)

Ackad Barsom (m)

Harald Haapala (L)

Robert Olsson (sd)

Noteringar

Frånvarande

1:e vice ordförande

Frånvarande

2:e vice ordförande

Frånvarande

Tjänstgörande ersättare

Ann-Marie Friström

Kenan Unesi (s)

Daniel Vagerstam (sd)

Närvarande icke-tjänstgörande ersättare:

Tomas Kullberg (s)

Hasse Neideman (mp)

Mats Dahl (m)

Monir Isak (kd)

Lars-Olov Collin (c)

Daniel Vagerstam (sd)

Personalrepresentanter:

Sanne-Liv Olsen

Telge:

Erika Svensson

Tjänstemän TB:

Vd Juan Copoví-Mena

Jan Amnéus


Lisbeth Näsdal

Erja Wikner

Sammanträdet pågår mellan kl. 17:00–18.30.

Dagens sammanträde hålls i lokal Kattsvansen på Storgatan 42.

Anna Ahrling, chef för Kund- och Stadsdelsutveckling inleder sammanträdet med information om bolagets arbete med social hållbarhet.

cf 54 
1/5

§ 1 Protokolljusterare

Att jämte ordförande justera dagens protokoll utses Mats Greger.

§ 2 Fastställande av dagordning

Dagordningen fastställdes.

§ 3 Till handlingarna

Följande lades med godkännande till handlingarna

- föregående protokoll nr 6

§ 4 Information från Telge

Extern miljö- och arbetsmiljörevision - Årets externa miljö- och arbetsmiljörevision av Telgebolagen har genomförts med ett godkänt resultat.

Budget - Just nu är det stort fokus kring budgetarbetet. Budgetdialoger har hållits med bolagen.

Styrelsen beslutar

att godkänna informationen

§ 5 Information från vd

Hyresförhandlingar - Årsförhandlingar pågår. Förhandling om hyresmodellen skjuts fram i tid då Hyresgästföreningen har resursbrist.

Fornbacken, Lyftet - Revisorerna diskuterar hanteringen av evakueringskostnader. Arbete med erfarenhetsåterföring för kommande moderniseringsprojekt pågår.

Den senaste rapporten från advokatbyrån som beställts av stadsdirektören, ligger i linje med tidigare rapporter från PwC och KPMG.

Nu kan man fira jul i en ny taklägenhet. Annonsering av taklägenheter i det tredje huset är ute och kan sökas från och med idag och tre veckor framåt. Inflyttning den 3 december.

Den ekonomiska och processmässiga utvecklingen i projektet rapporterades **enligt bilaga 1**.

Stockholmsberget - Arbetet löper på enligt senaste beslut. Separering pågår av etapper och fortsatta beslut för etapp två kommer. Förhandling av hyror pågår med HGF.

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

CG 84
2/5

Glasberga sjöstad – För att se hur mycket som är möjligt att bygga i området tar kommunen fram rapport om miljöaspekter etc. Utdelningen för 2019 blir lägre då ändring av detaljplan för skolan pågår vilket innebär att tillträde försenas. Detta syns i budget 2019.

Yttre skötsel – Efter årsskiftet tar kommunen över detta, förutom snöröjningen som går över i mars.

Nybyggnation, försäljning och förvärv - Fortsatt samarbete med kommunen med en planansökning i månaden. Vi är nu inbjudna till diskussioner där detaljplaner för större områden hanteras.

Hysesjuridiska arbetet – Förra året sades 100 lägenheter upp och till dags dato har vi 226 åtgärdade ärenden varav 131 är uppsägningar. Av dessa 131 är 79 uppsagda av hyresgästen själv.

Vägglöss – Det finns tydliga rutiner utarbetade tillsammans med vår samarbetspartner inom skadedjurskontroll. Information till grannar lämnas inte ut i annat fall än vid anvisning från vår samarbetspartner inom skadedjurskontroll.

Brandskydd – Informerades om de planer som finns för att reducera risken för radhusbränder i Telge Bostäders och Telge Hovsjös fastighetsbestånd. För att vidareutveckla brandskyddet i affärsområdets radhusområden har en inventering av dessa gjorts. Automatiska pulversläckningsinstallationer ska monteras i radhusen i Hovsjö.
Se bilaga 3.

HBTQ-utbildning AO Bo – Fortskrider enligt plan och ska vara färdig i december i år. Certifiering beräknas till sommaren 2019.

Ersättningsplanering – För medarbetare i chefsposition finns en ersättningsplanering framtagen. Ersättare har rätt kompetens för att ta sig an chefspositioner under en kortare tid, i väntan på en mer permanent lösning. **Se bilaga 4.**

Styrelsen beslutar

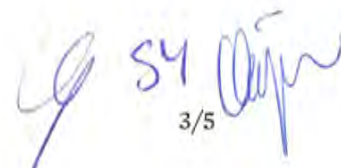
att godkänna informationen

§ 6 Ärendebalans

Vd gick igenom ärendebalanslistan, enligt utsänd rapport.

Styrelsen beslutar

att godkänna informationen

 3/5

§ 7 Månadsrapport september 2018
Jan Amnéus föredrar ekonomirapport för september 2018, **enligt utsänd rapport.**

Styrelsen beslutar

att godkänna rapporten

§ 8 Internkontrollplan 2018, halvårsuppföljning
Jan Amnéus föredrar resultatet av halvårsuppföljningen av beslutad internkontrollplan 2018, **enligt bilaga 5.**

Styrelsen beslutar

att godkänna Telge Bostäders halvårsuppföljning av 2018-års internkontrollplan för Affärsområde Bo.

§ 9 Uppföljning uppdaterade ägardirektiv 2018
Jan Amnéus föredrar redovisningen **enligt utsända bilagor.**

Styrelsen beslutar

att godkänna rapporten och ge VD i uppdrag att skicka in rapporten till koncernledningen.

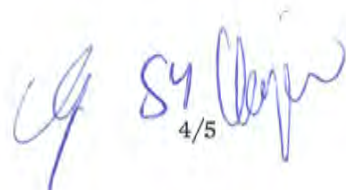
§ 10 Sekretessärende enligt (19:3) offentlighets- och sekretesslagen (OSL)
Ärendet är fortsatt sekretessbelagt till dess att hävandet av sekretessen meddelas av vd.
Vd föredrar ärendet **enligt utsända handlingar.**

Styrelsen beslutar

att ge vd i mandat att lämna ett indikativt bud på fastigheten

att villkora budet med att för genomförande krävs ett beslut i Telge Bostäders styrelse

att återkomma till styrelsen med förslag på villkor för genomförande


4/5

§ 11 Investeringsärende Murarbasen 1, Lina
Vd presenterar ärendet enligt bilaga 6.

Styrelsen beslutar

att godkänna föreslagen investering samt

att till styrelsen återrapportera om erfarenhetsåterföringen för projektet

§ 12 Vd:s lönerevision

Ordförande informerar om att överenskommelse har gjorts gällande vd:s villkor.

Styrelsen beslutar

att godkänna överenskommelsen som ordförande redovisade.

§ 13 Fastställande av sammanträdesplan 2019

Ordförande föredrar förslag till sammanträdesplan 2018 enligt utsända bilagor.

Styrelsen beslutar

att godkänna den föreslagna sammanträdesplanen för år 2019.

§ 14 Övrigt

Inga övriga frågor.

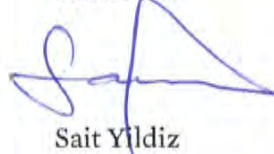
Ordförande tackar deltagarna för visat intresse och avslutar mötet.

Vid protokollet:



Erja Wikner

Justeras:



Sait Yıldız



Mats Greger

Upprättad av Mats Bergquist , Simon Uguz	Nr		
Godkänd av	Datum 2018-10-11	Rev	Referens

Statusrapport för Fornbacken, Lyftet gård 1.

Datum/Period	2018-10-11 , vecka 41.
Senaste beslutspunkt	BP3, 2017-06-12
Projektbeställare	Pontus Werlinder
Projektledare	Mats Bergquist

Innehåll

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

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.

Upprättad av Mats Bergquist , Simon Uguz	Nr		
Godkänd av	Datum 2018-10-11	Rev	Referens

1 Projektstatus

Avstämning 2018-09 visar en slutkostnad på ca 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.

(Tkr)	Utfall 2018-08-31	Kommande kostnader	Slutkostnad enligt uppföljningsplan daterad 2018-09-20	Kommentar
Entreprenadkostnad inkl index	285 638	79 332	364 970	Möjlighet till besparing beroende på byggtid
Byggherrekostnader	23 772	7 140	30 912	
Finplanering mark	19	8 981	9 000	Bedömda kostnader utifrån markskiss
Tvättstuga	11 289		11 289	
Totalt	320 699	95 453	416 171	
Omkostnader som kostnadsförs	15 899	2 092	17 991	

Tidplanen i projektet följs i stort sett, se uppställning nedan.

Tidplan:

Hus 2 : Färdigställt, nya lägenheter uthyrda.

Hus 1 : Färdigställt.

Hus 4 : Renovering lägenheter klara.

Slutsamråd hölls den 10/10.

Uthyrning lägenheter påbyggnad pågår, inflyttning from. 15/11.

Hus 3 : Renovering lägenheter pågår , klart 2018-12.

Påbyggnad nya lägenheter, klart 2019-02.

Kvarvarande arbeten, finplanering mark, klart sommaren 2019.

2 Prognos

Budget & tidplan följs upp månadsvis.

Finplanering mark har ingår i projektet.

Statusbesiktningar (2-års) kommer att ske under hösten avseende hus 2 & 1.

I samband med dessa kommer formell överlämning till förvaltningen att ske.

Upprättad av Mats Bergquist , Simon Uguz	Nr		
Godkänd av	Datum 2018-10-11	Rev	Referens

3 Riskhantering

Riskbeskrivning	Åtgärd	Ansvarig	Status (färg)
Evak- och flyttkostnader.	Utredning av klassificering av omkostnader	Mats Bergquist Juan Copovi-Mena	Gul
Resurser TE. UE, yrkesarbetare.	Avstämning var 14:e dag.	Mats Bergquist	Grön
Resurser TE, Produktionsledning slutar	Nyttillsättning klar, bevakas.	Mats Bergquist	Gul

4 Beslut som behövs

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

5 Bilagor

Upprättad av Anders Binett	Nr 12
Godkänd av	Datum 2018-10-18
	Rev
	Referens

Statusrapport för Stockholmsberget

Stockholmsberget etapp 1 är ett nybyggnadsprojekt 72 lägenheter i 16 våningsplan samt ett parkeringsgarage i 4 våningar. Bostäderna ska byggas på tomten Antilopen 1 och garaget på Fåret 5. Bygget påbörjades våren 2017. Nybyggnationen ligger i Telge bostäders strategi att utöka sitt fastighetsbestånd med nya bostäder.

Datum/Period	2018-10-18
Senaste beslutspunkt	BP2, 2017-04-17 a
Projektbeställare	Pontus Werlinder
Projektledare	Anders Binett

Innehåll

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

1 Projektstatus

Tid: **GRÖN**, projektet har en stram tidplan utan stora marginaler för avvikelser. Färdigställande datum för hus 3 är augusti 2019. Garaget beräknas vara klart våren 2019.

Kostnad: **GRÖN**, vi har haft en del fördyrande kostnader i projektet men det kommer inte att påverka slutbudgeten för hus 3, kostnaderna inryms i riskpengen samt att vi har genomfört ett par kostnadsbesparande förändringar också. Aktuell prognos för hus 3 och garaget från Skanska är ett riktprishöjande med ca 10 miljoner, dock ej beslut hos Styrgruppen på denna förändring ännu. 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 tidsplansförskjutning (dvs AK kostnader).

Upprättad av Anders Binett	Nr 12
Godkänd av	Datum Rev Referens 2018-10-18

I aktuell prognos ligger vi ca 5 miljoner under budget.

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

Prognos

Solpaneler monteras på taket

Installationsarbeten vent, vvs, el pågår, värmen sätts på V43.

Hissmontage pågår

Mellanväggar pågår

På garaget pågår mark och tätningsarbeten.

