

NÄRVARO:

Ordinarie ledamöter	Noteringar	Tjänstgörande ersättare
Yilmaz Kerimo (s)	Ordförande	
David Strömberg (s)	1:e vice ordförande	
Monir Isak (kd)		
Örjan Liebendörfer (mp)		
Lukas Hållkvist (m)	2:e vice ordförande	
Samir Saado (l)		
Tobias Tegelby (sd)		

Närvarande icke-tjänstgörande ersättare:

Hasse Neideman (mp)
Max Karlsson (c)
Per Sydegård (m)
Lars-Göran Jonsson (rp)

Frånvarande icke-tjänstgörande ersättare:

Fuat Halef (kd)
Sabri Madoson (c)
Sait Yildiz (v)

Frånvarande personalrepresentant:

Sanne-Liv Olsen, Vision

Adjungerade Telge:

Juan Copoví-Mena
Henrik Lindqvist

Tjänstemän TB:

Tf vd Pontus Werlinder
Jan Amnéus
Marina Brunsärn
Lars Gustafsson
Lisbeth Näsdal
Erja Wikner

Dagens sammanträde hålls i Skanskas etablering i Fornbacken 25 och pågår kl. 16.30-17.45.

Mötet föregås av ett studiebesök i de moderniserade lägenheterna varefter Lars Gustafsson, tf Fastighetsavdelningschef berättar om Fornbacken som område. I anslutning till mötet hålls en genomgång av NetPublicator.

- § 1 Mötets öppnande
Ordföranden öppnar mötet och hälsar deltagarna välkomna.
- § 2 Närvaro och tjänstgörande
Sekreteraren tar upp närvaro. Alla ordinarie ledamöter är närvarande.
- § 3 Val av protokolljusterare
Att jämte ordföranden justera dagens protokoll utses Monir Isak.

-
- § 4 Fastställande av dagordning
Dagordningen fastställdes.

- § 5 Till handlingarna
Följande lades med godkännande till handlingarna
- föregående protokoll nr 1

- § 6 Ärendebalans
Vd går igenom ärendebalanslistan, enligt utsänt dokument.

Styrelsen beslutar

att godkänna informationen

- § 7 Godkännande av årsrapport 2018
Jan Amnéus redogör för ärendet, enligt utsänt dokument, bilaga 1.

Styrelsen beslutar

att godkänna rapporten

- § 8 **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 dokument.

Styrelsen beslutar

att besluta enligt vd:s förslag


2/4
Isak Monir

- § 9 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 dokument.

Styrelsen beslutar

att besluta enligt vd:s förslag

- § 10 Information från Telge
Henrik Lindqvist, controllerchef Telge AB informerar följande:

Koncernresultatet – 686 mnkr före skatt, 162 mnkr över budget. Verksamhetsresultatet är 581 mnkr vilket är i nivå med budget. Det finns stora investeringsbehov hos koncernens bolag som konkurrerar om pengarna.

Koncernplan – Den nya koncernplanen, basen för koncernens affärsplan för de kommande sex åren delas ut.

Ny HR-direktör – Christina Osswald har börjat.

Styrelseutbildning – 8-9 maj för alla bolagen gemensamt, separat den 15 maj för TB/TH/TF.

Frågetecken kring dagens artikel i Länstidningen – Den nämnda värdeöverföringen från TB och TH till kommunen görs enligt lag.


Styrelsen beslutar

att godkänna informationen

- § 11 Information från vd
Fornbacken Lyftet – Studiebesök i Fornbacken idag. Beräknad inflyttning nu i mars. Den ekonomiska och processmässiga utvecklingen rapporteras enligt utsänt dokument, bilaga 2.

Stockholmsberget – De 52 lägenheterna blir färdiga till sommaren för inflyttning i september. Marknadsföringskampanj har startat. Lisbeth Näsdal, avdelningschef Kund och Boende informerar att den ordinarie kön har möjlighet att anmäla intresse för 18 lägenheter i olika storlekar mellan den 4 och 8 mars. Till dags dato har vi fått in 697 intresseanmälningar. Resterande lägenheter kontrakteras via först till kvarn-principen den 6 april med möjlighet att köa på plats på Telge Bostäders kontor på Storgatan 42.

Den ekonomiska och processmässiga utvecklingen rapporteras enligt utsänt dokument, bilaga 3.


3/4
Isak Mörner

Ersättningsplanering för chefer inom TB/TH är uppdaterad, enligt bilaga 4.

Mediarapporteringen – Den goda pressen fortsätter att dominera.

Genomgång affärsplan – den 21 mars, kl. 17.00-18.00 hålls en frivillig genomgång av Affärsplanen 2020-2024 för styrelsen på Storgatan 42.

Trygghetsvandring i Järna, Bergsgatan 12 – TB har Järna som pilotområde för ett trygghetsprojekt med fokus på den fysiska utemiljön. Styrelsen bjuds den 19 mars kl. 17.00 tillsammans med hyresgäster och medarbetare från TB att under en trygghetsvandring inventera området kring Bergsgatan 12.

Styrelsen beslutar

att godkänna informationen

§ 12 Övrigt

Monir Isak tackar för studiebesöket och önskar att det blir flera sådana. Informerades att ett besök till Stockholmsberget planeras till junimötet.

Ordförande ger vd i uppdrag utreda en sekretessfråga som läggs till ärendebalansen per dags dato.

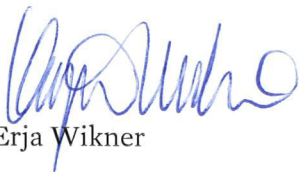
§ 13 Nästa möte

Nästa möte är den 26 mars kl. 17.00-19.00 i Hovsjö Hub.

§ 14 Avslutning

Ordförande tackar deltagarna för visat intresse och avslutar mötet.

Vid protokollet:



Erja Wikner

Justeras:



Yilmaz Kerimo



Monir Isak

2019-03-07

Ärendenr: 7

Till styrelsen för Telge Bostäder AB

Årsrapport 2018

I bifogat dokument redovisas Telge Bostäders årsrapport 2018.

Förslag till beslut

Styrelsen föreslås besluta:

att godkänna rapporten

Telge Bostäder AB

Pontus Werlinder
Tfvd



Årsrapport

Månad	Årsbokslut/årsrapport
År	2018
Företag	Telge Bostäder
Ansvarig	Pontus Werlinder

Innehållsförteckning

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

Bilagor:

- 1 Målbild med avvikelseanalys
- 2 Resultaträkning
- 3 Balansräkning
- 4 Investeringsutgift (Om tillämpligt)
- 5 RAG-analys av investeringar (Om tillämpligt)
- 6 Personalrapport
- 7 Avtalstrohet
- 8 Åldersanalys av kundfordringar
- 9 Förfallna kundfordringar per kund
- 10 Uppföljning av Södertälje kommuns Miljö- och klimatprogram för 2018-2021 (Om tillämpligt)
- 11 Hållbarhetsrapportering
- 12 Bolagsspecifik rapportering

1. VD har ordet

ÄGARFÖRHÅLLANDE OCH UPPDRAG

Telge Bostäder AB är helägt av Telge AB, som i sin tur ägs av Södertälje kommun. Telge Bostäder AB och systerbolaget Telge Hovsjö AB utgör tillsammans Affärsområde Bo inom Telgekoncernen, bolaget bildades 1948.

Telge Bostäder AB äger och förvaltar främst bostäder men även lokaler i Södertälje. Verksamheten bedrivs enligt affärsmässiga principer i enlighet med lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag, samt med beaktande av aktiebolagslagen (2005:551) och lokaliseringsprincipen i 2 kap 1 § kommunallagen (2017:725). Verksamheten tillämpar även jordabalkens (1970:994) regler vid hantering av hyresärenden.

Vår affärsidé

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

FASTIGHETSBESTÅNDET

Telge Bostäder AB är ett allmännyttigt bostadsbolag som vid årets utgång 2018 ägde och förvaltade 8843 bostäder i Södertälje kommun. Fastighetsbeståndets totala yta vid utgången av 2018 uppgick till ca 651 486 kvm. Telge Bostäder AB har under året förvärvat fastigheten Castor 5 och sålt fastigheterna Taket 1 och Tranbäret 2. Bolagets förvaltningsfastigheter inklusive byggnader, mark, markanläggningar, byggnadsinventarier och pågående nyanläggningar hade vid årsskiftet ett utgående redovisat värde på 4 485 412 tkr (4 182 991 tkr).

INFORMATION OM VERKSAMHETEN

Ett affärsområde

Affärsområde Bo (AO-Bo) bildades 2016 och består av två aktiebolag, Telge Bostäder AB och Telge Hovsjö AB. Syftet med ett gemensamt affärsområde är att effektivisera bostadsbolagens verksamhet inom koncernen. Huvuddelen av medarbetarna är anställda av Telge Bostäder som i sin tur fakturerar Telge Hovsjö för det arbete som utförs. Arbetet med att identifiera och implementera de bästa arbetssätten från båda bolagen i affärsområdet har fortsatt under 2018.

I december 2018 beslutades om en organisatorisk justering i affärsområdet. Justeringen innebär att fastighetsskötare och reparatörer tillsammans bildar enheten Drift under Fastighetsavdelningen. Enheten Förvaltning delas samtidigt upp i två olika enheter, Förvaltning samt Fastighetsutveckling. Även avdelning Kund och boende har beslutat om förändringar då Bocenter delas upp i två enheter; "Uthyrning" samt "Felanmälan & Reception" där även receptionen i Hovsjö ingår.

Mångfald

Under hösten 2018 har alla anställda i affärsområdet genomgått en omfattande hbtq-utbildning. En utbildning som ska leda till att Affärsområde Bo blir det första bolaget inom Telge koncernen som blir hbtq-certifierade. Arbetet och certifieringen handlar om ett ställningstagande till den egna organisationen såväl som till omvärlden om att vi strategiskt arbetar med allas lika värden. Vår målsättning är att under 2019 få vårt arbete godkänt av RFSL och därigenom bli ett hbtq-certifierat bolag.

Utbildningen har även omfattat frågor som berör samtliga diskrimineringsgrunder. Samt hur vi kan arbeta med mångfaldsfrågan i vidare bemärkelse. Under året har vi i samband med utbildningen bildat en mångfaldsgrupp med representanter från hela affärsområdet. Gruppens uppgift är att föra mångfaldsarbetet vidare under 2019 och därefter.

2018 – ett år då vi skapat strukturer

Affärsområdet har tagit flera steg framåt under det gångna året när det gäller det strategiska planeringsarbetet. Vi har utvecklat och förbättrat våra planeringsverktyg vilket har resulterat i en strategi för nyproduktion samt nya arbetsflöden för renoveringar och för nyproduktion.

De kommande åren ska Telge Bostäder fortsätta att vara ett förvaltande bolag, men ska samtidigt vara inriktat på nyproduktion. Vi skall möjliggöra för fler människor att hitta ett hem inom Södertäljes kommungräns. Det ska vi göra för både befintliga kommuninvånare, hemvändare, studenter och inflyttare.

För att klara denna förändringsresa behöver det finnas struktur. Det har varit vårt fokus under 2018, bolaget har bland annat arbetat med att:

- Etablerat ett strategiskt arbetssätt för att kunna möjliggöra nyproduktion i nya lägen. På egen eller förvärvad mark.
- Tagit fram riktad målgruppsanalys för nybyggnadsprojektet Stockholmsberget och utifrån den tagit fram en kompletterande uthyrningsstrategi.