Solcellsbidrag från energimyndigheten är beviljad på ca 96000kr

2 Riskhantering

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

Riskbeskrivning	Åtgärd	Ansvarig	Status (färg)
Miljögifter Antilopen 1	Sanering utförd, kostnad ca 1 miljon	Anders Binett (TB)	Grön
Miljögifter Fåret 1	Sanering utförd, kostnad ca 0,5 miljoner	Anders Binett (TB)	Grön
Miljögifter på kommunens mark Antilopen 2	Offert överlämnad till kommunens miljökontor för att de skall ta den kostnaden ca 0,5 miljoner. Kommunen sagt ok att vi skall utföra detta och tar kostnaden. Utförs preliminärt vår 2019	Hadeel Ishac (TB)	Grön
Bergets stabilitet	Nära kontakt med konstruktör, Skanska för diskussion om	PC Skanska Anders Binett (TB)	Gul

Upprättad av Anders Binett	Nr 12
Godkänd av	Datum 2018-10-18
	Rev
	Referens

	konstruktörs ansvar i fördyrade kostnader. Bla kranfundament ca 0,4 miljoner, försenat montagestart stomme 0,4 miljoner. Schaktning hus 3 1,0 miljoner.		
Förskjuten inflytt ca 4 månader mot ursprung.	Lönsamhetspåverkan ca 0,1%	Simon Oguz (TB)	Grön
Brand på arbetsplatsen	Hög säkerhet på bygget	Anders Binett (TB) PC Skanska	Grön
Telge Näts avstängning av Östergatan	Nära samarbete med Telge Näts projektledare	Anders Binett (TB) Hedra Ado (TN)	Gul
Sophantering / krav	Krav från TÅ att ändra projekterat sopsystem, fördyrade åtgärder, AB kollar på annan lösning ihop med Skanska, troligen behövs tillskott i kassan.	Anders Binett (TB)	Grön

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
Fördelning kalkylerad riskpeng. Extrakostnader hur hantera?	Ramar/riktlinje beslut från sittande styrgrupp. Beslut tas i styrgrupp för projektet TB/Skanska.	Möte genomfördes 12/4 och upptas igen 7/5. Inget beslut, nytt Möte var 16/10, vi har tagit vissa kostnader.
Kommunikationsplan framtagen.	Styrgrupp TB	Presenterad och ny revidering 2018-08-13
Tillskjutande i marknadsbudget	Beställare & KommunikationsC	Förslag presenteras för Anna A och

STATUSRAPPORT

4 (4)

Upprättad av Anders Binett	Nr 12
Godkänd av	Datum Rev Referens 2018-10-18

		Pontus W och Anders B på fedag 17/8 Klart! Kommunikation/marknad tar kostnad för reklam/försäljning. Klart! Reklamfilm är under produktion
Hur göra med etapp 2? Vem driver detaljplansändring mm Etapp 2 borttagen från rapporten.	Styrgrupp	

4 Bilagor

- Ekonomisk rapport
- Tidsplan

Ekonomisk uppföljning Stockholmsberget

1.4.3 Resultatrapport Per Projekt - 2018-10-19 10:18								
Arbetsorder: 321, 3211								
Ental								
Rapportår 2018 - 09, September								
	Utfall 1201-12-12	Utfall 1301-1312	Utfall 1401-1412	Utfall 1501-1512	Utfall 1601-1612	Utfall 1701-1712	Utfall 1801-1809	Ack utfall sedan projektstart
4091, Materialinköp, övr fastighetsk					-3 438,0	-17 713,0	3 438,0	-17 713,0
4241, VA/sanitet (mtrl install)						-205,6		-205,6
4349, Övrigt (köpt tj install)							-731,0	-731,0
4369, Övrigt (köpt tj mark)						-88 634,0		-88 634,0
4372, P-platser (köpt tjänst)					-1 665,0		1 665,0	
4691, Övriga avgifter					-16 125,0		16 125,0	
5991, Övriga kostnader för reklam/PR						-84 375,0	-84 375,0	-168 750,0
6551, Konsultarvoden	-76097	-101 065,0					-1 125,0	-178 287,0
7699, Övriga personalkostnader							-1 376,0	-1 376,0
49011, Räntekostnader		-2 900 000,0	-94 854,0	-89 766,0	-189 030,0	-702 025,0	-1 158 109,0	-5 234 849,0
49022, Avgifter till myndigheter					-9 959,0	-338 170,0		-348 129,0
49031, Köpeskilling				-675 000,0		-6 325 000,0		-9 900 000,0
49051, Anslutningsavgift el	-842157	-167 151,0				-254 856,0		-1 264 164,0
4909, Övriga kostnader						-700 786,6	-1 687,5	-702 474,1
49101, Stadsplanetekniska förutsättn				-358 540,0				-525 691,0
49104, Förprojektering					-800 086,3			-800 086,3
49109, Projektering	-30282	-20 188,0			-11 418 209,3	-2 781 104,5	-2 577 624,3	-16 827 408,0
4921, Konsultarvode					-8 228,0	-268 552,5		-276 780,5
4931, Projektledning, egen				-31 815,0	-482 275,0	-1 200 225,0	-816 050,0	-2 550 553,0
4932, Projektledning, konsult						-193 013,0	-7 126,0	-200 139,0
4941, Besiktningkostnader							-34 650,0	-34 650,0
4951, Entreprenadarbeten					-451 978,0	-31 646 444,2	-75 604 759,3	-107 703 181,4
4962, Bygg-el						-23 229,0	-247 925,0	-271 154,0
4963, Bygg-vatten							-4 496,0	-4 496,0
Summa	-948536	-3 188 404,0	-94 854,0	-1 155 121,0	-13 380 993,5	-44 624 333,4	-80 518 806,0	-147 099 451,9

OKT

-65 795,0

-2 183 047,0

-2 248 842,0 -149 348 293,9

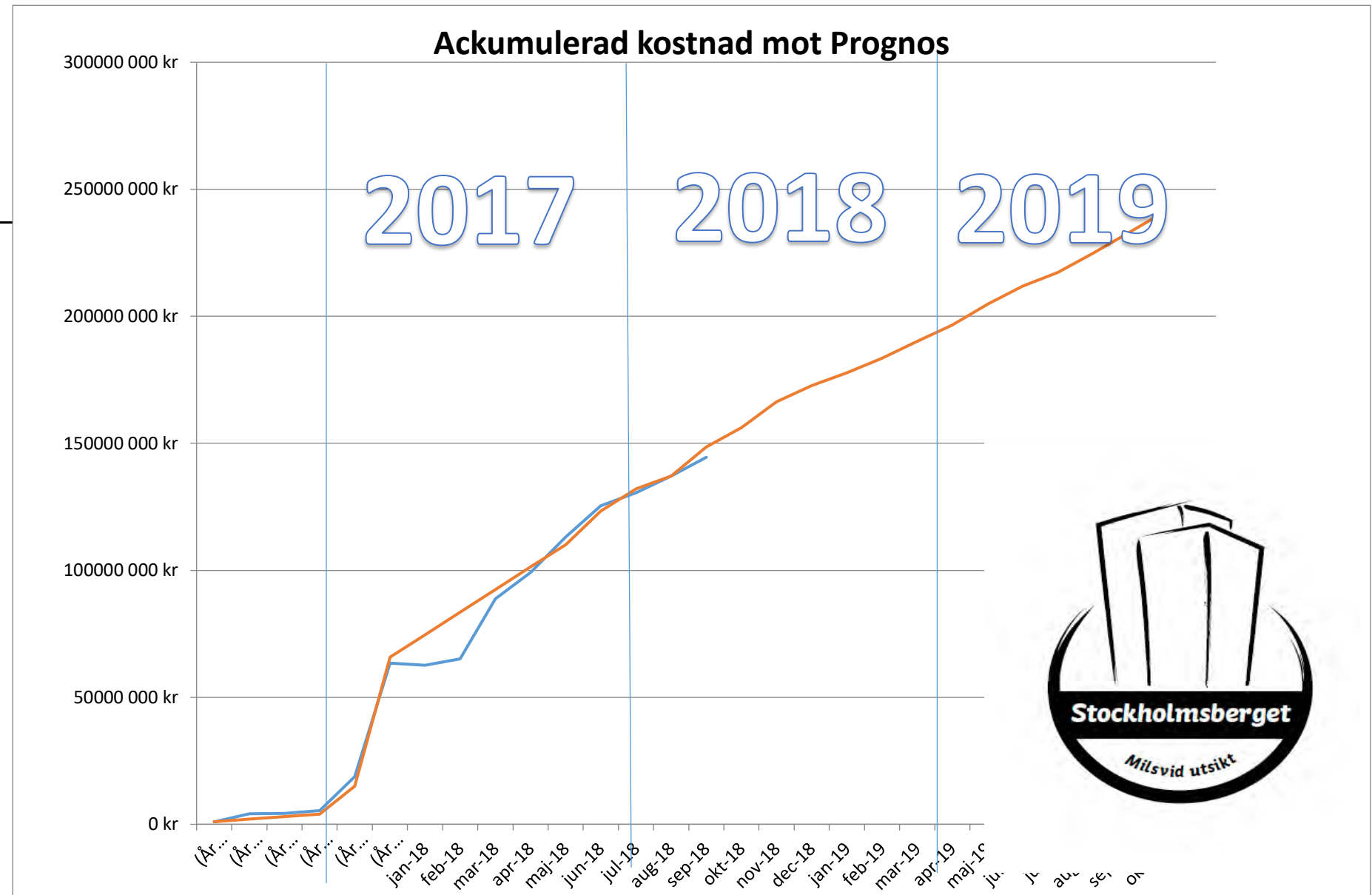
Kost E2

Ombokas

4853439 -144 494 854,9

Totalt utfall -144 494 854,9

Datum	Period	Ack.	Prognos
(År 2012)	948 534 kr	948 534 kr	1 000 000 kr
(År 2013)	3 188 404 kr	4 136 938 kr	2 000 000 kr
(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
(År 2017)	44 685 802 kr	63 453 709 kr	65 781 000 kr
jan-18	114 983 kr	62 620 158 kr	74 656 000 kr
feb-18	2 533 166	65 153 324 kr	83 531 000 kr
mar-18	23 585 597	88 738 921 kr	92 406 000 kr
apr-18	10 374 876	99 113 797 kr	101 281 000 kr
maj-18	14 023 612	113 137 409 kr	110 156 000 kr
jun-18	12 302 704	125 440 113 kr	123 256 000 kr
jul-18	5 141 805	130 581 918 kr	132 131 000 kr
aug-18	6 469 817	137 051 735 kr	137 051 735 kr
sep-18	7 443 120	144 494 855 kr	148 451 758 kr
okt-18			156 201 758 kr
nov-18			166 401 758 kr
dec-18			172 701 758 kr
jan-19			177 801 758 kr
feb-19			183 401 758 kr
mar-19			190 101 758 kr
apr-19			196 601 758 kr
maj-19			204 801 758 kr
jun-19			211 801 758 kr
jul-19			217 301 758 kr
aug-19			224 801 758 kr
sep-19			232 801 758 kr
okt-19			240 801 758 kr Etapp 1
Prognos för 2018			109 000 000
Prognos för 2019			70 000 000



Riskhantering
Stockholmsberget

Riskbeskrivning	Åtgärd	Ansvarig	Status (färg)
Miljögifter Antilopen 1	Sanering utförd, kostnad ca 1 miljon	Anders Binett (TB)	GRÖN
Miljögifter Fåret 5	Sanering utförd, kostnad ca 0,5 miljon	Anders Binett (TB)	GRÖN
Miljögifter på kommunens mark	Diskussion med kommunen hur marken ska saneras. Kommun tar kostnad, ca 0,5 miljoner	Anders Binett (TB)	GRÖN
Utökade form & armeringsarbeten Antilopen 1	Beräknat extra kostnad på ca 4 miljoner miljoner	Anders Binett (TB)	Gul
Spontning Fåret 5	Utredar om entr. ej kunnat förutse detta eller om vi får ta kostnaden, ca 0,3 miljoner	Anders Binett (TB)	GRÖN
Förändring i badrumsmoduler för bättre handikappanpassning	Extra kostnad på 2500 kr/modul = 0,25 miljoner	Anders Binett (TB)	GRÖN
Stensättning av hela sockeln runt huset	Krav för bygglovet	Anders Binett (TB)	GRÖN
Ändrade storlekar av balkonger	Krav för bygglovet	Anders Binett (TB)	GRÖN
Borttagning av balkong tvättstuga	Kostnadsbesparing 0,3 miljoner	Anders Binett (TB)	GRÖN
Digitala postboxar & namnskyltar	Klart enligt BH	Anders Binett (TB)	GRÖN
Kranfundament krävs av konstruktör	Konstruktören har ändrat sig och kräver gjutet fundament för kranen. Merkostnad ca 0,5 miljoner	Anders Binett (TB)	Gul
Förändrad produktionstidplan	Förändra planeringen och försvårar logistiken i projektet Merkostnaden ca 1,5 miljoner	Anders Binett (TB)	Gul
Bytt ut en del garderober till skjutgarderober	Mindre ökad kostnad	Anders Binett (TB)	GRÖN
Ändrade balkongfronter till standard	Kör standard för att säkerställa bra kvalitet	Anders Binett (TB)	GRÖN
Undertak balkongen i enhälliga färger	Kör en nyans per balkong för att underlätta montering	Anders Binett (TB)	GRÖN

Till Styrelsen, VD, FL
Från Förvaltningsenheten
Kopia Erja Wikner

Datum 2018-10-16

Vidareutveckling av brandskydd i radhus Ao Bo

Syfte

Syftet med uppdraget är att inventera och ge förslag på brandtekniska åtgärder med tillhörande uppskattning av kostnader för att vidareutveckla det brandtekniska skyddet i radhus som ägs av Telge Bostäder och Telge Hovsjö.