- Skapat ett strukturkapital kring fastigheternas underhållsstatus och framtida underhållsbehov. Det beräknas slutföras under 2019 och kommer att möjliggöra samlade inköp.
- Anpassningar har gjorts i organisationen och vi har rekryterat flera nyckelpersoner. Bolaget har inrättat den nya enheten Fastighetsutveckling som framförallt ska ha fokus på de tidiga skeendena vid nybyggnation
- Prioriterat rätt utvecklingsinsatser i vår digitaliseringsresa. Där första steget varit att kunna synliggöra behoven i en kommande ”digital färdplan”.
- Snabbare och enklare nå våra kunder med riktad kommunikation. Genom att bland annat en utveckling av kommunikationen i de digitala porttavlorna.

Året har i enlighet med affärsområdets målbild och affärsplan präglats av planering och ett strategiskt fokus inför kommande års bostadsbyggande. Ett stort antal ansökningar om planbesked har lämnats in till kommunen. De flesta gäller förtätningar genom enstaka hus och några få gäller större områden. Årets planering resulterar i att affärsområdet redan 2019 kommer påbörja nybyggnation i både Hölö och på Västergatan i Södertälje.

Ett systematiskt arbete med planering av lokalkonverteringar har ägt rum och det kommer att resultera i fler nya bostäder framöver.

Bolagets projektmodell har implementerats och bolaget har förbättrat rutinerna för att kunna hantera flera stora samtidiga nybyggnads- och ombyggnadsprojekt. I projekten sker en kontinuerlig uppföljning av tid, kvalitet och ekonomi. Därtill har även rutinerna kring investeringsbeslut förstärkts. Projektenheten arbetar med regelbundna pulsmöten vars mål är att ge en förbättrad kommunikation och transparens kring arbetet med stora projekt. Resultatet av det arbetet är att bolaget nu står bättre rustade för större projekt samt för ökad produktion av nya lägenheter.

Nybyggnation, köp och försäljningar

Stockholmsberget

Ett av affärsområdets viktigaste mål är att skapa fler nya bostäder. Därför bygger bolaget sjuttio två lägenheter på Stockholmsberget. Bygget startade under sommaren 2017 och ett intensivt arbete med byggnationen har pågått under hela 2018. Under 2019 kommer projektet att färdigställas både invändigt och utvändigt. Slutbesiktning är planerat till månadsskiftet juni/juli och inflyttningen är planerad till september 2019. Parallellt byggs även parkeringsplatser i anslutning till lägenheterna i ett separat garage.

Klartecken i Hölö och på Västergatan

I december 2018 fick Telge Bostäder klartecken att påbörja byggnationen av Gammelgården i Hölö som beräknas stå klart under 2019. Det ger oss ytterligare tjugosju lägenheter.

Upphandling för byggande av cirka tjugofem lägenheter på Gullpudran, Västergatan 29 i Södertälje har påbörjats. Beräknad byggstart är planerad till kvartal fyra 2019 och inflyttning är planerad till 2020.

Förvärv av Castor 5

I juni 2018 förvärvade Telge Bostäder centrumfastigheten Castor 5. Fastigheten består av sjutton lägenheter, fem butikslokaler, en teaterlokal, en kontorslokal och en vårdlokal.

Avsikten med förvärvet är att bredda fastighetsbeståndet samt att bidra till ett attraktivare Södertälje centrum och till utvecklingen av Marenplan. Eftersom Telge Bostäder äger grannfastigheten finns tydliga synergier och ekonomiska fördelar med att förvalta och underhålla båda dessa fastigheter gemensamt.

Försäljningar

Telge Bostäder har via dotterbolag under året sålt två fastigheter till privat ägare. Taket 6 i Saltskog är ett flerfamiljshus med etthundra-sjutton lägenheter samt Tranbäret 2 i Rosenlund med tjugofyra lägenheter.

Fornbacken, gård 1

I Fornhöjden har det sedan 2014 pågått en omfattande renovering och modernisering. Moderniseringen av gård 1 innehåller ca tvåhundra lägenheter och arbetet beräknas slutföras under våren 2019.

Projektet har blivit väsentligt dyrare än ursprunglig budget. Därmed fattades i juni 2017 ett nytt investeringsbeslut. Moderniseringen av Fornbacken har blivit föremål för flera granskningar och såväl medial som politisk diskussion. Anledningarna till fördyringen av projektet berodde främst på att tidiga investeringsbeslut inte innehöll samtliga kostnadsdrivande delar. Delar i projektet har också blivit dyrare än förväntat, dessutom har den höga kostnadsutvecklingen på byggmarknaden varit starkt kostnadsdrivande. Som information kan nämnas att byggindex har ökat med ca 5,4 % sedan det senaste investeringsbeslutet i juni 2017. Kostnaderna har dock bedömts som marknadsmässiga för leveransen utifrån extern granskning.

Den externa granskningen som genomfördes 2017 konstaterade att bolaget tidigare inte hade en organisation med förmåga att klara tillräcklig styrning av ett projekt av denna storlek och komplexitet. Det konstaterades vidare att leverantören Skanska, utifrån sin roll som stor- och professionell aktör på entreprenadmarknaden, borde ha insett bristerna i organisationen hos motparten och därför i högre grad, i enlighet med samarbetsavtalet, stöttat Telge Bostäder. Den externa utredningen som gjordes under 2018 visade även på att det behövts bättre samordning mellan bolagsordning och arbetsordning i Telge AB.

Nedskrivning

Under både 2016 och 2017 gjordes nedskrivningar enbart genom kalkylbaserad marknadsbedömning gällande fastigheten Turkosen 13 i Fornhöjden. Även 2018 har en nedskrivning genomförts, den här gången har bolaget i samband med årsbokslutet anlitat extern expertis för att bedöma marknadsvärdet av fastigheten. Denna värdering indikerar ett marknadsvärde för fastigheten vid färdigställande på 325 miljoner vilket innebär ett högre värde än förra året med 40 mkr. Dock kvarstår skillnaden i bedömt marknadsvärde och bokfört värde vid slutförandet om 29,5 mkr. Samtidigt är det relativt sannolikt att fastighetens värde bestående understiger det bokförda värdet, således görs en nedskrivning med 25,285 miljoner kronor. Under 2019 görs en ny bedömning huruvida en nedskrivning ska göras när projektet i är färdigt.

Hyresförhandlingar

Affärsområde Bo har enligt ägardirektivet i uppgift att säkerställa en långsiktigt hållbar hyresnivå som möjliggör väl underhållna fastigheter. Bolagets diskussioner med Hyresgästföreningen om en hyresmodell, som är baserad på bruksvärdet av respektive lägenhet, avslutades under 2018 utan att en överenskommelse nåtts. För tillfället har arbetet lagts på is på grund av bristande resurser hos motparten. Den årliga hyreshöjningen har förhandlats med Hyresgästföreningen och innebär en hyreshöjning om 1,36% från den 1 juli 2018.

Hållbarhet

Hållbarhetsstrategi

Affärsområdet har under 2018 arbetat fram en hållbarhetsstrategi som i december beslutades av företagsledningen. Strategin förtydligar vårt ansvar inom, ekologiska-, ekonomiska-, sociala- och etiskhållbarhetsfrågor. Det här innebär ett affärsmässigt hållbarhetstänk som ska integreras

i vår affärsplan och dagliga verksamhet. Det innebär också att vi tillsammans arbetar långsiktigt för Södertälje och våra hyresgästers bästa.

Sophantering

Nedskräpning och avfallshantering är ett problem både för miljön och för våra hyresgästers trivsel och hälsa. Enligt uppdrag i ägardirektiven har bolaget fortsatt ansvar för arbetet med att ta fram en strategi för fortsatt införande av fastighetsnära insamling. Under året har vi rekryterat en avfallsamordnare.

Vi har även inlett ett ökat samarbete med Telge Återvinning kring aktiviteter gentemot kund samt uppföljning av olika insatser. Avfallshantering har varit föremål för flera informationsinsatser, till exempel en kampanj med hållbarhetsfokus som innehöll sopsorteringstävlingen där det fanns möjlighet för de tävlande att vinna en månadshyra. Ett annat exempel är att vi under våra trivseldagar informerat och instruerat i sophantering.

Vår första miljötvättstuga

I november invigdes affärsområdets första miljötvättstuga som även är Sveriges första fristående miljötvättstuga. Att tvättstugan är fristående men närliggande innebär att den både är tillgänglighetsanpassad då den saknar trappor och de boende slipper påverkas av störande ljud och vibrationer. Tekniken möjliggör ren tvätt utan tvättmedel och kemikalier. Vattnet behöver inte värmas upp utan tvättar rent redan vid 30 grader vilket ger kortare tvättider och lägre miljöbelastning.

Social hållbarhet

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

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

Ett exempel är vårt omfattande arbete med att ta emot praktikanter och ungdomar som vill sommarjobba. I somras tog affärsområdet emot närmare femhundra feriepraktikanter. Vi har även löpande tagit emot ca trettio praktikanter under året.

Ett annat exempel på socialt ansvarstagande är vår prioritering av områdesutveckling i Lina Hage. Vi har i en av våra fastigheter skapat en mötesplats för både unga och äldre. Arbetet tar sin utgångspunkt i att stödja föreningar och ideellt engagemang. Kopplat till mötesplatsen bedriver vi med stöd från Vinnova ett innovationslabb med syfte att hitta metoder att sprida till andra områden. Både i Lina och i andra områden satsar affärsområdet på aktiviteter såsom nattvandring, portvakter och läxhjälp. Bolaget stödjer även hyresgäster som vill odla eller på andra sätt utveckla sitt område.

Det finns fortsatt en stor oro kring den omfattande olovliga andrahandsuthyrningen samt försäljning av kontrakt. Trycket och efterfrågan på boende har ökat de senaste åren. Under 2018 har vi rekryterat ytterligare en resurs inom det här området. Summeringen av året är att vi sagt upp drygt 150 hyreskontrakt på grund av otillåten andrahand och/eller bristande behov. Det är en ökning med 50 lägenheter jämfört med 2017 och 120 jämfört med 2016. Affärsområdet kommer fortsätta att arbeta aktivt och uthålligt med att motverka problemet.

FÖRVÄNTNINGAR AVSEENDE DEN FRAMTIDA UTVECKLINGEN

Sedan flera år tillbaka har Södertälje kommun haft en positiv befolkningsutveckling och under år 2018 ökade befolkningen i Södertälje kommun med ytterligare 1,5 %. Tillskottet av kommuninvånare beror främst på inflyttning från utlandet och en ökad nativitet. I Södertälje är det fler som flyttar ut än som flyttar in från andra kommuner samtidigt som vi har ett stort antal inpendlare på dagsbasis. Enligt kommunens befolkningsprognos uppskattar man att antalet invånare kommer att öka med 13,5 % till år 2027 vilket gör att man kan förutspå en fortsatt bostadsbrist framöver.

År 2016 antog kommunfullmäktige i Södertälje ett mål om att bygga 20 000 bostäder inom 20 år. Affärsområde Bos långsiktiga mål är att tillföra tretusen av dessa vilket innebär att vi i snitt ska bygga hundrafemtio nya allmännyttiga lägenheter per år under perioden.

2. Omvärldsanalys och utvecklingstendenser

Samhällsekonomin

Högkonjunkturen kulminerade under första halvåret 2018. Enligt konjunkturinstitutet är nu ekonomin på väg in i en avmattningsfas även om högkonjunkturen består de närmaste två åren. Konjunkturen har drivits av en stor efterfrågan på nya bostäder som resulterat i att bostadsinvesteringarna låg på historiskt höga nivåer i början på 2018. Sedan dess har bostadsinvesteringarna minskat och nedgången spås fortsätta de närmaste kvartalen. Riksbanken beslutade i december att från och med januari 2019 höja reporäntan från -0,50 % till -0,25 %. Prognosen indikerar att nästa höjning sannolikt sker under andra halvåret 2019 och därefter fortsätter i långsam takt. Med en reporänta på -0,25 % är penningpolitiken alltjämt expansiv och ger därmed även fortsättningsvis stöd åt konjunkturen. Först under 2020 tros reporäntan för första gången på väldigt länge hamna över nollränta på 0,4 %. Det här innebär också att det kommer vara fortsatt billigt att under överskådlig tid finansiera nyproduktion av fastigheter med lån.

Bostadsbyggandet

Behovet av bostäder är fortsatt stort och enligt Boverket är efterfrågan som störst på billiga hyresrätter. Samtidigt råder en brist på kapacitet i byggsektorn vilket avspeglar sig i lägre antal anbud och ökade byggpriser. Det leder i sin tur ofta till höga hyror, vilket resulterar i att bostäderna inte efterfrågas av medel- och låginkomsttagare. Enligt RUF5:2050 som är Stockholmsregionens utvecklingsplan behövs det i Södertälje kommun i genomsnitt totalt åttahundra nya bostäder per år fram till 2030.

Under treårsperioden 2015–2017 färdigställdes ca åttahundra bostäder totalt i hela Södertälje, enligt bostadsmarknadsenkäten var endast nio av dessa hyresrätter, den största andelen utgjordes av småhus och bostadsrätter.

Hyran per kvadratmeter för nybyggda hyreslägenheter var 1 742 kr/kvm för riket som helhet 2017. En nybyggd hyreslägenhet på tre rum och kök hade 2017 en genomsnittlig hyra på 9 975 kronor i månaden.

Vad gäller bostadsbyggandet generellt har aktiviteten minskat under 2018 med anledning av turbulensen på privatbostadsmarknaden. Denna har lett till en avmattning av prisutvecklingen på bostadsrätter, främst i storstadsområdena. Förslag om hårdare krav på amortering av bostadslån samt bankernas minskade vilja till bryggfinansiering vid köp och försäljning är bidragande orsaker.

Till följd av bostadsbristen och turbulensen på privatbostadsmarknaden har efterfrågan på att investera i nyproducerade hyresrätter ökat under senare år och förutsättningarna för nyproduktion av hyresrätter bedöms som fortsatt god.


Fastigheter inom de så kallade miljonprogramsområdena bedöms som alltjämt attraktiva investeringsobjekt under förutsättning att fastigheterna är belägna inom tillväxtregioner.

Sammantaget bedöms marknadsförutsättningarna för hyresbostäder generellt som fortsatt goda under förutsättning att bostäderna är belägna inom en tillväxtregion.




Utmaningen blir att hitta former för att möta efterfrågan på billiga bostäder med den okontrollerade prisutvecklingen för byggande.

3. Uppföljning av ägardirektiv

Bolagsordningen syfte och verksamhetsföremål	Uppföljning
<p>Bolaget har till föremål för sin verksamhet att inom Södertälje kommun förvärva, äga och förvalta eller med tomträtt nyttja fastigheter för att därpå uppföra och förvalta bostadshus med tillhörande kollektiva anordningar, affärslokaler och servicelokaler.</p> <p>Bolaget får även bygga och förvalta kommersiella lokaler. Bolagets verksamhet får också omfatta uppförande av bostäder för försäljning till andra upplåtelseformer.</p>	<p><i>Verksamheten är förenlig med fastställda syfte och ändamål.</i> </p> <p>Affärsplanen för 2018–2020 är framtagen utifrån ägarens ändamål med verksamheten samt utifrån de särskilda ägardirektiven, och beskriver hur bolaget arbetar med att uppfylla detta utifrån ett affärsmässigt perspektiv.</p>
<p>Telge Bostäder skall genom förvaltning av bostäder skapa bra boende i sunda bostäder till rimlig kostnad. Detta skall ske genom att erbjuda ett varierat utbud av bostäder med god teknisk standard, bra service och ekologisk anpassning, så att det svarar mot en långsiktig efterfrågan.</p> <p>Verksamheten ska bedrivas enligt affärsmässiga principer i enlighet med lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag samt med beaktande av lokaliseringsprincipen i 2 kap 1 § kommunallagen.</p>	<p><i>Verksamheten är förenlig med fastställda syfte och ändamål.</i> </p> <p>Affärsplanen för 2018–2020 är framtagen utifrån ägarens ändamål med verksamheten samt de särskilda ägardirektiven, och beskriver hur bolaget arbetar med att uppfylla detta utifrån ett affärsmässigt perspektiv.</p>
<p>Ägardirektiv</p> <p>1. Telge Bostäder ska ta ett ansvar för de områden där bolaget är hyresvärd och ska i samverkan med kommunen och andra aktörer och genom att ta hjälp av boende i områdena aktivt arbeta med stadsdelsutveckling.</p> <p>1. fortsättning</p>	<p>Uppföljning</p> <p><i>Ägardirektivet är uppfyllt.</i> </p> <p>Bolaget genomför varje år en stor kundundersökning; NKI. Utifrån kundernas svar utarbetas åtgärdsplaner för aktiviteter och åtgärder som kunderna anser vara viktiga för trivsel och trygghet.</p>

	<p>Bolaget har genomfört trivseldagar i åtta av våra bostadsområden under 2018.</p> <p>Telge Bostäder har med stöd från Vinnova startat upp ett innovationslabb och en mötesplats i Lina Hage som ska bidra till ökad integration.</p> <p>Bolaget har även fått medel för att starta ett projekt ”Elastiska hem” som ska pågå i två år. Syftet är att underlätta en hållbar livsstil.</p>
<p>2. Telge Bostäder ska vara en aktiv part i förtätningen och bostadsutvecklingen i Södertälje kommun. Detta genom att själv eller med andra aktörer bidra till bostadsbyggande i första hand i anslutning till det egna beståndet och medverka till ett varierat bostadsutbud.</p>	<p><i>Ägardirektivet är uppfyllt.</i> </p> <p>Produktionen pågår av 72 lägenheter inkl. 117 garageplatser på Stockholmsberget. Beräknad inflyttning hösten 2019.</p> <p>Upphandling är påbörjad för byggande av 25 lägenheter på Gullpudran 3 (Västergatan 29). Beräknad byggstart planeras till kvartal fyra 2019.</p> <p>Bolaget har under 2018 planerat för en fastighet med ca 27 lägenheter i kvarteret Gammalgården i Hölö. Investeringsbeslut fattades i februari och bygglov blev klart i december 2018. Fastigheten beräknas vara färdigställd under 2019.</p> <p>Möten sker kontinuerligt med Samhällsbyggnadskontoret och intresse har anmälts för kommande markanvisningar.</p> <p>Bolaget har även tagit fram en strategi för nyproduktion.</p> <p>Ansökan om planbesked för 6 nya bostadsprojekt i Södertälje och Järna är inlämnade till kommunen.</p> <p>Utöver dessa arbetar vi med ett tiotal bostadsutvecklingsprojekt där vi konverterar lokaler till lägenheter.</p>

	<p>I juni förvärvade bolaget centrumfastigheten Castor 5. Förutom sjutton lägenheter finns kommersiella lokaler och en teater. Förvärvet ger bolaget möjlighet att vara med och påverka utvecklingen av Södertälje centrum. Fastigheten ökar även bolagets möjligheter att erbjuda ett varierat bostadsutbud.</p>
<p>3. Telge Bostäder ska verka för en hyresnivå som långsiktigt skapar förutsättningar för väl underhållna och attraktiva bostäder.</p>	<p><i>Ägardirektivet är uppfyllt.</i> ●</p> <p>Bostadshyran höjdes med 1,36% 1 juli 2018. Förhandlingen av hyrorna för 2019 pågår och är i skrivandets stund inte avslutad.</p> <p>Förhandlingar med Hyresgästföreningen sker numer för hela beståndet i Affärsområdet, det vill säga för Telge Hovsjö och Telge Bostäder tillsammans.</p> <p>En överenskommelse om presumtionshyror för nyproduktionen på Stockholmsberget avseende 72 lägenheter i fastigheten Antilopen 1, är gjord mellan Telge Bostäder och Hyresgästföreningen om en normhyra på 2167 kr.</p>
<p>4. Telge Bostäder ska tillsammans med Telge Återvinning fortsätta utbyggnaden av fastighetsnära källsortering i flerbostadshus.</p>	<p><i>Ägardirektivet är delvis uppfyllt.</i> ●</p> <p>Avfallsamordnare är rekryterad sedan maj 2018.</p> <p>Inriktningsbeslut är fattat för genomförande av FNI i hela fastighetsbeståndet till och med 2022.</p> <p>FNI station invigd på Kott och Barrstigen i Bergvik.</p> <p>Utbildning genomfört av en grupp hyresgäster i Lina Hage med uppdrag att knacka dörr och informera om sopsortering.</p>

	<p>Planerad FNI hemsortering radhus i Fribovägen Mariekälla samt Enhörna med invigning jan/feb 2019.</p> <p>Invigning FNI miljöhus Högländsvägen Rosenlund jan/feb 2019</p> <p>Invigning FNI jan/feb 2019 Vegagatan-Grusåsen 16 Fd soprum renoverats och utrustats för sortering.</p>
<p>5. Telge Bostäder ska ta ett särskilt ansvar för att möta efterfrågan på boende anpassade för äldre och studenter.</p>	<p><i>Ägardirektivet är uppfyllt.</i> </p> <p>Tillgänglighetsåtgärder i entréer och avgränsande markbeläggning har utförts i Grusåsen fastigheterna Gemen 1 och 4 samt i Järna och fastigheterna Trollet 2 – 5.</p> <p>I samarbete med Campus Telge och KTH Södertälje erbjuds studentbostäder till heltidsstuderande i en separat kategori i bostadskön. Saknas det kundunderlag för att hyra ut till heltidsstuderande tillhörande Campus Telge eller KTH Södertälje erbjuds visstidsavtal till andra sökande i bostadskön.</p> <p>Samtliga boendeformer förmedlas via vår bostadskö.</p>
<p>6. Telge Bostäder ska helt eller delvis finansiera nybyggnation och renovering av beståndet genom försäljning av delar av det befintliga beståndet.</p>	<p><i>Ägardirektivet är uppfyllt.</i> </p> <p>Under det första halvåret 2018 har Telge bostäder genomfört de försäljningar som förberetts under 2017. Två fastigheter med 140 lägenheter såldes till IvarBo TT AB per 1 juni för att möjliggöra finansiering av delar av moderniserings- och nyproduktionsprojekt.</p>
<p>7. Bolaget skall ta ansvar för att i de upphandlingar som görs, och där så bedöms möjligt, använda sociala</p>	<p><i>Ägardirektivet är uppfyllt.</i> </p> <p>I flera upphandlingar under året har</p>