Mål

Att vidareutveckla personskyddet till en skälig nivå genom att minska risken för brandspridning mellan bostäder i radhus.

Problemställning

Det har visats sig att radhus byggda under 1960-1980-talen och för tiden då gällande normer för så kallade lätta bärande och avskiljande konstruktioner (träkonstruktioner), inte alltid har fullgoda brandcellskiljande byggnadsdelar mellan bostäder.

Lagstiftningskrav

Ett grundkrav för brandtekniskt skydd som har funnits under överskådlig tid i bygglagstiftningen när det gäller byggnation av flerbostadshus, är att en brand i en bostad inte ska sprida sig till intilliggande bostäder i samma byggnad under en föreskriven tid.

Under den tiden ska dels personer som vistas i byggnaden ges möjlighet att lämna byggnaden på ett säkert sätt. Dessutom ska räddningstjänsten ha möjlighet att genomföra en effektiv insats.

Brandtekniska åtgärder som bör utredas

Följande förstärkningsåtgärder kan bli aktuella i radhus som ägs av Telge Bostäder och Telge Hovsjö:

- Brandteknisk förstärkning alternativt uppförande av väggpartier på vindsvåningar som avskiljer bostäder.
- Automatiskt aktiverade släckanläggningar på vindsvåningar.
- Teknisk utrustning för tidig upptäckt av brand på vindsvåningar.
- Förstärkt brandtekniskt skydd av takfot

Planer för att reducera risken för radhusbränder i Telge Bostäders och Telge Hovsjös fastighetsbestånd

- Inventering av vilka radhus som berörs inom TB/TH:s fastighetsbestånd.
- Installation av automatisk pulverstrinkler och brandvarnare i vindsvåningar i radhus på Kvarstavägen.
- Framtagning av PM som beskriver under vilka förutsättningar det är tillåtet att bygga uteplatser i Telge Bostäders/Telge Hovsjös radhus.
- Samarbetsprojekt med Södertörns Brandförsvarsförbund, med det primära syftet att ta fram ett åtgärdskoncept för att reducera brandriskerna.

I samarbetet kommer följande aktörer att ingå:

- Södertörns Brandförsvarsförbund
- Stadsbyggnadskontoret i Södertälje kommun
- Telge Bostäders försäkringsgivare för egendomsskydd

Bilaga. Samarbetsprojektet – Vidareutveckling av brandskydd i radhus Ao Bo

Till FL
Från Förvaltningsenheten
Kopia Erja Wikner

Datum 2018-10-16

Samarbetsprojektet – Vidareutveckling av brandskydd i radhus Ao Bo

Inledning

Södertörns brandförsvarsförbund (hädanefter benämnt Sbff) kommer under perioden hösten 2018 till våren 2019 att genomföra ett samarbetsprojekt med Telge Bostäder AB och Telge Hovsjö AB (hädanefter benämnt TB och TH) för att vidareutveckla brandskyddet i radhusområden.

1. Mål och syfte med samarbetsprojektet

Syftet med samarbetsprojektet är att skapa effektivare samarbetsformer mellan myndigheter, ägare av radhus, hyresgäster i dessa samt att identifiera effektiva brandskyddshöjande åtgärder i radhus.

Målet med projektet är att vidareutveckla person- och egendomsskyddet mot brand i radhus som ägs av TB/TH.

2. Sammanfattning

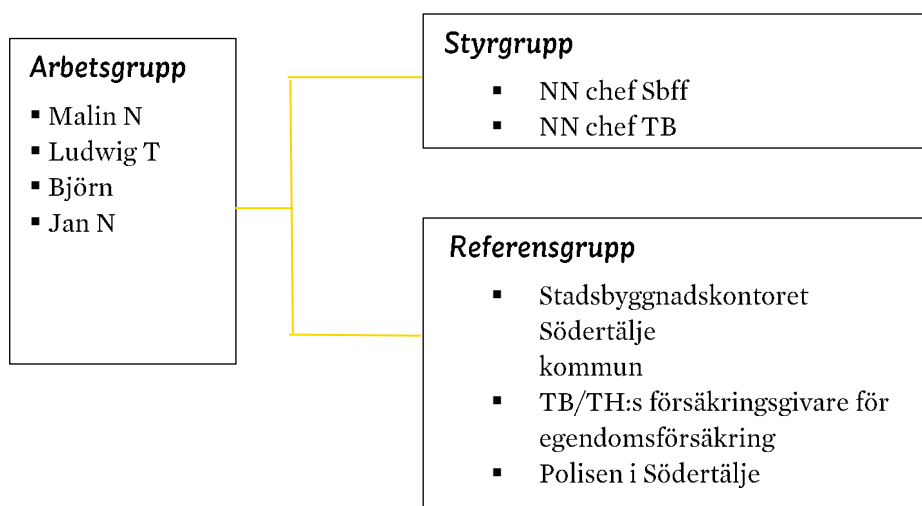
Efter den senaste tidens radhusbränder har Sbff beslutat att genomföra tillsyn på denna typ av byggnader bland annat inom Södertälje kommun.

Eftersom Telge Bostäder har flertalet radhus i sitt fastighetsbestånd, så har Sbff och TB/TH bedömt att strävan att vidareutveckla brandskyddet i den typen av byggnader kan effektiviseras genom att starta ett samarbetsprojekt.

3. Beskrivning av innehållet i samarbetsprojektet

3.1 Projektorganisation

Beställare av samarbetsprojektet är Lars Gustafsson, TB/TH.



3.2 Tidplan

Samarbetsprojektet startas 2018-11-01 och avslutas 2019-07-01.

3.3 Riskbeskrivning

Samarbetsprojektet startas genom att en övergripande riskbeskrivning utarbetas, som tar hänsyn till följande parametrar:

- Geografiska radhusområden i Södertälje kommun där det bedöms finnas en förhöjd sannolikhet för anlagd brand.
- Tillbyggda uteplatser och andra byggnader och anläggningar som kan påverka konsekvensen vid brand.
- Radhus som är byggda med s.k. lätta konstruktioner.

- *Andra befintliga byggnadstekniska* brandskyddsåtgärder som negativt kan påverka konsekvensen vid brand.

Bedömt område	Påverkar sannolikheten (S = 1 - 4)	Påverkar konsekvensen (K = 1 - 4)	Risk (S x K)	Kommentar

3.4 Exempel på åtgärder för vidareutveckling av brandskyddet

Exempel på brandskyddshöjande åtgärder i radhusbyggnader med tillhörande områden:

- Förstärkning av brandtekniska sektioner i byggnaden mellan olika hyresgäster.
- PM som utfärdas av TB/TH som beskriver under vilka förutsättningar det är tillåtet att bygga uteplatser och vad som är tillåtet att förvara på sådana platser.
- Automatiska släckanläggningar i vindsvåningar (exempelvis vatten- eller pulversprinkler).
- Tekniska åtgärder för tidig upptäckt av brand, till exempel branddetektering av vindsvåningar och/eller branddetektering av fasader.
- Gemensamma informationsinsatser i TB/TH:s radhusområden med exempelvis Sbff, TB, polisen, stadsbyggnadskontoret etc.
- Säkerställande av brandförsvarets framkomlighet i TB/TH:s radhusområden.
- Brandtekniskt skydd av takfot i radhusbebyggelse.

2018-10-29

Ärendenr: Å5

Till styrelserna för Telge Bostäder och Telge Hovsjö AB

Ersättarplanering chefer Affärsområde Bo

För beredskap vid oplanerad eller planerad, kortare frånvaro av ordinarie tjänsteman, har affärsområdet utsett nedanstående ersättare:

Namn	Position	Ersättare (kort sikt)
Juan Copovi-Mena	VD	1. Pontus Werlinder 2. Jan Amnéus 3. Lisbeth Näsdal
Pontus Werlinder	Chef Fastighet och Projekt, CTO	1. Lars Gustavsson 2. Jari Koskinen
Lisbeth Näsdal	Chef Kund & Boende	1. Christian Borquez tf 2. Anna Ahrling
Jan Amnéus	Chef Affärsstöd och Verksamhetsutveckling, CFO	1. Jannike Siljan 2. Malin Ramström
Lars Gustavsson	Enhetschef Förvaltning	• Annika Lidén
Jari Koskinen	Enhetschef Hantverk	• Anders Löfgren
Anders Löfgren	Enhetschef Teknik	• Jari Koskinen
Annika Lidén	Enhetschef Projekt	• Lars Gustavsson
Ida Södersten	Enhetschef Bocenter	1. Christian Borquez, tf 2. Jannike Siljan
Anna Ahrling	Enhetschef Kund och Stadsdelsutveckling	• Gulseren Buyukbalik
Charlotte Dannefalk	Enhetschef Fastighetsskötsel	• Anna Ahrling
Vakant	Enhetschef Hovsjö Hub	1. Annette Illi Orre, konsult 2. Gulseren Buyukbalik
Gulseren Buyukbalik	Enhetschef Arbetsmarknad och Boprojekt	• Anna Ahrling
Jannike Siljan	Enhetschef Verksamhetsutveckling	• Malin Ramström
Malin Ramström	Enhetschef Affärsstöd	• Jannike Siljan

2018-10-29

Ärendenr: 8

Till styrelsen för Telge Bostäder och Telge Hovsjö AB

Halvårsuppföljning internkontrollplan 2018

Sammanfattning

Under november 2017 fattade styrelserna för Telge Bostäder och Telge Hovsjö beslut om en gemensam internkontrollplan för Affärsområde Bo verksamhetsår 2018.

I bilagd rapport presenteras resultatet av halvårsuppföljningen av beslutad internkontrollplan.

2018-års internkontrollplan omfattar 14 kontrollpunkter;

- Ogiltig attest (12.) – Kontrollansvarig: Chef Affärsstöd
- Ekonomiska risker relaterade till projekt (10.) – Kontrollansvarig: t.f. Projektchef
- Risker relaterade till rekryteringsbehov och kompetensbrist (2.) – Kontrollansvarig: HR-specialist
- Risker relaterade till personalomsättning (5.) – Kontrollansvarig: HR-specialist
- Hot och våld mot medarbetare (6. resp. 7.) – Kontrollansvarig: Specialist Hyresjuridik
- Oriktiga hyresförhållanden (8.) – Kontrollansvarig: Specialist Hyresjuridik
- Risker relaterade till eftersatt stadsdelsutveckling (11.) – Kontrollansvarig: Enhetschef kundförvaltare och stadsdelsutveckling

- Risker relaterade till social oro (4.) – Kontrollansvarig: Enhetschef Hovsjö HUB
- Ekonomiska och byggnadstekniska risker relaterade till eftersatt underhåll (3.) – Kontrollansvarig: Chef förvaltningsenheten
- Ekonomiska och byggnadstekniska risker relaterade till fastigheter med höga radonnivåer (9.) – Kontrollansvarig: Chef förvaltningsenheten
- Ekonomiska och byggnadstekniska risker relaterade till brand i lägenhet och omfattande vattenskada i lägenhet (13. resp. 14.) – Kontrollansvarig: Enhetschef teknik
- Brist på möjliga byggrätter (1.) – Kontrollansvarig: konsult Kvantio

Förslag till beslut

Styrelsen föreslås besluta:

att godkänna Telge Bostäders halvårsuppföljning av 2018-års internkontrollplan för Affärsområde Bo.

Juan Copovi-Mena

Vd

Bilaga 1. Internkontrollplan AO Bo

Bilaga 2. Uppföljning 2018-års internkontrollplan Affärsområde Bo

2018-10-29

Ärendenr:

Rapport halvårsuppföljning internkontrollplan 2018

2018-års internkontrollplan omfattar 14 kontrollpunkter;

- Ogiltig attest (12.) – Kontrollansvarig: Chef Affärsstöd
- Ekonomiska risker relaterade till projekt (10.) – Kontrollansvarig: t.f. Projektchef
- Risker relaterade till rekryteringsbehov och kompetensbrist (2.) –
Kontrollansvarig: HR-specialist
- Risker relaterade till personalomsättning (5.) – Kontrollansvarig: HR-specialist
- Hot och våld mot medarbetare (6. resp. 7.) – Kontrollansvarig: Specialist
Hyresjuridik
- Oriktiga hyresförhållanden (8.) – Kontrollansvarig: Specialist Hyresjuridik
- Risker relaterade till eftersatt stadsdelsutveckling (11.) – Kontrollansvarig:
Enhetschef kundförvaltare och stadsdelsutveckling
- Risker relaterade till social oro (4.) – Kontrollansvarig: Enhetschef Hovsjö HUB
- Ekonomiska och byggnadstekniska risker relaterade till eftersatt underhåll (3.) –
Kontrollansvarig: Chef förvaltningsenheten
- Ekonomiska och byggnadstekniska risker relaterade till fastigheter med höga
radonnivåer (9.) – Kontrollansvarig: Chef förvaltningsenheten
- Ekonomiska och byggnadstekniska risker relaterade till brand i lägenhet och
omfattande vattenskada i lägenhet (13. resp. 14.) – Kontrollansvarig: Enhetschef
teknik
- Brist på möjliga byggrätter (1.) – Kontrollansvarig: konsult Kvantio

Riskbeskrivning: (12.) Ogiltig attest

Kontrollansvarig: 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: En ny rutin har under året etablerats för beställning eller ändring av attestbehörighet i fakturahanteringssystemet Ascendo. Behörig chef lämnar sin namnunderskrift på blanketten ”Beställande av behörighet i Ascendo” tillgänglig på helge.se tillsammans med erforderliga uppgifter och vidarebefordrar blanketten till enheten Affärsstöd. Med stöd av de aktuella namnteckningsprov som finns förvarade verifierar handläggaren namnunderskriften och vidarebefordrar beställningen till Ekonomiavdelningen som verkställs i Ascendo. Efter genomförd kontroll arkiveras alltid beställningsunderlaget hos Affärsstöd.