<p>klausuler som en del av kontraktsvillkoren.</p>	<p>AO Bo ställt krav på att arbetskraft som leverantören anlitar ska ha kollektivavtalsliknade villkor. I vissa avtal om hantverkstjänster ställs krav på att leverantören ska tillhandahålla praktikplatser.</p>
<p>8 Bolagets direktavkastning skall ligga i linje med övriga långsiktiga bostadsföretag på jämförbara marknader och uppgå till 3,5 % Direktavkastningen definieras som resultat före avskrivningar, central administration och finansiella poster i förhållande till bedömt marknadsvärde.¹</p>	<p>Ägardirektivet uppfylls ej. ●</p> <p>Direktavkastningskravet över tid skall vara 3,5 %. För 2018 beräknas direktavkastningen att uppgå till 2,5 %. Siffrorna är preliminära tills årsbokslutet fastställs i 2019.</p>
<p>9 Det långsiktiga avkastningskravet för Telge Bostäder är 5,0 %.¹</p>	<p>Ägardirektiv 9 är det gamla ägardirektivet. Detta skulle ha tagits bort när ägardirektiv 8 infördes. I samförstånd med Telge AB har AO Bo tolkat att direktavkastningen enligt direktiv 8 ska följas.</p>

¹ För en förklaring till de generella principerna bakom framräkningen av avkastningskraven för bolagen se separat bilaga

4. Ekonomiskt resultat (jmf föregående år)

Resultat	<p>Periodens ackumulerade resultat före skatt uppgår till 161,1 mkr (70,2 mkr) vilket är 90,9 mkr högre än föregående år. Driftskostnaderna är högre än föregående år, -37,8 mkr men det kompenseras av reavinsten från försäljning av två fastigheter, 113,8 mkr.</p> <p>Intäkter</p> <ul style="list-style-type: none"> • Intäkterna uppgår till 756,6 mkr (753,0 mkr), +3,7 mkr. <p>De ökade intäkterna förklaras främst av årets hyreshöjning på 1,36% från och med juli.</p> <p>Drifts- och underhållskostnader</p> <p>Totala drifts- och underhållskostnader uppgår till -532,0 mkr (-494,2 mkr), en ökning med -37,8 mkr jämfört med föregående år.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kostnaden för planerat underhåll landar på -73,3 mkr vilket är lägre än föregående år (-83,0 mkr). Den främsta anledningen till det minskade planerade underhållet är att en större andel av åtgärderna har varit så omfattande att de kunnat omklassificeras till investering. I jämförelse med förra året har man även i år valt att aktivera kostnader för bland fasad- och takmålningar. • Felavhjälpande underhåll ökar mot föregående år, -97,7 mkr (-67,2 mkr). Reparationerna har ökat inom ett flertal av våra områden, framförallt gäller det tjänster köpta från Telge Energi/Nät inom ventilation, VA/sanitet och värme. Kostnaderna för försäkringsskador ökar med 9,7 mkr efter höga kostnader för vattenskador, främst i lägenheter. • Kostnader för fastighetsskötsel landar på -67,8 mkr (-56,0 mkr). Ökningen beror till stor del på ökade personalkostnader till följd av löneökning och en ökning av inhyrd personal. Dessutom har kostnaderna för snöröjning och yttre skötsel ökat något jämfört med föregående år. • Värme- och taxekostnader minskar jämfört med föregående år -171,8 mkr (-179,7 mkr). Det förklaras främst av minskade kostnader för vatten, 7,5 mkr. • Fastighetsanknuten administration ökar jämfört med 2017, -102,3 mkr (-90,5 mkr). Ökningen på 11,8 mkr förklaras av personalökningar inom flera avdelningar, ökade kostnader för konsultarvoden, övriga personalkostnader samt ökade administrativa kostnader från Telge AB.
-----------------	---

	<p>Avskrivningar och nedskrivningar</p> <ul style="list-style-type: none"> • Avskrivningar ökar med 3,9 mkr och landar på -110,6 mkr (-106,7 mkr). • I år har bolaget gjort totala nedskrivningar om 25,3 mkr på Turkosen 13 jämfört med totalt 51,5 mkr under förra året då bolaget skrev ner 49,7 mkr på Turkosen 13 och 1,7 mkr på Gullpudran 3. Under 2018 har bolaget även gjort en återläggning av en tidigare nedskrivning om 1,3 mkr på fastigheten Murarbasen 1 i och med att marknadsvärdet på fastigheten stigit i samband med att en outhyrd lokal har konverterats till bostäder och ett gruppboende. Under förra året gjorde man återläggningar om totalt 10 mkr. <p>Finansnetto</p> <ul style="list-style-type: none"> • Finansnetto -26,6 mkr (-30,3 mkr), 3,7 mkr bättre än 2017. Ökningen förklaras av att utdelningen från Glasberga AB blev 5 mkr högre än föregående år, 15 mkr (10 mkr). Snitträntan för jan-dec ligger på 1,89 % (1,85 %).
<p>Kapital</p>	<p>Tillgångar</p> <p>Investeringarna, inklusive förvärv, uppgår till 484,9 mkr vilket är 245,0 mkr högre föregående år (239,9 mkr). Exklusive förvärv är ökningen 146,8 mkr, av vilka 128,9 mkr avser affärsinvesteringar och 17,9 mkr är underhållsinvesteringar.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Förvärvet av Castor 5 uppgick till 93 mkr. Övriga förvärvskostnader avser lagfartskostnader för tidigare förvärvade fastigheter från Telge Fastigheter under år 2017. • Under 2018 har projektet på Stockholmsberget inklusive garaget fortsatt, i år har projektet belastats med 98,8 mkr, vilket är 54,3 mkr högre än förra året. • Modernisering av hela lägenheter sker i ett högre tempo vilket inneburit investeringar om totalt 29 mkr. Detta är en ökning med 21,1 mkr jämfört med förra året. • Lyftet i Fornbacken ligger har fortsatt i år och totala investeringar ligger på 117,9 mkr vilket är 17,5 mkr högre än föregående år. • Projektet i Murarbasen påbörjades under 2017 men utfördes nästan i sin helhet under 2018 vilket ger ökade investeringar med 22,1 mkr. • Under 2018 har man ökat takten i antalet tvättstugerenoveringar och nya tillträdessystem. Detta innebär en ökad investering om 9,6 mkr respektive 5,8 mkr i jämförelse med förra året. <p>Skulder</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nettoupplåningen har under året ökat med 272,9 mkr och uppgår till 2 103,3 mkr mot 1 830,4 mkr vid årets ingång.

Personal	<p>Personalkostnaderna ökar totalt med 18,3 mkr jämfört med föregående år och det förklaras främst av:</p> <ul style="list-style-type: none">• Ökat antal anställda. Årsarbetare (FTE) har ökat med 8,0 till 178,0 (170,0).• Högre löneläge vilket inte bara ökar lönerna utan även lönebikostnaderna.• Ökade utbildningskostnader bland annat för att stärka ledarskap och verksamhetsstyrning.
-----------------	--

5. Ekonomiskt resultat (jmf budget)

Resultat	<p>2018 års resultat före skatt uppgår till 161,1 mkr (172,8 mkr) vilket är 11,8 mkr lägre än budget. Reavinsten från försäljningen av två fastigheter överskrider budget med 33,8 mkr men det motverkas av nedskrivningar som inte var budgeterade inför året samt ett lägre driftnetto där intäkterna underskrider budgetnivån medan kostnaderna överskrider budgetnivån.</p> <p>Intäkter</p> <ul style="list-style-type: none"> • Intäkterna uppgår till 756,6 mkr (767,8 mkr), 11,2 mkr under budget. <p>De lägre intäkterna förklaras främst av att nivån för årets hyreshöjning är 1,36% från och med juli, att jämföra med årets budgeterade nivå på 2,0% från januari.</p> <p>Drifts- och underhållskostnader</p> <p>Totala drifts- och underhållskostnader uppgår till -532,0 mkr (-518,8 mkr), -13,2 mkr mer än budgeterad nivå.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kostnaden för planerat underhåll landar på -73,3 mkr vilket är lägre än budget (-85,7 mkr). Det beror främst på att fler åtgärder än budgeterat har omklassificerats till investeringar med anledning av att omfattningen på projekten har blivit större samt att bland annat målning av tak och fasad i år har aktiverats. • Felavhjälpande underhåll överstiger budget till följd av fler reparationer än beräknat inom ett flertal av våra områden. Avvikelsen uppgår till totalt 33,5 mkr varav kostnaderna för försäkringsskador utgör 10,3 mkr efter höga kostnader för både vatten- och brandskador. Även reparationerna har ökat inom ett flertal av våra områden, framförallt gäller det tjänster köpta från Telge Energi/Nät inom ventilation, VA/sanitet och värme. • Kostnader för fastighetsskötsel är något högre än budget, 8,9 mkr delvis beroende på ökade kostnader för snöröjning och skötsel av utemiljö. • Värme- och taxekostnader understiger budget med 8,9 mkr främst till följd av lägre kostnader för uppvärmning med 5,0 mkr samt lägre kostnader för vatten med 3,5 mkr. • Fastighetsanknuten administration understiger budget med 9,9 mkr främst till följd av att vakanta tjänster inte tillsatts i den takt man planerat i budget. <p>Avskrivningar</p> <ul style="list-style-type: none"> • Avskrivningar -110,6 mkr (-106,9 mkr), -3,7 mkr jämfört med budget. • Nedskrivningar inklusive återläggning landar på -24 mkr (0 mkr).
-----------------	---

	<p>Finansnetto</p> <ul style="list-style-type: none"> • Finansnetto -26,6 mkr (-29,6 mkr), 3,0 mkr bättre än budget. Ökningen förklaras av att utdelningen från Glasberga AB blev 5 mkr högre än budgeterat, 15 mkr (10 mkr). Snitträntan för jan-dec ligger på 1,89 % (1,84 %).
<p>Kapital</p>	<p>Tillgångar</p> <p>Investeringarna, inklusive förvärv, uppgår till 484,9 mkr vilket är 120,9 mkr högre än budget (364,0 mkr). Exklusive förvärv överskrider utfallet budgetnivån med 22,7 mkr.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Förvärvet av Castor 5 uppgick till 93 mkr, vilket inte var budgeterat inför året. Beslutet att förvärva Castor 5 fattades i kommunfullmäktige i juni. • Stockholmsberget, inklusive garaget, landar på 98,8 mkr vilket är 44,6 mkr lägre än budget. Detta beror på att tidplanen för garaget har förskjutits samt att helårsbudgeten för 2018 var för hög. • Ombyggnation av lokaler till lägenheter ligger 38,4 mkr lägre än budget med anledning av bygglovshanteringen samt interna arbetsprocesser. Ett nytt arbetssätt har tagits fram i samarbete med kommunen vilket kommer effektivisera arbetsgången under år 2019. • Modernisering av hela lägenheter landar på 29,5 mkr. I och med att man under året prognostiserade att budget för ombyggnation av lokaler till lägenheter inte skulle kunna uppnås så ökade man istället takten på moderniseringar av lägenheter. Utfallet innebär ökade investeringar med 16,5 mkr jämfört med budget. • Lyftet i Fornbacken ligger på 26,8 mkr högre än budget. Detta beror på att Skanska har reviderat betalplanen med anledning av att projektet har tidigare lagts samt att helårsbudgeten för 2018 varit för hög. • Projektet i Murarbasen överstiger budget med 4,4 mkr med anledning av tillkommande åtgärder i fastigheten. Ett nytt investeringsbeslut har tagits i styrelsen med anledning av de tillkommande kostnaderna. • Man har under året arbetat med tillträdessystem i en högre takt än budgeterat. Utfall är 14,1 vilket är 4,1 mkr högre än budget. <p>Skulder</p> <p>Nettoupplåningen har under året ökat med 272,9 mkr och uppgår till 2 103,3 mkr mot 1 830,4 mkr vid årets ingång.</p>
<p>Personal</p>	<p>Personalkostnaden är lägre än budgeterat då rekrytering under året inte skett i den takt som budgeterats.</p>