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 emellertid i nuläget noterats av Telge Bostäders och Telge Hovsjös handläggare i samband med löpande stickprovskontroller av attestering av leverantörsfakturor.

Under året har systematiska stickprovskontroller påbörjats framför allt i syfte att säkerställa korrekt hantering av utgifter. Genomförda kontroller dokumenteras och kontrollfrekvensen varierar utifrån en sammanvägd riskbedömning baserat på sannolikheten att felet kan uppstå och den presumtiva skadekonsekvensen felet kan orsaka. Högre bedömd risk- och väsentlighetsnivå föranleder högre kontrollfrekvens. För att bland annat säkerställa korrekt attestering enligt vårt reglemente kontrolleras en gång per månad olika personalrelaterade kostnader, såsom exempelvis medarbetares utbildningskostnader. Leverantörsfakturor kontrolleras med samma frekvens för att säkerställa att fakturorna är korrekt utställda, att de följer gällande avtal (om sådant finns), att de blivit hanterade inom rimlig tid och, vilket redan nämnts, att de följt attestordningen. Statistiken dokumenteras i en särskild tabell och eventuella felaktigheter rapporteras vidare till berörda parter tillsammans med en beskrivning.

Riskbeskrivning: Ekonomiska risker relaterade till projekt (10.)

Kontrollansvarig: t.f. Projektchef

Kontrollen avser: Uppföljning av investeringsrutin för projekt

Nuvarande investeringsrutin slår fast att 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. Om investeringsrådet, dotterbolagsstyrelsen, koncernledningen och därefter koncernstyrelsen 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 emellertid nytt investeringsbeslut. För fullständig delegationsordning se dokumentet ”Riktlinje och instruktion för Investeringsbeslut”.

Sammanfattning:

Hittills i år har vi haft fortsatt fokus på att se till att organisationen följer vår projektmodell från 2017 som då etablerades tillsammans med en projektportal. Verktygen beskriver hur Affärsområde Bo planerar, styr och följer upp projekt. Som bakgrund kan nämnas att Telge Bostäders och Telge Hovsjös projektmodell syftar till att framför allt säkerställa korrekta beslutsgångar och 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. Det mesta materialet finns samlat under en investeringssida i Projektportalen för AO Bo. För ytterligare information om detta läs i riktlinjen och instruktionen för investeringsbeslut i VETA.

I samband med uppföljningen av internkontrollen vid halvårsskiftet 2018 har ett antal avvikelser noterats vilka har omfattar diverse mindre projekt med budget strax under och strax över 1 mkr. Vid kontroll upptäcktes att projekten påbörjats utan gällande godkännande från fastighetschef, VD och i något enstaka fall investeringsråd. Samtliga avvikelser har åtgärdats och projekten har blivit godkända i efterhand.

Trots noterade avvikelser är den sammantagna bedömningen att Affärsområde Bo följer projektmodellen och övriga fastställda rutiner bra, men att ett mindre behov av upprepade utbildningsinsatser föreligger.

Att förhindra fördyrade projekt ställer emellertid höga krav på projektledaren som förutom att följa projektmodellen, både måste ha god kontakt med entreprenören och betryggande insyn i entreprenaden. I år har därför hittills stort arbete lagts ned för att säkerställa att avtal och ekonomiska ramar åtföljs för att förhindra oväntade kostnader. Vi har även i år fördjupat arbetet med våra förstudier i syfte att säkerställa att projektets samtliga totala kostnader är kända som en övre gräns innan vi äskar om ett investeringsbeslut. Vi tycker oss i nuläget kunna se att Telge Bostäders och Telge Hovsjös projektstyrning genomgår en kontinuerlig förbättring.

Det ska avslutningsvis nämnas att det i skrivande stund pågår en internutredning kring affärsprojektet Grusåsen, Stockholmsberget, tidigare även omnämnt som Södertäljereporten. Detta mot bakgrund av de fördyrade kostnader som tidigare uppstod i affärsprojektet Fornbacken gård 1, Lyftet. Båda projekten omfattas av vårt ramavtal TI 2009-0143A Strategisk samverkan med entreprenören Skanska Sverige AB. I nuläget genomförs projekt Stockholmsberget med delvis förändrat innehåll, viss tidsförskjutning och eventuellt till en något högre kostnad än budgeterat. Resultatet av pågående utredning kommer att redogöras för i separat rapport.

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

Kontrollansvarig: HR-specialist

Kontrollen avser: Arbeta 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. Bedömningen vid halvårsskiftet 2018 är att Telge Bostäder och Telge Hovsjö i det stora hela har lyckats väl med att rekrytera efterfrågad kompetens. Ett undantag är dock att vi inte i önskad omfattning har lyckats rekrytera seniora projektledare tänkta att ansvara för vår planerade nybyggnation inom Affärsområde Bo, vilket vi bedömer kan få negativa konsekvenser. Den sammantagna bedömningen är trots allt att våra metoder och processer för att rekrytera personal fungerat tillfredställande.

För att bibehålla hög attraktionskraft på arbetsmarknaden pågår arbete med att utveckla Telge Bostäders och Telge Hovsjös arbetsgivarvarumärke. Strategiutvecklingsarbetet för employer branding påbörjades i koncernen föregående verksamhetsår och har hittills bland annat haft betydelse för vår annonsering. Trots att utvecklingsarbetet ännu inte är

avslutat är bedömningen i nuläget att Affärsområde Bo som allmännyttigt bostadsbolag har förbättrat utsikterna att lyckas med att påverka individers karriärval i önskad riktning och möjligheterna att rekrytera efterfrågade kompetenser.

Tillsammans med bransch- och intresseorganisationen SABO har Telge Bostäder och Telge Hovsjö drivit allmännyttans traineeprogram för nytexaminerade akademiker. Föregående verksamhetsår tillsattes två trainee-platser och även i år kommer Affärsområde Bo att tillsätta två traineer. Traineeprogrammet har hjälpt Telge Bostäder och Telge Hovsjö att återbesätta tjänster och få in ny kompetens. Det är emellertid en utmaning att behålla personal i gruppen unga akademiker som efter några år tenderar att söka sig vidare till nya arbetsgivare. Bedömningen vid halvårsskiftet 2018 är att traineeprogrammet har varit värdefullt och stärkt arbetsgivarvarumärket i synnerhet bland unga akademiker.

Riskbeskrivning: Risker relaterade till personalomsättning (5.)

Kontrollansvarig: 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 2017 blev 4,6 på en skala 1–6 där 4,8 var målet. Mätningarna som tidigare genomfördes månatligen sker i år kvartalsvis vilket resulterat i att mätningarna nu sker samtidigt och lika ofta inom hela koncernen. Affärsområde Bo noterade också tidigare en något minskad svarsfrekvens som antogs bero på för hög upplevd mätfrekvens bland respondenterna, med följd att benägenheten att medverka blev lägre. Efter två genomförda mätningar i år har svarsfrekvensen ökat. Resultatet visar även högre värden jämfört mot föregående år för både ledarskap och medarbetarskap.

I år har mätverktyget CAR-Q implementerats som kartlägger behovsanpassat ledarskap och hur organisationen kan motivera medarbetare till att göra framsteg. Mätning via CAR-Q kommer att ske en gång per år och för första gången under andra halvan av 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. Kontinuerliga diskussioner har därför förts med organisationens samtliga chefer om deras möjligheter att lyfta våra kärnvärden, bearbeta organisationskulturen och forma en attraktiv arbetsplats.

Som en fortsättning på arbetet med att beskriva hur chefer och medarbetare bör agera i olika situationer har det i år startats ett antal bemötandeprojekt. Projekten ska tillsammans med våra kärnvärden främja ett tydligt språk, konstruktiva dialoger och en gemensam målbild. Utbildningar har hittills genomförts för samtliga chefer och kommer att fortsätta i ett antal arbetsgrupper under chefernas ledning. Ytterligare projekt som kommer att gå av stapeln i år kring bemötande är utbildning och certifiering i HBTQ-frågor.

Satsningar på friskvård har sedan tidigare skett löpande och antas förbättrat hälsa, välmående och prestationsförmågan på jobbet. Anställda har rätt till friskvårdsbidrag och affärsområde Bo har en aktiv friskvårdsgrupp som initierar diverse olika gemensamma aktiviteter.

Den sammantagna bedömningen vid halvårsskiftet 2018 är att Telge Bostäders och Telge Hovsjös utvecklingsarbeten och organisatoriska översyn på lite sikt leder oss fram till genomgripande förbättringar.

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

Kontrollansvarig: Specialist Hyresjuridik

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. Ett arbete som påbörjades under 2017. Föregående år installerades även ett larm i receptionen på Storgatan 42 möjligt att användas om hotfulla situationer skulle uppstå på plats. För att ytterligare höja säkerhetsnivån i kontorslandskapet kommer ännu ett larm att installeras.

Föregående verksamhetsår inleddes ett omfattande arbete i syfte att lyfta problematiken kring hot och våld mot medarbetare utifrån tidigare erfarenheter inom organisationen. Baserat på detta har vi successivt vidareutvecklat våra rutiner för att bättre kunna hantera dylika situationer. Arbetet har även kommit att omfatta rutinerna för vår hyresjuridiska enhet. Riktade utbildningsinsatser inleddes föregående år i syfte att säkerställa goda kunskaper om hur man som medarbetare ska agera i dylika situationer. Dialoger har förts med berörd personal om 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. En annan förbättring är att det i nuläget råder större samsyn bland personalen

kring vilka kriterier som ska avgöra när vi anser att det är olämpligt att utföra ensamarbete. Därutöver har vi kontinuerligt förbättrat vår återrapportering och informationshantering i samband med hot och våld.

Under 2018 har vi valt ett större fokus på förebyggande insatser och bemötande jämfört med tidigare. Fördjupande utbildningsinsatser har som följd planerats in för bland annat kundförvaltarna. För att ytterligare utveckla arbetet med att förbättra arbetsmiljö och bemötande kommer också en hbtq-certifiering att genomföras. Bedömningen hittills är att alla insatser har givit positiv respons från medarbetarna och att Telge Bostäders och Telge Hovsjös förebyggande arbete förlöper enligt plan.

Riskbeskrivning: Oriktiga hyresförhållanden (8.)

Kontrollansvarig: Specialist Hyresjuridik

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

Sammanfattning: Mot bakgrund av rådande bostadsbrist i Södertälje kommun inledde Telge Bostäder och Telge Hovsjö 2017 ett omfattande arbete i syfte att förebygga och stävja oriktiga hyresförhållanden. Föregående verksamhetsår resulterade detta i att totalt 203 fall av oriktiga hyresförhållanden kunde åtgärdas, varav 100 stycken ledde till uppsägning. Resterande 103 fall blev åtgärdade på annat sätt. Resultatet vid halvårsskiftet 2018 är hittills 133 oriktiga hyresförhållanden, varav hela 97 stycken har föranlett uppsägning. Resterande 36 ärenden har bland annat åtgärdats genom att folkbokföringsuppgifter korrigerats, uthyrningar av lägenheter har beviljats, överlåtelser av lägenheter har genomförts exempelvis till närstående med laglig rätt att träda in som ny lägenhetsinnehavare.

Målsättningen har varit att se över bostadsbeståndets samtliga lägenheter och avsluta arbetet under första halvan av 2019. Då problemet med oriktiga hyresförhållanden visat sig mer omfattande än väntat är bedömningen att vi inte tidsmässigt kommer att nå vårt mål trots att våra resurser 2019 utökas med en projektanställd heltidstjänst.

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.

I nuläget pågår en översyn och förbättring av våra rutiner i samband med bostadsuthyrning. Rutinerna stärks upp vilket kommer att förbättra möjligheterna att upptäcka potentiella missförhållanden redan i ett tidigt stadium. Utbildningsinsatser i hyresjuridik är inplanerade för medarbetarna inom uthyrningsavdelningen under andra halvan av 2018.

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 vid halvårsskiftet 2018 är att våra insatser hittills givit goda resultat till förmån för kommunens bostadssökande.

Riskbeskrivning: Risker relaterade till eftersatt stadsdelsutveckling (11.)

Kontrollansvarig: Enhetschef kundförvaltare och stadsdelsutveckling

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

Sammanfattning: Förgående verksamhetsår inleddes ett effektiviseringsarbete avseende arbetsrutiner som fick till följd att några resurser bytte tillhörighet och viss ny kompetens lyftes in. Arbetet har fortsatt 2018 och förändringarna har framför allt omfattat kundförvaltare och stadsdelsutvecklare. Ett exempel på förbättring är att vissa projekt har kunnat inledas i något tidigare skeden genom att kundförvaltare och stadsdelsutvecklare arbetat närmare både varandra och kunderna än tidigare.

Effektivare arbetssätt är tänkt att leda till att fler aktiviteter genomförs för att förbättra boendekvalitén. Nyttillkomna aktiviteter föregående år var huskurageturné och trivseldagar, genomförda med goda resultat. Några kvalitetsförbättringar 2018 är att trivseldagarna har fått ett nytt innehåll med fokus på trevligt umgänge mellan anställda på Telge Bostäder, Telge Hovsjö tillsammans med våra kunder. Därtill har vi i år inlett en satsning för att skapa en ny mötesplats i Lina Hage. Strategin att i större uträkning än tidigare satsa på omvärldsbevakning och samverkan med befintliga grupper, föreningar och företag, snarare än att vara en ensam genomförare, har möjliggjort nya och fördjupade samarbeten. Bland nyttillkomna partnerföretag kan nämnas IKEA och bland ideella föreningar Läsföräldrainstitutet. Sistnämnda aktör bedriver redan sedan tidigare aktiv verksamhet i flera av våra bostadsområden.

Riskbeskrivning: Risker relaterade till social oro (4.)

Kontrollansvarig: Enhetschef kundförvaltare och stadsdelsutveckling

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 finnas lokalt.

Sammanfattning: Telge Bostäders och Telge Hovsjös hållbarhetsarbete har i stor utsträckning varit centrerad till Hovsjö HUB. ”Hubben” omfattar 2018 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 våra bostadsområden Lina och Hovsjö, portvakter till Hovsjö och Fornbacken och 500 feriepraktikanter, vilket innebär hela 200 fler praktikanter än 2017. Vi har genomfört läxhjälp i skolor, etablerat en mötesplats i Lina Hage där vi även inrättat ett stadsdelsråd. Bedömningen är att genomförda satsningar hittills varit framgångsrika.

Telge Bostäders och Telge Hovsjös strategi för hållbar social utveckling har genomgått en positiv förändring. Från att tidigare framför allt varit en genomförare är vi nu i större utsträckning en möjliggörare av olika hållbarhetsprojekt. 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: Chef förvaltningsenheten

Kontrollen avser: Telge Bostäders och Telge Hovsjös underhållsplan

Sammanfattning: Telge Bostäders och Telge Hovsjös genomförda underhåll har digitaliserats i syfte att skapa en tydligare helhetsbild över det långsiktiga underhållsbehovet inom Affärsområde Bo. En modell för hur inventeringen ska ske är implementerad och överläggningar pågår avseende med vilken detaljeringsgrad underhållsbehovet ska redovisas. Arbetet pågår också med att nå samsyn kring hur en enhetlig gradering av underhållsbehovet ska ske utifrån individuella bedömningar. En inventering av samtliga tak kommer att slutföras 2018 och statusrapporterats i underhållsplanen. För aktuell status arbetas fastighetsbeståndets underhållsbehov in i fastighetssystemet Vitec.

Den sammantagna bedömningen är att Telge Bostäders och Telge Hovsjös pågående arbete med att uppdatera och digitalisera underhållsplanen kommer att förenkla arbetet med att göra tillförlitliga ekonomiska och byggnadstekniska långtidsprognoser. Vi bedömer att insatserna hittills har minskat identifierade risker i samband med eftersatt underhåll.

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

Kontrollansvarig: 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. Radonnivåerna i Telge Bostäders och Telge Hovsjös fastighetsbestånd uppmättes åren 2013–2016 och det framkom behov av att sänka radonnivåerna i cirka 220 fastigheter. Ett internt åtgärdsuppdrag startade inom Affärsområde Bo med målsättning att vara fullt genomfört 2019. Radonnivåerna ska efter åtgärdandet mätas på nytt för att säkerställa acceptabel effekt av genomförda insatser. Den radonreducerande effekten av olika tekniska insatser går inte att garantera i förväg, vilket orsakat förseningar i några fastigheter. Därtill har ett objekt visat sig behöva extra stora insatser med ytterligare fördröjningar och påtagliga ekonomiska konsekvenser och som följd, vilket hanteras i ett separat projekt.

Radonprojektet beräknas för övrigt följa budget och insatserna leda till acceptabla radonnivåer i fastigheterna.

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

Kontrollansvarig: Enhetschef teknik

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: 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. En förutsättning är 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 första halvan av 2018 har ett antal planansökningar lämnats in för områden där både kommunal mark och egen mark behöver tas i anspråk. Vidare har också ansökningar lämnats in för planläggning på egen mark. Därtill pågår dialog kring externa förvärv av mark för möjlig planändring och bostadsexploatering. Vår bedömning hittills 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 nuvarande situation. När det gäller redan planlagd mark är tillgången dock begränsad. Här finns endast någon mindre tomt aktuell. Tillgången på mark på kort sikt är således inte tillgodosedd.

Bedömningen hittills 2018 är att samverkan med kommunen är god. Affärsområde Bo är engagerad i kommunens framtidsplaner och vi medverkar sedan förra året i några av kommunens viktigaste 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.

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

2018-10-29

Ärendenr: 12

Till styrelsen för Telge Bostäder AB

Reviderat investeringsärende - Ombyggnation av lokal till lägenheter och gruppboende, Murarbasen 1, Lina Hage

Bilagt finns ett reviderat investerings-PM, avseende ombyggnation av en stor lokal om 1254 kvm till nio mindre lägenheter, en lokal och ett gruppboende med totalt sex lägenheter. För investeringen krävs ett godkännande i Telge Bostäders styrelse.

Orsak till nytt beslut är en kostnadsökning från tidigare beslut på 19 612 tkr till 24 286 tkr. Ökningen är primärt orsakad av en långdragen beslutsprocess hos beställaren (kommunen) vilket förskjutit tidplanen och projektstart ett flertal gånger. Den sena starten har ökat byggkostnaderna för projektet med bland annat nya myndighetskrav för tillgänglighet som ej var kända när projektet projekterades. Det har även under projektets gång kunnat konstateras att fastighetsövergripande system och byggdelar ej har varit i det skick som förväntats och därmed orsakat merkostnader för projektet.

Tillkommande åtgärder har varit nödvändiga att vidta för att ej stoppa upp projektet och därmed orsaka ytterligare ökade kostnader.

Projektet beslutades initialt 2015 enligt då gällande rutiner. De nya rutiner som nu gäller för investeringar med separata inriktnings- och genomförandebeslut avser att begränsa förekomsten av denna typ projektavvikelse.

Investeringen resulterar i en internränta på 4,4 % att jämföra med det avkastningskrav som ställs övergripande på Telge Bostäder om 3,5 %.

Gruppboendet och lägenheterna kommer, precis som anges i det tidigare investerings-PM:et, hyras ut till Södertälje Kommun. Lägenheterna har producerats utifrån en nyproduktionsstandard och hyran har satts till ca 2 000 kr/kvm. För gruppboendet har man avtalat en hyra om 1600 kr/kvm.



Förslag till beslut

Styrelsen föreslås besluta:

att godkänna föreslagen investering

Juan Copovi-Mena
VD

Reviderad Investerings-PM 2018-10-11

Ärendeinformation:

Ärendenummer:	TB 2018-138
Ärendenamn:	2016.003 Murarbasen 1
Adress:	Porslinsvägen 2 A-C
Projektnummer:	347
Företag:	Telge Bostäder AB
Avdelning:	Fastighet
Projektledare:	Roger Sandqvist
PM-författare:	Simon Oguz/Roger Sandqvist
Datum för ansökan:	2018-10-29

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 type="checkbox"/>

Investering:

Typ av investering:	<input checked="" type="checkbox"/> Affärsinvestering
	<input type="checkbox"/> Reinvestering
Inom Budget	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nej
Investeringsbelopp:	24 286 tkr
Tidigare investeringsbelopp:	19 612 tkr
Fördelning av belopp över år (vid långa investeringsprojekt)	
	2017 2018
	934 23 353 tkr
Projektstart:	2017
Projektslut:	2018
Information om fastigheten:	181 Murarbasen 1 Porslinsvägen 2 A-C 48 lägenheter (tillkommande 9 lgh, gruppboende samt lokal) BOA: 3 003 kvm (efter ombyggnation 3 383,8 kvm) LOA: 3 177 kvm (efter ombyggnation 2 793,2 kvm)

Syfte och bakgrund till uppdaterad investerings PM:

(Anledning till uppdaterad investeringsbeslut)

Det förekommer flera förklaringar till de ökade kostnaderna i projektet. Dels har man medvetet velat utföra flera åtgärder i fastigheten i samband med att projektet har pågått. På detta sätt har man fått sänkta kostnader i form av synergieffekter jämfört med om man hade utfört åtgärderna efter projektets slut. Dessa tillkommande kostnader har till viss del tagits i projektet och till andra delar har de belastat övriga delar av fastigheten. ÄTA-kostnaderna har kunnat beräknas mot slutet av projektets gång och därför har nu ett uppdaterat investeringsärende kunnat tas fram.

Förfrågningsunderlaget som låg till grund för projektbeställningen har inte ansetts komplett främst med anledning av att externa konsulter som man har tagit hjälp av har föreskrivit gamla standarder. Kommunikationen mellan beställaren (kommunen) och Telge Bostäder har varit långdragen med flera olika motparter och således ibland brustit. Det förra investeringsbeslutet togs innan upphandlingen påbörjades i och med nämnda orsaker behöver det uppdateras.

I och med att projektstart har dragit ut på tiden har byggherrekostnaderna ökat. Av samma anledning har man behövt anpassa tillgängligheten i fastigheten till nya lagkrav som infördes i juni 2018.

Gjorda antaganden:

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

Kostnader

Den totala investeringskostnaden har beräknats till 24 286 tkr jämfört med tidigare beslut på 19 612 tkr.

Nedan följer en förklaring på vad de tillkommande kostnaderna avser:

EL	286 000
Sprinkler	82 400
Golv	398 000
Brandlarm	126 000
Passage	186 800
Tillgänglighet	492 000
Miljöinv.	35 000
Folie	59 000
Mattor	130 000
Brandtätning	12 600
Mark	0
Relining	190 000
Besiktning	220 000
Totalt ÄTA exkl. moms	2 217 800
Totalt ÄTA inkl. moms	2 772 250
Tillkommande på anbudssumma	975 000
Tillkommande byggherrekostnader	927 111
Totalt:	4 674 361

Hyror

Nedan följer avtalade hyror med Telge Fastigheter.

Objektstyp	Månadshyra	Årsbelopp	Objektsarea	Hyra/kvm
1 Rum med köksdel	6312	75743	34,8	2 177
1 Rum och kök	6963	83559	41,9	1 994
1 Rum och kök	6853	82238	40,7	2 021
1 Rum med köksdel	6954	83449	41,8	1 996
2 Rum med köksdel	8596	103155	53,7	1 921
1 Rum och kök	6927	83119	41,5	2 003
1 Rum och kök	6945	83339	41,7	1 999
1 Rum och kök	6936	83229	41,6	2 001
1 Rum med köksdel	7073	84880	43,1	1 969

Objektstyp	Månadshyra	Årsbelopp	Objektsarea	Hyra/kvm
Gruppboende	78 553	942 640	589	1 600
Lokaldel	10 133	121 600	76	1 600

Detta medför en total hyresintäkt om 1 826 951 kr. I jämförelse med tidigare beslut antog man en total hyresintäkt om 1 931 584 kr. Den minskade hyresintäkten beror främst på att uthyrbar yta har minskat jämfört med tidigare antaganden samt att hyran för gruppboendet har avtalats till 1600 kr/kvm jämfört med tidigare antaganden om 1800 kr/kvm.

Driftkostnader

Det förekommer inga förändringar på Driftkostnaderna/kvm jämfört med förra investerings-pmt. Men med anledning av att totalytan har minskat så har även de totala driftkostnaderna minskat med ca 21 000 kr/år

Nyckeltal:

Kalkylränta (%): Kalkylperiod: Avskrivningstid:

	Nuvärde (tkr)	Internränta (%)	Nuvärdeskvot	Pay-back (år)
Nya värden	-1248	4,4	-0,054	15
Tidigare	2041	6,2	0,102	12

Beakta att kalkylränta lämnats oförändrat från föregående investeringsbeslut. Telge Bostäders nuvarande avkastningskrav ligger på 3,5 %. Vid ett sänkt avkastningskrav till nuvarande krav blir nuvärdet på investeringen positivt.