Bilaga 1: Målbild och avvikelseanalys

Telge utmanar genom att förena affärer och samhällsnytta. Tillsammans förändrar vi världsbilden

Telge Bostäder och Telge Hovsjö - Den boendeleverantör som alla vill vara och som alla vill bo hos

Målbild: Affärsområde Bo 2018

	Mål (vilken effekt vill vi uppnå)	Nyckeltal (vad ska vi mäta och följa upp)	Nuläge	RAG	1 års mål	3 års mål	Kommentar	
Säkerhet hälsa & Miljö	1. En attraktiv arbetsgivare med behovsstyrt ledarskap	1.1 Ökat medelvärde CAR-Q jämfört med tidigare mätning	CAR-Q genomförs senare del av 2018. Telgepulss ger indikation på Car-Q. Ledarskap; 4,77 Medarbetarskap; 5,37		Indikator 4,5 Värde augusti 4,48 på telgepulsen		Alla enheter kommer att mäta CAR-Q och /eller Telgepulsen. Någon enhet har också valt ökad svarsfrekvens som indikator. Förbättring sedan forra mätningen	
	2. Vara en förebild inom hållbar samhällsutveckling	2.1 Ta fram en strategi för social hållbarhet	Presentation av strategi till FTL för godkännande i dec Pågår framtagande av				Strategi godkänd av FTL i december	
		2.2 Handlingsplan för att öka mångfalden	Presentation av strategi till FTL för godkännande i dec Pågår framtagande av handlingsplan					Strategi godkänd av FTL i december Pågår framtagande av handlingsplan utifrån arbetet med hållbarhetsstrategi se 2.1.
		2.3 Fossilbränslefria 2020	Arbete pågår				Handlingsplan uppdaterad	
Kvalitet	3. Nöjdare kunder med förtroende för Telge Bostäder	3.1 Utföra NKI och påvisa positiv trend, Service index	Serviceindex 76,1% Ta kunden på allvar: 82,5% Trygghet: 75,6% Rent och snyggt: 65,2% Produktindex 73,6%		År 2019: Serviceindex 78% Ta kunden på allvar: 86% Trygghet: 77% Rent & snyggt 68% Hjälp när det behövs 87% Produktindex 75% Utemiljö 66%	År 2020: • Serviceindex 80 • Ta kund på allvar 88 • Rent & snyggt 70 • Trygghet 78 • Produktindex 78	Under sept redovisas en kort analys av resultatet till styrelsen. Framtagande av handlingsplaner iom mål och budgetarbete för 2019 pågår i enheterna.	
		3.2 Fastställd internkontrollplan, genomföra avstämmningar	Avstämmningar genomförs senare del av året				uppföljning en 1ggr/ år t Kontroller sker löpande.	
Leverans	4. Effektiva och kartlagda arbetsflöden	4.1 Processkarta över kartlagda arbetsflöden	Klar. 20 arbetsflöden beskrivna.					
		4.2 Plan för när resterande kommer att kartläggas	5 i plan				Utföra rondering klar. Genomföra renovering. Genomföra styckvis modernisering. Upprätthålla underhållsplan och Genomföra nyproduktion publicerade men 1:a revision görs först i jan. 2019.	
	5. Ökad digitaliseringsgrad	5.1 Ta fram strategi och bolagsspecifika mål för digitalisering	Enligt plan				Förslag till strategi framtagen som kommer att kompletteras med en digital färdplan	
	6. Öka bostadsbeståndet	6.1 Öka nyproduktion; 150 nya lgh/år snitt till 2036. 2018 är ett planeringsår	Arbete med planansökningar och nyproduktion pågår. Per 180924 har vi 9 av 12		12 st planansökningar		1 ny planansökan per månad	
		6.2 Fler Moderniseringar; Antal lgh (kök, badrum, eller hel lgh) > 100	100 påbörjade moderniseringar under 2018		100 st		6-10 färdigställda / månad	
Effektivitet/ekonomi	7. God ekonomisk avkastning som säkrar de investeringar som behövs	7.1 Avkastningskrav enligt budget resultat efter finansnetto	TB: 47,2 mkr		TB: 92,8 mkr			
		7.1 Avkastningskrav enligt budget resultat efter finansnetto	TH: 0,5 mkr		TH: -7,3 mkr			
		7.2 Kassaflöde enligt budget	TB: -150,7 mkr		TB: -25,5 mkr			
		7.2 Kassaflöde enligt budget	TH: 78,2 mkr		TH: -16,3 mkr		Försäljning av Varnbäcken under 2018 ej budgeterat	
	8. Långsiktigt hållbara effektivitetsförbättringar	8.1 Egna nyckeltal för att mäta effektivitet över tiden.	7.3 Direktavkastning (samt totalavkastning årlis)	Direktavkastning 2,5% Totalavkastning 4,6%		TB: Direktavkastning 2,9% Totalavkastning 7,0%	3,5% och 7%	
			7.3 Direktavkastning (samt totalavkastning årlis)	Direktavkastning 2,7% Totalavkastning 6,6%		TH: Direktavkastning 2,4% Totalavkastning 7,0%	3,5% och 7%	
			2 nya nyckeltal klara, ytterligare 4-5 bra förslag finns.		4 nya nyckeltal			

Avvikelser målbild Affärsområde Bo 2018 - Senast uppdaterad: 2018-12-31		
Avvikelse mot nyckeltal (Skriv nyckeltal och beskriv avvikelsen)	Varför har avvikelsen uppstått? (Hitta grundorsaken med hjälp av 5 varför)	Åtgärder (För även över till gruppens handlingsplan)
3.1 NKI Serviceindex alla mätpunkter lägre än målet för 2018	Analys presenterad för TB/TH styrelser under september. Trygghet som varit fokusområde ökat i index. Tapp på andra delar. För många mål och ej genomarbetade ute i enheterna under året som gått.	Pågår: Enheterna jobbar med framtagande av handlingsplaner kopplat till budget och mål 2019.
7.1 Avkastningskrav enligt budget resultat efter finansnetto	TB: Lägre resultat efter finansnetto främst till följd av lägre intäkter då årets hyreshöjning inte gav budgeterad nivå. Dessutom belastas utfallet av nedskrivningar samt höga kostnader för reparationer och försäkringsskador.	
7.2 Kassaflöde enligt budget	TB: Lägre kassaflöde främst till följd av förvärvet av Castor 5.	
7.3 Direktavkastning (samt totalavkastning årvis)	TB: Lägre direktavkastning och totalavkastning pga lägre driftnetto. Se 7.1.	
7.3 Direktavkastning (samt totalavkastning årvis)	TH: Lägre totalavkastning främst pga att man ej beaktat årets investeringar i måltalet.	
8. Långsiktigt hållbara effektivitetsförbättringar	2 nya nyckeltal klara, ytterligare 4-5 bra förslag finns.	Arbete pågår.

Bilaga 3: Balansräkning

1.2.1 Balansräkning
2019-01-30 11:02:48, Tusental
Bolag: 02 Telge Bostäder AB
Månad: 201812 December 2018

	IB år	IB perioden	Utfall	UB perioden
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Materiella anläggningstillgångar				
Byggnader och Mark	3 991 915,5	3 962 952,7	252 282,3	4 215 235,1
Maskiner och andra tekniska anläggningar	875,4	589,0	797,8	1 386,9
Inventarier, verktyg och installationer	1 195,2	1 024,4	-13,8	1 010,6
Pågående nyanläggningar och förskott avs mat anl	189 004,5	496 215,0	-228 442,8	267 772,2
Summa Materiella anläggningstillgångar	4 182 990,6	4 460 781,2	24 623,5	4 485 404,7
Finansiella anläggningstillgångar				
Andelar i koncernföretag		1 000,0		1 000,0
Andelar i intresseföretag	101,0	101,0		101,0
Fordringar hos intresseföretag	3 012,5	3 012,5		3 012,5
Andra långfristiga värdepappersinnehav	782,6	782,6		782,6
Andra långfristiga fordringar	929,9	881,0	103,9	984,9
Summa Finansiella anläggningstillgångar	4 826,0	5 777,1	103,9	5 881,0
Summa anläggningstillgångar	4 187 816,5	4 466 558,3	24 727,4	4 491 285,7
Omsättningstillgångar				
Färdiga varor och handelsvaror	1 396,8	1 396,8	-387,0	1 009,8
Summa Varulager	1 396,8	1 396,8	-387,0	1 009,8
Kortfristiga fordringar				
Hyses- och kundfordringar	4 441,8	5 904,2	-1 655,5	4 248,7
Övriga fordringar	6 488,7	859,3	237,1	1 096,5
Förutbetalda kostnader och uppl intäkter	8 946,4	5 843,9	2 770,2	8 614,1
Summa kortfristiga fordringar	19 876,9	12 607,4	1 351,8	13 959,3
Summa omsättningstillgångar	21 273,7	14 004,2	964,9	14 969,1
SUMMA TILLGÅNGAR	4 209 090,3	4 480 562,5	25 692,3	4 506 254,8
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital				
Aktiekapital	-95 500,0	-95 500,0		-95 500,0
Uppskrivningsfond	-203 019,9	-203 019,9		-203 019,9
Reservfond	-29 062,4	-29 062,4		-29 062,4
Summa bundet eget kapital	-327 582,3	-327 582,3		-327 582,3
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst eller förlust	-1 607 896,2	-1 675 460,2		-1 675 460,2
Årets Resultat	-68 542,0			
Summa fritt eget kapital	-1 676 438,2	-1 675 460,2		-1 675 460,2
Summa eget kapital	-2 004 020,5	-2 003 042,5		-2 003 042,5
Obeskattade reserver	-13 733,9	-13 733,9		-13 733,9
Avsättningar				
Avsättningar till pensioner	-3 804,3	-3 291,8	-198,3	-3 490,0
Uppskjutna skatter	-149 838,6	-149 838,6		-149 838,6
Summa avsättningar	-153 642,9	-153 130,4	-198,3	-153 328,6
Långfristiga skulder				
Obligatoriskt lån				
Postgiro	-1 830 414,8	-2 075 797,9	-20 212,9	-2 096 010,8
Övriga skulder	-1 210,7	-1 538,5	53,5	-1 484,9
Summa långfristiga skulder	-1 831 625,5	-2 077 336,4	-20 159,3	-2 097 495,8
Kortfristiga skulder				
Leverantörsskulder	-82 743,7	-59 686,7	-16 870,2	-76 556,9
Övriga skulder	-30 010,8	-28 023,6	-3 083,1	-31 106,7
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-93 312,9	-72 351,8	-3 658,7	-76 010,5
Summa kortfristiga skulder	-206 067,4	-160 062,1	-23 612,0	-183 674,1
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	-4 209 090,3	-4 407 305,3	-43 969,6	-4 451 275,0
Tillgångar - skulder och eget kapital	0,0	73 257,1	-18 277,3	54 979,8

Bilaga 4: Investeringsutgift

<i>Investeringsrapport, mkr</i>	Utfall ack december 2018	Budget ack december 2018	Avv mkr	Budget 2018	Utfall 2017
<i>Affärsinvesteringar</i>					
<i>Nyproduktion</i>					
Stockholmsberget etapp 1	85,0	122,2	37,2	122,2	41,0
Stockholmsberget etapp 2	1,6		- 1,6		0,1
Parkeringshus Stockholmsberget (Fåret 5)	12,2	21,2	9,0	21,2	3,4
Nyproduktion Bergvik Cittran		1,0	1,0	1,0	0,0
Nyproduktion Gullpudran 3	0,1		- 0,1		0,0
Nyproduktion Wijbacksv Hölö	4,3	5,0	0,7	5,0	0,0
<i>Summa nyproduktion</i>	103,2	149,4	46,2	149,4	44,6
<i>Övriga affärsinvesteringar</i>					
Fornbacken 7-11, 13-19, 21-27	117,9	91,1	- 26,8	91,1	100,3
Modernisering lgh till Alt 2	29,0	12,5	- 16,5	12,5	7,9
Bårstafältet forts modernisering radhus	0,0	0,8	0,8	0,8	0,3
Tvättstugerenoveringar	19,8	21,0	1,2	21,0	10,2
Helrenovering av Bad-/Duschrum	1,5	6,0	4,5	6,0	4,7
Kök Helrenovering, "Nytt Kök"	1,8	3,0	1,2	3,0	1,4
Järna, Futurum 3, modernisering	0,1	1,0	0,9	1,0	0,1
Ronna, modernisering fastigheter	0,9	1,0	0,1	1,0	0,0
Lina Murarbasen omb plan 2 till lgh	23,0	18,6	- 4,4	18,6	0,8
Ombyggnad av lokaler Melonen 2					0,3
Tillträdessystem	14,1	10,0	- 4,1	10,0	8,3
Tillvalsinvesteringar	2,7	4,0	1,3	4,0	6,5
Lekplatser		1,5	1,5	1,5	
Energisparåtgärder	0,1		- 0,1		0,9
Bergvik, Cittran 1 o 2 frånluftsvärmepump		0,5	0,5	0,5	
Västra Blombacka, Skyffeln 1, 2 o 3, eftervärme	0,1	0,2	0,1	0,2	
Västra Blombacka, Skoveln 1 o 2, eftervärme		5,0	5,0	5,0	
FNI	1,5	1,0	- 0,5	1,0	
Hölö och Mölnbo, bredband, stadsnät	0,0		0,0		1,0
Ombyggnad av lokaler					0,2
Ombyggnad lokal till lägenhet	1,6	40,0	38,4	40,0	0,2
Övriga investeringar	0,0		0,0		0,1
Fristående miljövätt Fribov	2,2		- 2,2		
Troaxförråd Grusåsen	0,9		- 0,9		0,8
Trapphusbelysning	0,4		- 0,4		3,3
<i>Summa övriga affärsinvesteringar</i>	217,6	217,2	- 0,5	217,2	147,3
<i>Underhållsinvesteringar</i>	65,9	58,4	- 7,5	58,4	48,0
Förvärv fastigheter enligt beslut i KF	98,2		- 98,2		
Justering oförutsedda förseningar		- 60,9	- 60,9	-60,9	
SUMMA INVESTERINGAR	484,9	364,0	- 120,9	364,0	239,9

Bilaga 5: RAG-analys av investeringar

Uppföljning av investeringsprojekt

Bolag: Telge Bostäder AB
Period: Åk nov 2018

Pågående största investeringar i Telge Bostäder

	Godkänt av IR (J/N)	Projektet startat år	Totalt Anslagsbelopp	Totalt Upparbetat	Investeringens utgift	I tid	Kvalitet	
Fombacken, Gärd 1	J	2013	415,8	374,3				Tidplan: Hus 1 och 2: Färdigställda och uthyrda Hus 4: Renovering lägenheter klara. Slutbesked klart. Uthyrning av påbyggnadslägenheter pågår. Hus 3: Renovering av lägenheter är klara Påbyggnad nya lägenheter, klart 2019-02 Kvarvarande arbeten, finplanering mark, klart sommaren 2019. Händelser av vikt: Avstämning 2018-12 visar en slutkostnad på ca 416 MSEK inkl.moms. Utredning pågår ifall besparingar kan göras i entreprenad.
Oxelbäret fasadrenovering	J	2018	9,0	7,9				Projekt pågår.
Grusåsen, Stockholmsberget *)	J	2010	366,6	163,1				Tidsplanen revideras pga oförutsedda händelser, ny sluttid är mitten av augusti 2019. Man har kommit överens om en hyresnivå med Hyresförhandling. Investeringsutgift: Grön, vi har haft en del fördröjande kostnader i projektet men det kommer inte att påverka slutbudgeten för projektet, 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). Tid: Grön, Färdigställande datum för hus 3 är augusti 2019. Garaget beräknas vara klart våren 2019. I projektplaneringen för etapp 2 så är allt projekteringsarbete stoppat. 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.
Bärstafältet, forts modernisering radhus *)	J	2015	23,6	0,4				En förstudie har tagits fram som omfattar en modernisering och renovering av radhusen på Bärstafältet. Det konstateras att det är dålig teknisk standard och det behövs omfattande renoveringar.
Eftervärmare, Skyffeln 1,2,3 samt Skoveln 1,2	N	2018		0,3				Installation av eftervärmare i fastigheterna. Kommer i gång under 2018.
Nyproduktion Wijbacksv i Hölö	J	2018	49,9	4,3				Nyproduktion av 27 lägenheter i Hölö. Upphandling genomförd och bygglov erhållet. Ansökan för investeringsstöd för nyproduktion har skickats. Länsstyrelsen har lämnat besked om att man för tillfället inte kommer handlägga inkomna stöd, beslut avvaktas från regeringen om huruvida man kommer fortsätta med investeringsstöd. Produktion har satts igång.
Nyproduktion Gammelgården Västergård				0,1				Inriktningsbeslut 45,2 mkr. Upphandling pågår och hyresförhandling med hyresgästföreningen ska påbörjas.
Totalt Pågående			905,5	588,8				

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

	Godkänt av IR (J/N)	Projektet startat år	Totalt Anslagsbelopp	Totalt Upparbetat	Investeringens utgift	I tid	Kvalitet	
Avslutade investeringar 2018 i Telge Bostäder								
Jupiter 14	J	2017	16,3	14,7				Projekt startade mitten augusti 2017 och arbetet avslutades under 2018.
Lina, Murarbasen 1, omb lgh o gruppboende *)	J	2017	24,3	23,8				Ombyggnationen i Lina i Murarbasen 1 till gruppboende och lägenheter är avslutad. Alla WC/D är kaklade, matta ligger i samtliga lgh, passage har påbörjat sina installationer. Ett nytt investeringsbeslut har tagits i Telge Bostäders styrelse, det nya anslagsbeloppet är 24,3 mkr.

Bilaga 6: Personalrapporter

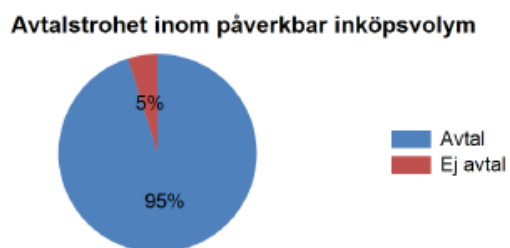
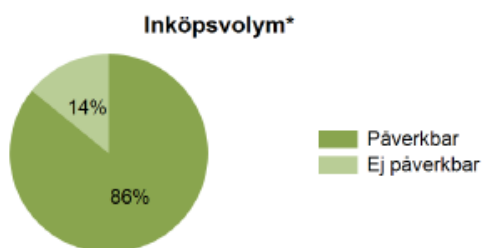
1.6 Personalrapport
 2019-02-06 07:42:38, Tusental
 Bolag: 02 Telge Bostäder AB
 Månad: 201812 December 2018
 Ansvar: 45 45 Ao Bo TOTALT
 Ansvar (jämförelse): 45 45 Ao Bo TOTALT

	Utfall 1812	Budget 1812	Avvikelse	Utfall 1712	Utfall 1801 - 1812	Budget 1801 - 1812	Avvikelse	Utfall 1701 - 1712	Utfall + Budget innev.år	Budget innev.år	Budget nästa år	Utfall föreg. år
Personalkostnadsrapport												
Summa Personalkostnader	15 511,4	11 615,1	3 896,3	10 151,1	131 951,0	143 647,3	-11 696,3	113 620,1	131 951,0	143 647,3	137 328,7	113 620,1
Avgår uttagsskatt	-863,3	-974,3	111,0	-814,5	-10 029,3	-11 333,8	1 304,6	-9 536,0	-10 029,3	-11 333,8	-10 765,8	-9 536,0
Avgår pensionskostnader	-1 467,0	-893,1	-573,9	-596,3	-11 053,4	-11 098,6	45,2	-8 102,0	-11 053,4	-11 098,6	-10 367,8	-8 102,0
Avgår aktiverat arbete	-2 197,7	-848,3	-1 349,4	-2 509,2	-6 976,5	-9 390,0	2 413,5	-6 203,4	-6 976,5	-9 390,0	-9 057,0	-6 203,4
Avgår övr personalkostnader	-656,3	-186,3	-470,0	-617,5	-2 067,5	-2 291,2	223,6	-1 077,9	-2 067,5	-2 291,2	-2 828,2	-1 077,9
Plus arvode inhyrd personal	843,5	449,3	394,2	393,0	7 393,5	5 242,0	2 151,5	2 846,5	7 393,5	5 242,0	950,0	2 846,5
Summa Personalkostnader (exkl. moms, pension, aktiverat arbete)	11 170,6	9 162,5	2 008,1	6 006,6	109 217,8	114 775,8	-5 557,9	91 547,3	109 217,8	114 775,8	105 259,9	91 547,3

Telge Bostäder						
Årsarbetare (FTE)	per 31/12 2018	Utfall 2015	Utfall 2016	Utfall 2017	Utfall ack innev år	Budget innev år
Tillsvidareanställda		ingen data	149,0	160,7	145,2	199,4
Allmän visstidsanst/AVA		ingen data			12,9	
Timanställda		ingen data	6,6	5,7	10,6	3,3
Bemanningskonsulter exkl koncerninterna		ingen data		3,3	7,3	6,6
Totalt (exkl koncerninterna)			155,7	169,7	176,0	209,3
<i>Koncerninterna bemanningskonsulter</i>		<i>ingen data</i>		<i>0,3</i>	<i>2,0</i>	
Totalt (inkl koncerninterna)		ingen data	155,7	170,0	178,0	209,3

Inköpsrapport - Telge Bostäder

Kvartal 1-4, 2018



Inköpsvolym	Avtal	Ej avtal	Totalsumma
Påverkbar	548 079 374 kr	27 731 215 kr	575 810 589 kr
Ej påverkbar	4 926 947 kr	89 836 577 kr	94 763 524 kr
Totalsumma	553 006 321 kr	117 567 792 kr	670 574 113 kr

Bilaga 8: Åldersanalys kundfordringar

Telge Bostäder AB	Summa inkl moms	Varav moms
Utestående kundfordringar per 31/12 2018	5 377	
Förfallet 30–90 dgr	599	
Förfallet 91–180 dgr	921	
Förfallet 181–365 dgr	1 026	
Förfallet >365 dgr	2 624	

Bilaga 9: Förfallna kundfordringar per kund


Kundnamn	Org. nr	Förfallet belopp	varav moms	Ffdag	Åtgärd vidtagen
Privatperson		121		170831– 180430	Ja
Privatperson		143		170630– 180328	Ja
Telge Fastigheter	556054–0345	233		180228– 181121	
Offside Sportbar Södertälje	556865–1748	112		130830– 131129	Ja