Resultatpåverkan (Tkr):

	År1	År2	År3
Nya värden	-16	1118	58
Tidigare	-134	374	414

Marknadsvärde

Den ökade investeringskostnaden kommer inte bidra till ett nedskrivningsbehov för fastigheten. Marknadsvärdet kommer att öka i och med att investeringen ger en ännu högre hyresintäkt.

Driftnetto

I likhet med förra investerings-pmt så kommer investeringen i sig innebära att driftkostnaderna ökar med anledning av att det kommer tillkomma kostnader för lokalen som tidigare stått tomt. Hyresintäkterna ökar ytterligare vilket ger ett ökat driftnetto.

Investeringskalkyl (kopierad från excel):

Investeringskalkyl												
KALKYLFÖRUTSÄTTNINGAR												
Ärende nr	TB2016.003 Murarbasen 1, gruppboende och lgh											
Ärende namn	TB2016.003 Murarbasen 1, gruppboende och lgh											
Kalkyperiod-startår	2018	ändras under fliken Start										
Kalkyperiod-slutår	2038											
Kalkylränta (se investeringspolicy)	5,0%											
Diskonterings tidpunkt (1 jan)	2019											
Antal lägenheter	1											
Antal kvadratmeter	1254											
Projektid (år)	1											
Celler fyllda med denna färg är inmatningsfält !												
Övriga celler är låsta.												
Ange kostnader och investeringsbelopp utan minustecken framför!												
PROJEKT - INDATA												
	Tkr											
INTÄKTER	Nuvärde	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Hyra bostäder	19 273	0	763	770	786	801	817	834	851	868	885	903
Hyra lokaldel	3 073	0	122	123	125	128	130	133	136	138	141	144
Hyra gruppboende	23 819	0	943	952	971	991	1 010	1 031	1 051	1 072	1 094	1 115
S:a intäkter	46 165	0	1 827	1 845	1 882	1 920	1 958	1 997	2 037	2 078	2 120	2 162
KOSTNADER	Nuvärde	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Tillkommande skötsel & rep	4 935	0	138	200	203	208	212	216	220	225	229	234
Tillkommande värme	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tillkommande el	475	0	13	19	20	20	20	21	21	22	22	22
Tillkommande vatten	1 189	0	33	48	49	50	51	52	53	54	55	56
Tillkommande underhåll	2 847	0	80	115	117	120	122	125	127	130	132	135
S:a Kostnader	9 446	0	265	382	390	397	405	413	422	430	439	447
INVESTERINGAR	Nuvärde	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Totala projektkostnader	23 174	934	23 352	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
S:a Investeringar	23 174	934	23 352	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Investering, kr/kvm (ej nuvärde)	19 372											
PROJEKTKALKYL												
	Tkr	Löpande penningvärde										
CASH-FLOW	Nuvärde	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
+Särintäkter	27 512	0	1 827	1 845	1 882	1 920	1 958	1 997	2 037	2 078	2 120	2 162
-Särkostnader	-5 586	0	-265	-382	-390	-397	-405	-413	-422	-430	-439	-447
TB Projekt	21 927	0	1 562	1 463	1 493	1 522	1 553	1 584	1 616	1 648	1 681	1 715
-Särintivering	-23 174	-934	-23 352	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cash-Flow	-1 248	-934	-21 790	1 463	1 493	1 522	1 553	1 584	1 616	1 648	1 681	1 715
Internränta	4,4%											
Pay-Back (årtal)	2032											
Nuvärdevot	-0,054											
Pay-offtid i år: 15												
Kalkylränta	5,0%											
Antal år	20											
Annuitetsfaktor	0,080											
ANNUITETSMODELL	Nuvärde	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
+Särintäkter	27 512	0	1 827	1 845	1 882	1 920	1 958	1 997	2 037	2 078	2 120	2 162
-Särkostnader	-5 586	0	-265	-382	-390	-397	-405	-413	-422	-430	-439	-447
TB Projekt	21 927	0	1 562	1 463	1 493	1 522	1 553	1 584	1 616	1 648	1 681	1 715
-Särintivering / annuitet	-22 071	0	0	-1 860	-1 860	-1 860	-1 860	-1 860	-1 860	-1 860	-1 860	-1 860
Cash-Flow	-144	0	1 562	-396	-367	-337	-307	-276	-244	-212	-179	-145
RESULTAT												
		2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
+Särintäkter		0	1 827	1 845	1 882	1 920	1 958	1 997	2 037	2 078	2 120	2 162
-Särkostnader		0	-265	-382	-390	-397	-405	-413	-422	-430	-439	-447
TB Projekt		0	1 562	1 463	1 493	1 522	1 553	1 584	1 616	1 648	1 681	1 715
-Särintivering		-934	-23 352	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tillkommande driftnetto		0	1 562	1 463	1 493	1 522	1 553	1 584	1 616	1 648	1 681	1 715
Räntekostnad		-16	-421	-798	-774	-748	-720	-690	-657	-623	-586	-546
Aktiverad Ränta		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Avskrivning		0	-23	-607	-607	-607	-607	-607	-607	-607	-607	-607
Resultat		-16	1 118	58	111	167	226	287	351	418	488	561
Bokförtvärde UB		-934	-24 263	-23 656	-23 049	-22 442	-21 834	-21 227	-20 620	-20 013	-19 406	-18 799
Skuld UB		-934	-23 145	-22 481	-21 762	-20 988	-20 155	-19 261	-18 302	-17 277	-16 182	-15 013
FÖRUTSÄTTNINGAR RESULTAT												
Upplåningsränta	3,5%											
Avskrivningstid (år)	40											
Självfinansieringsgrad	1											

Reviderad Investerings-PM 2015-05-04

Ärendeinformation:

Ärendenummer:	TB 2016.003
Ärendenamn:	2016.003 Murarbasen 1
Adress:	Porslinsvägen 2 A-C
Projektnummer:	347
Företag:	Telge Bostäder AB
Avdelning:	Fastighet
Projektledare:	Stefan Hagdahl
PM-författare:	Simon Oguz
Datum för ansökan:	2017-05-22

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 type="checkbox"/>

Investering:

Typ av investering:	<input checked="" type="checkbox"/> Affärsinvestering
	<input type="checkbox"/> Reinvestering
Inom Budget	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nej
Investeringsbelopp:	19 612 tkr
Tidigare investeringsbelopp:	16 047 tkr
Fördelning av belopp över år (vid långa investeringsprojekt)	
	2017 2018
	9 806 9 806 tkr
Projektstart:	2017
Projektslut:	2018
Information om fastigheten:	181 Murarbasen 1 Porslinsvägen 2 A-C 48 lägenheter (tillkommande 9 lgh och gruppboende) BOA: 3 003 kvm (efter ombyggnation 4 328 kvm) LOA: 3 177 kvm (efter ombyggnation 1 852 kvm)
Projektuppföljning skall göras (inom viss tidsperiod):	2018 Q4

Syfte och bakgrund till uppdaterad investerings PM:

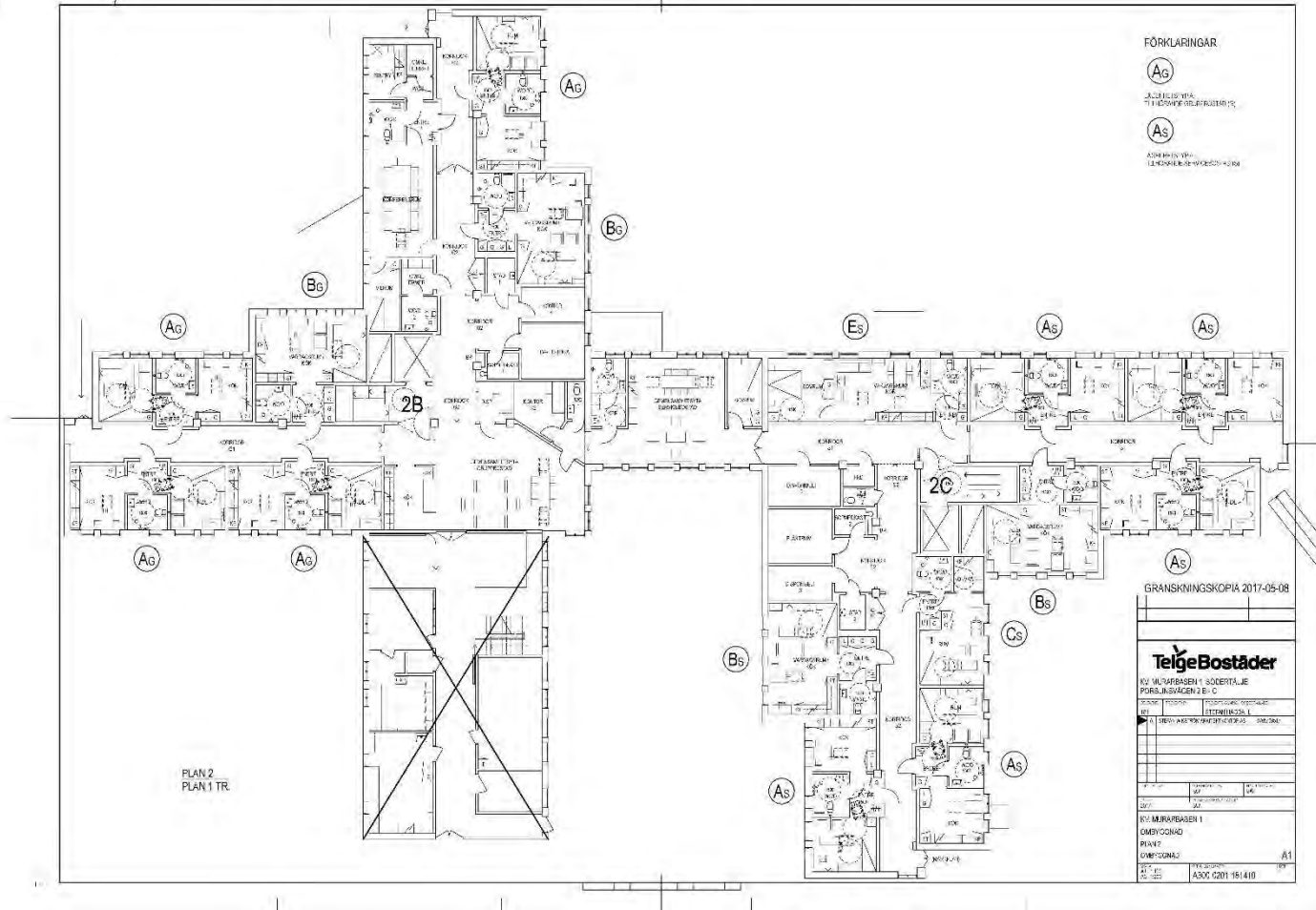
(Beskrivning av investeringen. Varför vill man göra investeringen? Vad skapar man för nytta med investeringen? Kan investeringen kopplas till något företags-/avdelningsmål?)

Gruppboendet förblir oförändrat jämfört med tidigare investerings-PM. Kommunen som är intresserad av att hyra lägenheter i den del där vi bygger lägenheter vill även ha ett gemensamt utrymme som kan nyttjas av boende och personal tillsammans. Man ändrar då i projektet genom att ta bort en lägenhet på 45 kvm och istället bygger en gemensamma del på ca 65 kvm.

Den förändringen och i samband med en ökad byggkostnad sedan förra året och tillkommande byggherre- och besiktningskostnader gör att investeringskostnaden ökar med ca 3,6 msek jämfört med förra investerings-PMt. Att tillägga är att byggkostnaderna i förra PMt var ett estimat utifrån gjord projektering, entreprenaden är nu upphandlat. Investeringen är i likhet med tidigare beslut lönsam.

Se Bilaga 1 "investerings-pm 2015-05-04 för tidigare investerings-PM

Gruppboende och lägenheter efter ombyggnation (uppdaterat ritning):



Gjorda antaganden:

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

Kostnader

Den totala investeringskostnaden har beräknats till ca 19,6 msek.