Bilaga 10: Uppföljning av Södertälje kommuns Miljö- och klimatprogram för 2018 - 2021


Definition statusindikator:


Grön	<ul style="list-style-type: none"> • Åtgärder har gjorts under året. Effekten är att målet är uppnått för detta år • Målet är uppfyllt sedan tidigare
Gul	<ul style="list-style-type: none"> • Målet är delvis uppfyllt • Åtgärder har gjorts under året för att nå målet men effekten kan inte ses ännu • Beslut av åtgärder har tagits och planerats in under programperioden för att uppnå målet senast 2021
Röd	<ul style="list-style-type: none"> • Åtgärder har inte gjorts under året för att nå målet • Beslut av åtgärder har inte tagits och planerats in under programperioden för att uppnå målet senast 2021 • Målet kräver ett beslut om omprioritering av resurser för flera parter för att uppnås


Bolag Telge Bostäder


Mål inom målområde Mark och vatten	Enhet/indikator för uppföljning	Status och ev kommentar
Vid planering, projektering och drift läggs stort fokus på att bevara och stärka befintliga ekosystem och ekosystemtjänster.	Beskrivning av genomförda och bevarade ekosystem och ekosystemtjänster.	 <p>Påbörjad byggnation av Ekosystemslinga i Lina Hage med informationsskyltar, möjligheter till egenodling och växter som gynnar bin med mera. Uppdaterat miljökravsdokument "Telges miljökrav i byggande och förvaltning", där krav ställs på bevarande av ekosystem och ekosystemtjänster. Arbeta för att ta fram mätmetod för ekosystemtjänster har påbörjats tillsammans med Telge Fastigheter och Miljöstaben.</p>


Mål inom målområde Klimat och energi	Enhet/indikator för uppföljning	Status och ev kommentar
Öka elproduktionen från sol. Solceller ska anläggas på nya kommunägda fastigheter samt installeras på lämpliga befintliga fastigheter.	Antal byggnader med solceller.	 Pågående byggnation av Stockholmsberget, solceller installeras under 2019. TB utreder solcellsanläggningskomplettering i befintligt bestånd, målsättning är minst ett genomfört projekt under 2019.


Mål inom målområde Klimat och energi	Enhet/indikator för uppföljning	Status och ev kommentar
Energieffektivisering av bebyggelse med minst 2 % per år.	Energieffektivisering i %.	 Energieffektivisering på 2,86% under 2018.


Mål inom målområde Klimat och energi	Enhet/indikator för uppföljning	Status och ev kommentar
Samtliga fastigheter som ska moderniseras ska vid omfattande renovering uppnå 135 kWh/m ² .	kWh/m ² .	 Verifieras genom certifiering av Miljöbyggnad. Fornbacken kontrollmäts efter färdigställande. Stockholmsberget – byggs efter Miljöbyggnad silver


Mål inom målområde Klimat och energi	Enhet/indikator för uppföljning	Status och ev kommentar
Fasa ut fossila bränslen i den egna fordonsparken för att uppnå 100 % fossilfri fordonspark år 2020.	Andel förnyelsebara bränslen.	 Vi följer miljökrav T3, T4, T5, T6 från Telges Miljökrav i byggande och förvaltning (lotta) Är bunden till kommunens bränsleavtal. Det ska upphandlas ny bränsleleverantör med HVO 100


Mål inom målområde Klimat och energi	Enhet/indikator för uppföljning	Status och ev kommentar
Öka andelen elfordon i kommunorganisationen.	Andel elfordon.	 3 nya E-golfar på plats för Teknik


Mål inom målområde Klimat och energi	Enhet/indikator för uppföljning	Status och ev kommentar
Minska andelen tjänsteresor med egen bil till förmån för tjänste- och arbetsresor med kollektivtrafik, cykel och gång samt en minskning av det totala antalet tjänsteresor till förmån för IT-baserad mötesteknik.	Beskrivning av satsningar på hållbara tjänsteresor.	 Årlig stegtävling och upprustad cykelpark gör att många promenerar och cyklar mellan kontor och närliggande arbetsområden. Uppmuntran till samäkning mellan kontoren vid obligatoriska möten. Ökat nyttjande av telefonkonferens/Skype vid möten med externa deltagare. Vid längre tjänsteresor inom landet utvärderas alltid tågresa som alternativ till flyg.

Mål inom målområde Klimat och energi	Enhet/indikator för uppföljning	Status och ev kommentar
Ställa krav på förnyelsebara bränslen och energieffektivitet vid upphandling av externa transporter, till exempel entreprenörer, skolskjuts, färdtjänst samt leverantörer.	Antal och typ av kravställande.	 Vi ställer numera miljökrav på alla nya avtal.


Mål inom målområde Klimat och energi	Enhet/indikator för uppföljning	Status och ev kommentar
Energieffektivisering med minst 10 % i organisationen (med minst 2 % per år under målperioden) inom transporter, gatubelysning med flera områden.	Energieffektivisering i %.	 Satsningar har gjorts på energibesparande för ytterbelysning. El-effektivisering med 2,75% under 2018.


Mål inom målområde Klimat och energi	Enhet/indikator för uppföljning	Status och ev kommentar
Energianvändningen i nybyggda kommunalt ägda fastigheter ska minimeras, utifrån ett livscykelperspektiv, och minst uppnå standard för Miljöbyggnad silver.	Antalet nybyggda kommunalt ägda fastigheter som klarar standard Miljöbyggnad Silver.	 Lampan verifierad för Miljöbyggnad Silver. Fornbacken innehar intyg för Miljöbyggnad Silver, ska verifieras under 2019. Stockholmsberget byggs just nu enligt Miljöbyggnad Silver, verifieras 2021.


Mål inom målområde Bebyggelse och transporter	Enhet/indikator för uppföljning	Status och ev kommentar
Klimat- och sårbarhetsaspekter ska beaktas i all planering och samhällsbyggande samt vid utveckling av befintlig bebyggelse.	Beskrivning av planer för klimatanpassning.	 Uppdaterat miljökravsdokument "Telges miljökrav i byggande och förvaltning" där det bland annat ställs krav på klimatanpassning. Pågående dagvattenutredning för befintligt fastighetsbestånd och nyproduktion (medverkande bolag: Telge Bostäder, Telge Hovsjö och Telge Nät).


Mål inom målområde Bebyggelse och transporter	Enhet/indikator för uppföljning	Status och ev kommentar
Vid planering, byggnation och förvaltning läggs stort fokus på att såväl skapa nya som att bevara och stärka befintliga ekosystem och ekosystemtjänster.	Beskrivning av genomförda och bevarade ekosystemtjänster.	 Påbörjad byggnation av Ekosystemslinga i Lina Hage. Uppdaterat miljökravsdokument där ett antal krav ställs på bevarande av ekosystem och ekosystemtjänster. Arbete för att ta fram mätmetod för ekosystemtjänster har

		påbörjats tillsammans med Telge Fastigheter och Miljöstaben.
--	--	--


Mål inom målområde Konsumtion och beteende	Enhet/indikator för uppföljning	Status och ev kommentar
Södertälje kommun ska minska användningen av skadliga kemikalier i organisationen.	Beskrivning av genomförda åtgärder och aktiviteter i handlingsplanen.	 Fastighetsskötare har tagit bort onödiga kemikalier och använder endast låspray, spolarvätska och miljövänlig diesel, klass 1.

Mål inom målområde Konsumtion och beteende	Enhet/indikator för uppföljning	Status och ev kommentar
Det övergripande målet för kommunens avfallsarbete är högre resurshushållning. EU:s avfallshierarki ska vara vägledande för avfallsarbetet på alla nivåer i Södertälje och det konkreta avfallsarbetet styrs och följs upp genom kommunens avfallsplan.	Genomförda åtgärder i avfallsplanen.	 Inventering och införande av Fastighetsnära insamling (FNI) har påbörjats. Målet är att samtliga bostadsfastigheter ska ha detta infört i slutet av 2021.


Mål inom målområde Konsumtion och beteende	Enhet/indikator för uppföljning	Status och ev kommentar
Andelen miljömärkta varor och tjänster ska öka och följas upp. Kommunen ska ställa avancerade miljökrav som följs upp i de prioriterade områdena: giftfri förskola, begränsad klimatpåverkan och sociala villkor. Vid upphandling ska livscykelperspektiv, som även omfattar ekonomiska aspekter, beaktas.	Andel miljökrav. Baskrav samt avancerande krav, enligt Upphandlingsmyndighetens kriterier.	 Telge Bostäder använder sig av sitt interna miljökravsdokument "Miljökrav vid byggande och förvaltning av lokaler och bostäder" vid upphandlingar. Dessa krav gäller utöver kraven i BBR.

Mål inom målområde Konsumtion och beteende	Enhet/indikator för uppföljning	Status och ev kommentar
Kunskapen och medvetenheten om miljöfrågor, hållbar konsumtion	Beskrivning av kunskaps- och informationsinsatser.	 Ekosystemslingan som byggs i Lina Hage syftar till


<p>samt värdet av biologisk mångfald och ekosystem ska öka.</p>		<p>att öka kunskapen och medvetenheten gällande ekosystem och ekosystemtjänster för invånarna i Södertälje kommun. Installation av miljötvättstuga i Mariekäll med utbildning för hyresgäster om att tvätta utan tvättmedel.</p> <p>Bolagsintern information om miljöpåverkan vid möten samt information på intranätet.</p> <p>Interna utbildningsträffar gällande miljö och klimat har hållits för flera enheter inom bolagen.</p> <p>Sorteringskampanj för hyresgäster "Vinn Hyran" har genomförts liksom Information i samarbete med Telge Återvinning under årets Trivseldagar, hyresgäster som utbildats via kommunen arbetar frivilligt som informatörer knackar dörr och informerar om sopsortering i Hovsjö och Lina.</p>
---	--	---

Mål inom målområde Konsumtion och beteende	Enhet/indikator för uppföljning	Status och ev kommentar
<p>För att öka kunskapen om ekosystemtjänsters nytta för såväl människa och miljö ska dessa på olika sätt synliggöras i kommunen.</p>	<p>Beskrivning av ekosystemtjänster och dess värden.</p>	<p> Ekosystemslingan som byggs i Lina Hage syftar till att öka kunskapen och medvetenheten gällande ekosystem och ekosystemtjänster för</p>

		invånarna i Södertälje kommun, färdigställs 2019. I övrigt se ovan punkt.
--	--	---

Mål inom målområde Konsumtion och beteende	Enhet/indikator för uppföljning	Status och ev kommentar
Minska utsläppen av mikroplaster.	Beskrivning av aktiviteter och åtgärder.	 <p>I det uppdaterade miljökravsdokumentet ”Telges miljökrav i byggande och förvaltning” från 2018 finns bland annat ett krav (krav U5) gällande gummiunderlag som går ut på att gummiasfalt, gummiunderlag och konstgräs i första hand ska undvikas.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vi har aktivt valt bort gummiasfalt under den pågående planeringen av Aktivitetsparken i Hovsjö. <p>Under 2018 installerades en miljötvättstuga i Mariekälla, där två av tre tvättmaskiner tvättar med avjoniserat vatten. Tvättmaskinerna minskar utsläpp av mikroplaster från tvätten, samt minskar användningen av tvättmedel.</p>