Hyror

Hyrorna är beräknade utifrån Poängens hyressättningsmodell vilket ger en normhyra på 1 508 kr/kvm enligt 2017-års nivå. Hyrorna för de nio lägenheterna och den gemensamma delen är enligt nedan:

Beteckning	Typ	Yta	Månadshyra	Hyra/m2	Årshyra
A	1ROK	39,5	5 878 kr	1 786 kr	70 547 kr
A	1ROK	39,5	5 878 kr	1 786 kr	70 547 kr
A	1ROK	39,5	5 878 kr	1 786 kr	70 547 kr
A	1ROK	39,5	5 878 kr	1 786 kr	70 547 kr
A	1ROK	39,5	5 878 kr	1 786 kr	70 547 kr
B	1ROK	40,0	5 918 kr	1 775 kr	71 000 kr
B	1ROK	40,0	5 918 kr	1 775 kr	71 000 kr
C	1ROK	33,5	5 398 kr	1 934 kr	64 789 kr
E	2ROK	50,5	7 237 kr	1 720 kr	86 860 kr
Gemensam del		65,0	9 750 kr	1800 kr	117 000 kr
Totalt:		406,5 kvm			763 384kr

Man har bedömt att man har möjlighet att ta ut en hyra om 1800 kr/kvm för gruppboendet. Gruppboendet är 649 kvm. Detta medför en total hyresintäkt om 1 168 200 kr för den ytan. Tillsammans med lägenhetsdelen bedömer man den totala hyresintäkten till 1 931 584 kr.

Driftkostnader

Man bedömer att inga förändringar finns sedan förra investerings-pmt.

Nyckeltal:

Kalkylränta (%): Kalkylperiod: Avskrivningstid:

	Nuvärde (tkr)	Internränta (%)	Nuvärdeskvot	Pay-back (år)
Nya värden	2041	6,2	0,102	12
Tidigare	5628	8,9	0,363	11

Resultatpåverkan (Tkr):

	År1	År2	År3
Nya värden	-134	374	414
Tidigare	-66	323	587

Driftnettopåverkan (kr/kvm)

	År1	År2	År3
Nya värden			
Tidigare	0	527	1146

Marknadsvärde

Den ökade investeringskostnaden kommer inte bidra till ett nedskrivningsbehov för fastigheten. Marknadsvärdet kommer att öka i och med att investeringen ger en ännu högre hyresintäkt.

Driftnetto

I likhet med förra investerings-pmt så kommer investeringen i sig innebära att driftkostnaderna ökar med anledning av att det kommer tillkomma kostnader för lokalen som tidigare stått tomt. Hyresintäkterna ökar ytterligare vilket ger ett ökat driftnetto.

Slutsats	med nuvarande driftnetto	utan nuvarande driftnetto
Nuvärdekvot	3,844	0,102
Pay-off	7 år	12 år
Kalkylränta	5,0%	5,0%
Antal år	20	20
Annuitetsfaktor	0,080	0,080
Pay-back (årtal)	2023	2029
Investering per kvm	14 449	14 449
	<u>Före</u>	<u>Efter</u>
Driftnetto per kvm	321	569

Investeringskalkyl (kopierad från excel):

Investeringskalkyl												
KALKYLFÖRUTSÄTTNINGAR												
Ärende nr	TB2016.003 Murarbasen 1, gruppboende och lgh											
Ärende namn	TB2016.003 Murarbasen 1, gruppboende och lgh											
Kalkylperiod-startår	2016	ändras under filken Start										
Kalkylperiod-slutår	2036											
Kalkylränta (se investeringspolicy)	5,0%											
Diskonteringstidpunkt (1 jan)	2017											
Antal lägenheter	1											
Antal kvadratmeter	1325											
Projekttid (år)	1											
Ange kostnader och investeringsbelopp utan minustecken framför!												
PROJEKT - INDATA												
	Tkr											
INTÄKTER	Nuvärde	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Hyra bostäder	19 261	0	540	779	794	810	826	843	860	877	894	912
Hyra gruppboende	29 193	0	826	1 180	1 203	1 228	1 252	1 277	1 303	1 329	1 355	1 382
S:a intäkter	48 453	0	1 366	1 959	1 998	2 038	2 078	2 120	2 162	2 206	2 250	2 295
KOSTNADER	Nuvärde	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Tillkommande skötsel & rep	5 216	0	146	211	215	219	224	228	233	237	242	247
Tillkommande värme	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tillkommande el	502	0	14	20	21	21	22	22	22	23	23	24
Tillkommande vatten	1 257	0	35	51	52	53	54	55	56	57	58	60
Tillkommande underhåll	3 009	0	84	122	124	127	129	132	134	137	140	143
S:a Kostnader	9 983	0	280	404	412	420	428	437	446	455	464	473
INVESTERINGAR	Nuvärde	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Projektadministration	231	118	118	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Produktion	18 840	9 650	9 650	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Räntekostnader	74	38	38	0	0	0	0	0	0	0	0	0
S:a Investeringar	19 145	9 806	9 806	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Investering, kr/kvm (ej nuvärde)	14 801											
PROJEKTKALKYL												
	Tkr	Löpande penningvärde										
CASH-FLOW	Nuvärde	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
+Särintäkter	26 577	0	1 366	1 959	1 998	2 038	2 078	2 120	2 162	2 206	2 250	2 295
-Särkostnader	-5 475	0	-280	-404	-412	-420	-428	-437	-446	-455	-464	-473
TB Projekt	21 102	0	1 086	1 555	1 586	1 618	1 650	1 683	1 717	1 751	1 786	1 822
-Särinvestering	-19 145	-9 806	-9 806	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cash-Flow	1 957	-9 806	-8 720	1 555	1 586	1 618	1 650	1 683	1 717	1 751	1 786	1 822
Internränta	6,2%											
Pay-Back (årstal)	2029											
Nuvärdekot	0,102											
Pay-offtid i år:	12											
Kalkylränta	5,0%											
Antal år	20											
Annuitetsfaktor	0,080											
ANNUITETSMODELL	Nuvärde	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
+Särintäkter	26 577	0	1 366	1 959	1 998	2 038	2 078	2 120	2 162	2 206	2 250	2 295
-Särkostnader	-5 475	0	-280	-404	-412	-420	-428	-437	-446	-455	-464	-473
TB Projekt	21 102	0	1 086	1 555	1 586	1 618	1 650	1 683	1 717	1 751	1 786	1 822
-Särinvestering / annuitet	-20 102	-1 536	-1 536	-1 536	-1 536	-1 536	-1 536	-1 536	-1 536	-1 536	-1 536	-1 536
Cash-Flow	1 000	-1 536	-450	19	50	82	114	147	181	215	250	286
RESULTAT												
		2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
+Särintäkter		0	1 366	1 959	1 998	2 038	2 078	2 120	2 162	2 206	2 250	2 295
-Särkostnader		0	-280	-404	-412	-420	-428	-437	-446	-455	-464	-473
TB Projekt		0	1 086	1 555	1 586	1 618	1 650	1 683	1 717	1 751	1 786	1 822
-Särinvestering		-9 806	-9 806	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tillkommande driftnetto		0	1 086	1 555	1 586	1 618	1 650	1 683	1 717	1 751	1 786	1 822
Räntekostnad		-172	-505	-650	-617	-582	-545	-505	-462	-417	-369	-318
Aktiverad Ränta		38	38	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Avskrivning		0	-245	-490	-490	-490	-490	-490	-490	-490	-490	-490
Resultat		-134	374	414	478	545	615	688	764	844	927	1 014
Bokförtvärde UB		-9 806	-19 367	-18 877	-18 386	-17 896	-17 406	-16 915	-16 425	-15 935	-15 444	-14 954
Skuld UB		-9 806	-19 031	-18 126	-17 157	-16 122	-15 017	-13 839	-12 584	-11 250	-9 833	-8 329
FÖRUTSÄTTNINGAR RESULTAT												
Upplåningsränta	3,5%											
Avskrivningstid (år)	40											
Självfinansieringsgrad	1											

Beslut fastighetschef, CFO och VD:

Datum för beslut:

Beslut:

- Bevilja
 Beviljad med restriktion
 Avslag
 Kräver kompletteringar

Motivering av beslut:

Beslut investeringsråd:

Datum för beslut: 2017-06-09

Beslut:

- Tillstyrker
 Tillstyrker med restriktion
 Avstyrker
 Kräver kompletteringar

Motivering av beslut:

IR tillstyrker investeringen under förutsättning att kommunen tecknar ett 10 års avtal på gruppboendet, och att Telge Bostäder känner sig trygga med att det går att ta ut den relativt höga hyran för studentlägenheterna, även efter att Peab byggt 436 st studentlägenheter i Snäckviken.

Beslut bolagsstyrelse:

Datum för beslut:

Beslut:

- Beviljad
 Beviljad med restriktion
 Avslag
 Kräver kompletteringar

Motivering av beslut:

Aktivering av projekt:

Projektnr/rörelsegren i ASW: 343

Avskrivningstid:

Fr o m när ska projektet aktiveras 2018

När projektet är aktiverat så återlämnas denna blankett till chefscontroller.

Bilaga 1 investerings-pm 2015-05-04

Investerings-PM

Ärendeinformation:

Ärendenummer:	TB 2016.003
Ärendenamn:	2016.003 Murarbasen 1
Adress:	Porslinsvägen 2 A-C
Projektnummer:	343
Företag:	Telge Bostäder AB
Avdelning:	Fastighet
Projektledare:	Anders Bergquist
PM-författare:	Simon Oguz
Datum för ansökan:	2015-05-04

Mottagare:

Företagsledning	<input checked="" type="checkbox"/>
Investeringsråd	<input checked="" type="checkbox"/>
Styrelse	<input checked="" type="checkbox"/>
Koncernledning	<input checked="" type="checkbox"/>

Investering:

Typ av investering:	<input checked="" type="checkbox"/> Affärsinvestering
	<input type="checkbox"/> Reinvestering
	<input type="checkbox"/> Tvingande investering
Inom Budget	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nej
Investeringsbelopp (total):	16 047 tkr
Fördelning av belopp över år (vid långa investeringsprojekt)	
	2016 2017 2018
	4 814 tkr 11 233 tkr
Projektstart:	2016
Projektslut:	2017
Information om fastigheten:	181 Murarbasen 1 Porslinsvägen 2 A-C 48 lägenheter (tillkommande 10 lgh och gruppboende) BOA: 3 003 kvm (efter ombyggnation 4 328 kvm) LOA: 3 177 kvm (efter ombyggnation 1 852 kvm)
Projektuppföljning skall göras (inom viss tidsperiod):	2018 Q2

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?)

På porslinsvägen 2 A-C finns det idag en lokal på 1325 kvm som har stått tom en väldigt lång tid. Lokalen behöver en omfattande renovering för att man ska kunna fortsätta hyra ut den som lokal. Det är dock ingen stor efterfrågan på lokaler i det området idag, än mindre för en yta som är så stor.

Med anledning av bristen på bostäder och gruppboenden i Södertälje planerar Telge Bostäder att bygga om lokalen till ett gruppboende med sex lägenheter och ett gemensamt utrymme. Övrigt utrymme ska byggas om till tio mindre lägenheter om 35 – 50 kvm.

Nuvarande skick i lokalen:





Gruppboende och lägenheter efter ombyggnation:



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

I kalkylen har vi utgått ifrån att lägenheterna byggs enligt en nyproduktionsstandard.

Kalkylen är beräknad på den BOA som lägenheterna och gruppboendet utgör tillsammans. Övriga lägenheter i fastigheten har ej räknats med i denna kalkyl

Kostnader

Genom en kalkyl som har beräknats efter projektering har man estimerat entreprenadkostnaderna till 15 985 400 kr inkl. moms. Denna kostnad täcker in hela entreprenaden avseende att bygga upp lägenheterna och gruppboendet. I kalkylen har man även beaktat kostnaden för vitvaror och ytterdörrar.

Arkitektkostnaden har beräknats till 50 000 kr och man har uppskattad en intern tid om 80 timmar å 505 kr/timma.

Man har vidare räknat med en räntekostnad om totalt 61 943 kr.

Hyror

Hyrorna är beräknade utifrån Poängens hyressättningsmodell vilket ger en normhyra på 1 508 kr/kvm enligt 2016-års nivå. Hyrorna för de tio lägenheterna är enligt nedan:

Beteckning	Typ	Yta	Månadshyra	Hyra/m ²	Årshyra
A	1ROK	39,5	5 878 kr	1 786 kr	70 533 kr
A	1ROK	39,5	5 878 kr	1 786 kr	70 533 kr
A	1ROK	39,5	5 878 kr	1 786 kr	70 533 kr
A	1ROK	39,5	5 878 kr	1 786 kr	70 533 kr
A	1ROK	39,5	5 878 kr	1 786 kr	70 533 kr
B	1ROK	40,0	5 918 kr	1 775 kr	71 013 kr
B	1ROK	40,0	5 918 kr	1 775 kr	71 013 kr
C	1ROK	33,5	5 398 kr	1 934 kr	64 775 kr
D	2ROK	45,0	6 797 kr	1 813 kr	81 569 kr
E	2ROK	50,5	7 237 kr	1 720 kr	86 847 kr

Totalt: **406,5 kvm** **727 884 kr**

Man har bedömt att man har möjlighet att ta ut en hyra om 1800 kr/kvm för gruppboendet. Gruppboendet är 649 kvm. Detta medför en total hyresintäkt om 1 168 200 kr för den ytan.

Med anledningen av att lokalen har stått tom har man utgått ifrån att den totala hyresintäkten om 1 896 084 kr (727 884 + 1 168 200) är ny och tas därför upp i sin helhet i kalkylberäkningarna. Tidigare har det funnits en intern hyresdebitering för en del av lokalen som togs upp som en intäkt i fastighetens resultaträkning. Denna debitering bortser vi dock ifrån i denna beräkning. Sida 19 av 26 Det ska inte skillnaden mellan tidigare hyresnivå och ny hyresnivå som man räknar på.

Gjorda antaganden:

Tillkommande driftkostnader

Med anledning av att lokalen har stått tom en längre tid har man räknat med att det kommer tillkomma kostnader avseende drift och underhåll, vatten och el. Kostnaderna har räknats ut genom ett snitt för hela fastigheten. Beräkningarna har utgått utifrån nedanstående kostnader per kvm.

	Kr/kvm
El	50 (Endast gemensamma utrymmen, lgh uppvärmda av hg)
Vatten	38
Sophämtning	10
Skötsel	146
Underhåll	90

Nyckeltal:

Kalkylränta (%): Kalkylperiod: Avskrivningstid:

Nuvärde (tkr)	Internränta (%)	Nuvärdeskvot	Pay-back (år)
5628 tkr	8,9 %	0,363	11

Resultatpåverkan (Tkr):

År1	År2	År3
-66	323	587

Driftnettopåverkan (kr/kvm)

2016	2017	2018
0	572	1146

Utrangeringar

Det finns inga komponenter som skall utrangeras i och med denna investering.

Marknadsvärde

Marknadsvärdet kommer att öka i och med att investeringen ger en högre hyresintäkt. Marknadsvärdet 2015-12-31 bedömdes till 40 853 tkr. Marknadsvärdet efter investeringen bedöms till 53 293 tkr. Investeringen kommer inte bidra till ett nedskrivningsbehov för fastigheten.

181 - Murarbasen

Bokfört värde - Marknadsvärde

Bokfört värde 20151231	24 994 493
Utrangering	0
Investering	16 047 343

Nytt bokfört värde **41 041 837**

Marknadsvärde efter investering	53 293 000
Marginal (kr)	12 251 163
Marginal (%)	23%

Driftnetto

Investeringen i sig innebär att driftkostnaderna kommer att öka med anledning av att det kommer tillkomma kostnader för lokalen som tidigare stått tomt. Hyresintäkterna ökar procentuellt mer än kostnaderna vilket ger ett ökat driftnetto.

Driftnettet angivet som *före* nedan är driftnettet före investeringen, driftnettet *efter* avser driftkostnaderna efter att investeringen är genomförd.

Slutsats	med nuvarande driftnetto	utan nuvarande driftnetto
Nuvärdekvot	8,364	0,361
Pay-off	6 år	11 år
Kalkylränta	5,0%	5,0%
Antal år	20	20
Pay-back (årtal)	2022	2027
Investering per kvm	11 724	11 724
Driftnetto per kvm	<u>Före</u> 321	<u>Efter</u> 563

Risikanalyt:

(Vilka risker ser man med investeringen. Exempelvis kritiska punkter i tidplanen, ändrade omständigheter, förändrade konsumtionsmönster, ändrade råvarupriser)

Risken kan vara att tidsplanen brister. I dagsläget planerar man påbörja bygget september 2016 och ser att de första hyresgästerna flyttar in sent vår 2017.

Med anledning av att en upphandling ännu inte är genomförd utgår de totala kostnaderna ifrån ett estimat. Kostnaderna har estimerats utifrån gjord projektering.

Miljökonsekvens:

(Vilka konsekvenser får investeringen på koncernens miljömål)

Man kommer bygga lägenheter och ett gruppboende med högt ställda miljökrav som i sin tur bidrar positivt till det uppsatta miljömålet.

Konsekvenser av att skjuta på investeringen:

(Vilka konsekvenser får det om vi skjuter på investeringen. Dessa konsekvenser ska kvantifieras)

Lokalen har stått tom en längre tid och vi ser det som svårt att hyra ut den i befintligt skick. Detta gör att vi förlorar hyresintäkter för en väldigt stor lokal.

Eventuellt alternativ till investeringen:

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

Ha kvar ytan som en lokal och hyra ut den efter att den har renoverats.

Påverkan på slutkunden:

(Vilken påverkan har investeringen på leveransen till slutkund)

Södertälje kommun är i behov av gruppboenden. På detta sätt erbjuder Telge Bostäder kommunen möjlighet till ett boende i ett centralt läge. Vidare väljer Telge Bostäder att uppföra mindre nyproducerade lägenheter. Detta ger bland annat studenter och ungdomar möjlighet till eget boende i en marknad där det råder bostadsbrist.

Påverkan på att skapa ett Telge:

(Har investeringen någon påverkan på kundens upplevelse av ett Telge)

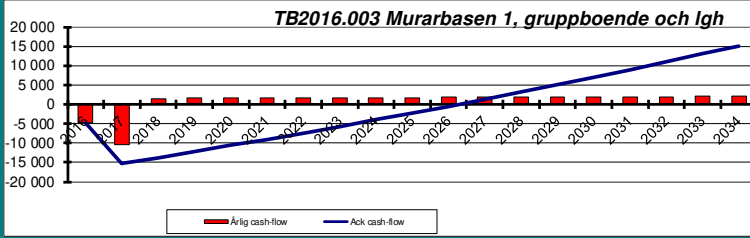
Telge Bostäder kommer ta hjälp av Telge Fastigheter för att hyra ut gruppboendet till kommunen.

Påverkan på att skapa ett attraktivare Södertälje:

(Hur påverkar investeringen uppdraget att skapa ett attraktivare Södertälje)

Valmöjligheten att kunna hyra olika moderniserade lägenheter ökar vilket kan bidra till ett attraktivare boende i Södertälje. Ett toppmodernt gruppboende bidrar i sin tur också till ett attraktivare Södertälje.

Investeringskalkyl (kopierad från excel):

Investeringskalkyl												
KALKYLFÖRUTSÄTTNINGAR												
Ärende nr	TB2016.003 Murarbasen 1, gruppboende och lgh											
Ärende namn	TB2016.003 Murarbasen 1, gruppboende och lgh											
Kalkylperiod-startår	2016	ändras under fliken Start										
Kalkylperiod-slutår	2036											
Kalkylränta (se investeringspolicy)	5,0%											
Diskonteringsstidpunkt (1 jan)	2017											
Antal lägenheter	1											
Antal kvadratmeter	96											
Projektid (år)	1											
Ange kostnader och investeringsbelopp utan minustecken framför!												
PROJEKT - INDATA												
	Nuvärde	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
INTÄKTER												
Hyra bostäder	18 227	0	368	743	757	773	788	804	820	836	853	870
Hyra gruppboende	28 968	0	590	1 180	1 203	1 228	1 252	1 277	1 303	1 329	1 355	1 382
S:a intäkter	47 195	0	958	1 922	1 961	2 000	2 040	2 081	2 122	2 165	2 208	2 252
KOSTNADER												
Tillkommande skötsel & rep	5 176	0	104	211	215	219	224	228	233	237	242	247
Tillkommande värme	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tillkommande el	498	0	10	20	21	21	22	22	22	23	23	24
Tillkommande vatten	1 248	0	25	51	52	53	54	55	56	57	58	60
Tillkommande underhåll	2 986	0	60	122	124	127	129	132	134	137	140	143
S:a Kostnader	9 907	0	200	404	412	420	428	437	446	455	464	473
INVESTERINGAR												
Projektadministration	87	27	63	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Produktion	15 365	4 769	11 127	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Räntekostnader	60	19	43	0	0	0	0	0	0	0	0	0
S:a Investeringar	15 512	4 814	11 233	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Investering, kr/kvm (ej nuvärde)	167 160											
PROJEKTKALKYL												
	Nuvärde	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
CASH-FLOW												
+Särintäkter	26 757	0	958	1 922	1 961	2 000	2 040	2 081	2 122	2 165	2 208	2 252
-Särkostnader	-5 616	0	-200	-404	-412	-420	-428	-437	-446	-455	-464	-473
TB Projekt	21 141	0	758	1 519	1 549	1 580	1 612	1 644	1 677	1 710	1 745	1 780
-Särinvestering	-15 512	-4 814	-11 233	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cash-Flow	5 628	-4 814	-10 475	1 519	1 549	1 580	1 612	1 644	1 677	1 710	1 745	1 780
Internränta	8,9%											
Pay-Back (årta)	2027											
Nuvärdekvot	0,363											
	Pay-offtid i år:	11										
Kalkylränta	5,0%											
Antal år	20											
Annuitetsfaktor	0,080											
ANNUITETSMODELL												
+Särintäkter	26 757	0	958	1 922	1 961	2 000	2 040	2 081	2 122	2 165	2 208	2 252
-Särkostnader	-5 616	0	-200	-404	-412	-420	-428	-437	-446	-455	-464	-473
TB Projekt	21 141	0	758	1 519	1 549	1 580	1 612	1 644	1 677	1 710	1 745	1 780
-Särinvestering / annuitet	-15 512	0	-1 245	-1 245	-1 245	-1 245	-1 245	-1 245	-1 245	-1 245	-1 245	-1 245
Cash-Flow	5 628	0	-487	274	304	335	367	399	432	466	500	535
 <p style="text-align: center;">TB2016.003 Murarbasen 1, gruppboende och lgh</p>												
RESULTAT												
		2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
+Särintäkter		0	958	1 922	1 961	2 000	2 040	2 081	2 122	2 165	2 208	2 252
-Särkostnader		0	-200	-404	-412	-420	-428	-437	-446	-455	-464	-473
TB Projekt		0	758	1 519	1 549	1 580	1 612	1 644	1 677	1 710	1 745	1 780
-Särinvestering		-4 814	-11 233	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tillkommande driftnetto		0	758	1 519	1 549	1 580	1 612	1 644	1 677	1 710	1 745	1 780
Räntekostnad		-84	-358	-530	-495	-457	-416	-373	-327	-278	-227	-172
Aktiverad Ränta		19	43	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Avskrivning		0	-120	-401	-401	-401	-401	-401	-401	-401	-401	-401
Resultat		-66	323	587	653	722	795	870	949	1 031	1 117	1 206
Bokförtvärde UB		-4 814	-15 927	-15 526	-15 125	-14 723	-14 322	-13 921	-13 520	-13 119	-12 718	-12 316
Skuld UB		-4 814	-15 648	-14 659	-13 605	-12 481	-11 285	-10 014	-8 664	-7 232	-5 714	-4 106
FÖRUTSÄTTNINGAR RESULTAT												
Upplåningsränta	3,5%											
Avskrivningstid (år)	40											
Självfinansieringsgrad	1											

Beslut företagsledning:

Datum för beslut: 2016-05-18

Beslut: Bevilja
 Beviljad med restriktion
 Avslag
 Kräver kompletteringar

Motivering av beslut: Investeringen anses vara bra. Den ger en bra avkastning och bidrar positivt till bristen på lägenheter och gruppboenden i Södertälje.

Beslut investeringsråd:

Datum för beslut: 2016-06-22

Beslut: Tillstyrker
 Tillstyrker med restriktion
 Avstyrker
 Kräver kompletteringar

Motivering av beslut:

IR tillstyrker investeringen under förutsättning att kommunen tecknar ett 10 års avtal på gruppboendet, och att Telge Bostäder känner sig trygga med att det går att ta ut den relativt höga hyran för studentlägenheterna, även efter att Peab byggt 436 st studentlägenheter i Snäckviken.

Beslut bolagsstyrelse:

Datum för beslut: 2016-06-15

Beslut: Beviljad
 Beviljad med restriktion
 Avslag
 Kräver kompletteringar

Motivering av beslut:

Styrelsen godkänner investeringen

Beslut investeringsråd:

Datum för beslut: 2018-10-17

Beslut:

- Tillstyrker
 Tillstyrker med restriktion
 Avstyrker
 Kräver kompletteringar

Motivering av beslut:

IR kan konstatera att 22,6 mkr är upparbetat i projektet, och att ytterligare utgifter förmodligen är upplupna men ej fakturerade av leverantören. Projektets totala kostnadsram uppgick till 19,4 mkr. Enligt gällande regelverk ska "information ges till IR innan några åtaganden görs som innebär ett överskridande". IR kan konstatera att regelverket inte efterlevts då åtaganden utöver projektets specifikation har tagits på eget bevåg utan att information lämnats till IR.

IR kan konstatera att internräntan för projektet sjunker från tidigare 8,9 % till 4,4 %. Men att internräntan ändå är inom de nya lägre direktavkastningskraven. IR tillstyrker således investeringen med restriktionen att investeringsärenden framgent ska hanteras enligt regelverket.

Aktivering av projekt:

Projektnr/rörelsegren i ASW: 343

Avskrivningstid:

Fr o m när ska projektet aktiveras

När projektet är aktiverat så återlämnas denna blankett till chefscontroller.