Målområde: Förnybar energiproduktion

Delmål	Enhet/indikator för uppföljning	Status och ev kommentar
Förnybar energi från sol och vind som produceras inom den kommunala organisationens verksamheter ska öka.	Mätning av antal producerad kWh	 <p>Solcellerna på fastigheten Lampan 28, Storgatan 32-34 producerade under 2018 totalt 65 084,7 kWh.</p>

Bilaga 11: Hållbarhetsrapportering

Telge				
Värna vår (när)miljö	I lokalsamhällets tjänst	Attraktiv arbetsgivare	Hållbar leverantörskedja	Ansvarsfull och transparent aktör
Klimatpåverkan	Trygghet och säkerhet	Attrahera och behålla kompetens	Hållbara leverantörer	Mutor och korruption
Materialval och resurseffektivitet	Tillgång till kritiska samhällsfunktioner	Arbetsmiljö och hälsa	Hållbarhetskrav vid inköp/upphandling	Kostnads-effektivitet
Avfall				Transparens
Biologisk mångfald				Samverkan för hållbarhet
Inomhusmiljö				Ansvarsfull marknadsföring

	KPI		2018	2017	Ange kommentar till KPI
Materialval	Antalet A-produkter som köpts in (%) i förhållande till totala antalet produkter, under året	TB	18.07%		
	Antalet B-produkter som köpts in (%) i förhållande till totala antalet produkter, under året	TB	59%		
Avfall	Lägenheter med fastighetsnära insamling	TH/TB	20%	16%	
	Kundnöjdhet - sopsortering och möjligheter till källsortering	TB	64,45%	65,30%	
Inomhus - miljö	Antal godkända ventilationer / totala antalet lägenheter	TH/TB		86%	



Årsrapport

	KPI		2018	2017	Ange kommentar till KPI
Trygghet och säkerhet	Antalet uppsägningar av olovlig uthyrning (i form av 2 och 3-hands uthyrningar)	TH/TB	155 st	100 st	Intensifierat arbetet gällande oriktiga hyresförhållanden
	Totala antalet lägenheter	TH/TB	10 412 st	10 812 st	
	Totala kvm bostadsyta	TH/TB	708 916 kvm	733 887 kvm	
	NöjdhetsKPI för hyresgäster - utfall från kundenkät Trygghetsindex	TB	75,60%	75,10%	
Tillgång till kritiska samhällsfunktioner	Kvot allmännyttiga bostäder(kvm)/invånare Södertälje	TH/TB	Antal invånare 181130: 97 094 st 7,3kvm/invånare	Antal invånare per 170930: 95 755 st 7,66kvm/invånare	

Attraktiv arbetsgivare	Mångfald: Framdrift i mångfaldsplan/Effekt av mångfaldsplan	TH/TB			Affärsområdet har en mångfaldsgrupp som driver arbetet utifrån vår HBTQ utbildning. Gruppen arbetar med en plan för mångfald
------------------------	---	-------	--	--	--

Medborgarkompentens	Antal sommarjobbare	TH/TB	470 st		Antal anställda i ett sommarvik
	Antalet praktikplatser under året	TH/TB	30 st		Antalet praktikplatser som bolaget har ställt till förfogande under året
	Antal timmar TTX i koncernen	TH/TB	1 485 timmar		Betalda timmar till TTX för uppdrag av deras konsulter
	Kampanjer/ infoinsatser med tydligt hållbarhetsfokus riktat mot medborgare				Sopsorteringstävling -vinn en hyra -Sopfarbröder i Hovsjö - Huskurage jan feb mars - information i våra områden om relationsvåld - Åtta trivseldagar haft fokus på att sortera rätt

Bilaga 12: Bolagsspecifik rapportering

KASSAFLÖDESANALYS (MKR)

	2017-12-31	2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	100,4	73,8
+ avskrivningar	144,8	130,1
Ej likviditetspåverkande poster	1,8	4,1
	247,1	207,9
Erhållen ränta	11,4	16,1
Erlagd ränta	-41,7	-42,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	216,8	181,4
Förändringar i rörelsekapital		
Kundfordringar (ökning -/minskning +)	1,9	0,2
Kortfristiga fordringar (ökning -/minskning +)	-4,4	5,7
Leverantörsskulder (ökning +/minskning -)	33,4	-6,2
Övriga rörelseskulder (ökning + /minskning -)	17,0	-16,2
Summa förändring i rörelsekapitalet	48,1	-16,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten	264,9	165,3
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillg.	-267,8	-484,3
Försäljning/utrangering av materiella anläggningstillg.	-0,6	168,3
Förändring av finansiella anläggningstillg.	-0,1	0,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-268,4	-316,0
Kassaflöde efter investeringar	-3,5	-150,7
Finansieringsverksamheten		
Utdelning	-0,9	-1,0
Koncernbidrag	-1,8	0,0
Förändring av avsättningar	-0,9	-0,3
Förändring av övriga långfristiga skulder *	7,1	152,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	3,5	150,7
Förändring av likvida medel	0,0	0,0
OPERATIVT KAPITAL	Ack dec 2017	Ack dec 2018
Materiella anläggningstillg	4 183,0	4 485,4
Finansiella anläggningstillg	4,8	5,9
Lager	1,4	1,0
Kundfordringar	4,4	4,2
Övriga rörelsefordringar	15,4	9,7
Leverantörsskulder	-82,7	-76,6
Övriga rörelseskulder	-284,1	-260,0
Operativt kapital	3 842,3	4 169,7
Eget kapital	2 006,6	2 066,4
Nettoupplåning	1 835,7	2 103,3
Finansiering	3 842,3	4 169,7
	Ack dec 2017	Ack dec 2018
<i>Soliditet</i>	48%	46%
<i>Belåningsgrad på marknadsvärdet</i>	21%	23%

* inkl reavinsten från försäljningen av Taket 6 och Tranbäret 2

(Mkr)	Ack december					Prognos 2018	Avv mkr
	Utfall 2018	Budget 2018	Avv mkr	Utfall 2017	Avv mkr		
Hysesintäkter	730,6	739,8	-9,2	727,7	2,9	730,2	0,4
Övriga förvaltningsintäkter	18,4	17,7	0,7	18,2	0,2	17,9	0,5
Aktiverat arbete för egen räkning	7,0	9,4	-2,4	6,2	0,8	6,2	0,8
Övriga rörelseintäkter	0,7	0,9	-0,2	0,9	-0,2	0,4	0,3
Summa Intäkter drift	756,6	767,8	-11,2	753,0	3,7	754,7	2,0
Planerat underhåll	-30,7	-39,9	9,1	-39,4	8,7	-44,0	13,3
Företagsstyrt lägenhetsunderhåll	-42,5	-45,8	3,3	-43,6	1,0	-42,5	0,0
Summa Underhåll	-73,3	-85,7	12,4	-83,0	9,7	-86,5	13,2
Felavhjälpande underhåll	-46,3	-40,9	-5,4	-27,7	-18,6	-40,3	-6,0
Personalkostn felavhjälpande underhåll	-35,0	-17,2	-17,8	-32,9	-2,1	-35,1	0,1
Försäkringsskador	-16,4	-6,0	-10,3	-6,6	-9,7	-14,5	-1,9
Summa felavhjälpande underhåll	-97,7	-64,1	-33,5	-67,2	-30,4	-89,8	-7,8
Fastighetsskötsel	-42,0	-34,4	-7,6	-38,2	-3,8	-39,7	-2,3
Personalkostnader fastighetsskötsel	-25,8	-23,9	-1,9	-17,9	-7,9	-25,0	-0,8
Summa fastighetsskötsel	-67,8	-58,3	-9,4	-56,0	-11,7	-64,7	-3,1
Fastighetsel	-22,5	-21,4	-1,1	-21,9	-0,7	-22,1	-0,4
Vatten	-28,8	-32,3	3,5	-36,3	7,5	-29,4	0,6
Sophämtning	-22,6	-24,1	1,5	-22,2	-0,4	-22,9	0,3
Uppvärmning	-97,9	-102,9	5,0	-99,3	1,4	-95,3	-2,5
Summa taxekostnader o värme	-171,8	-180,7	8,9	-179,7	7,9	-169,8	-2,1
Fastighetsanknuten administration	-49,0	-44,2	-4,8	-43,9	-5,1	-47,6	-1,4
Personalkostn fastighet tankn adm	-53,3	-68,0	14,7	-46,6	-6,7	-51,5	-1,8
Summa fastighetsanknuten adm	-102,3	-112,2	9,9	-90,5	-11,8	-99,1	-3,2
Fastighetsskatt	-19,1	-17,8	-1,4	-17,7	-1,5	-19,0	-0,1
Prel. Reg fakturor	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
SUMMA Driftskostnader	-532,0	-518,8	-13,2	-494,2	-37,8	-528,9	-3,1
DRIFTNETTO	224,7	249,0	-24,4	258,8	-34,1	225,8	-1,1
Intäkter förvaltningsuppdrag	17,2	16,6	0,6	14,9	2,2	17,5	-0,3
Kostnader förvaltningsuppdrag (TH)	-2,5	-0,8	-1,7	-1,4	-1,0	-2,2	-0,3
Personalkostn förvaltningsuppdrag (TH)	-9,6	-12,8	3,2	-10,9	1,3	-10,2	0,6
Summa förvaltningsuppdrag	5,1	3,0	2,1	2,6	2,5	5,1	0,0
Intäkter Central administration	1,4	1,2	0,1	1,5	-0,1	1,3	0,1
Övriga kostnader Central adm	-7,6	-11,2	3,6	-7,5	-0,1	-8,3	0,8
Personalkostnader Central adm	-15,6	-9,8	-5,8	-8,3	-7,4	-10,8	-4,8
Summa Central administration	-21,8	-19,7	-2,1	-14,3	-7,5	-17,8	-3,9
RESULTAT FÖRE AVSKRIVNINGAR	207,9	232,3	-24,4	247,1	-39,1	213,0	-5,1
Utrangeringskostnader	-4,1	-3,0	-1,1	-1,8	-2,3	0,0	-4,1
Avskrivningar	-130,1	-106,9	-23,2	-146,0	15,9	-106,4	-23,6
RÖRELSERESULTAT	73,8	122,4	-48,6	99,3	-25,5	106,6	-32,8
Finansiella intäkter	16,1	10,8	5,3	11,4	4,7	15,6	0,5
Finansiella kostnader	-42,7	-40,4	-2,3	-41,7	-1,0	-44,8	2,1
Finansnetto	-26,6	-29,6	3,0	-30,3	3,7	-29,2	2,6
RESULTAT FÖRE FÖRSÄLNINGAR	47,2	92,8	-45,6	69,0	-21,8	77,4	-30,2
Reavinst försäljningar	113,8	80,0	33,8	0,0	113,8	113,8	0,0
Nedskrivning/återläggning	0,0	0,0	0,0	1,1	-1,1	0,0	0,0
RESULTAT FÖRE SKATT	161,1	172,8	-11,8	70,176	90,9	191,2	-30,2
Kvm utgående balans per år ca	604 593	614 147		613 982		604 593	
Driftnetto i mkr	224,7	249,0		258,8		225,8	
Driftnetto/kvm	372	406		422		373	
Intäkter /kvm	1 208,4	1 204,6		1 185,2		1 207,7	
Direktavkastning på marknadsvärde	2,5%	2,9%		0,0		2,6%	
Driftnetto marginal	31%	34%		36%		31%	

Upprättad av Mats Bergquist	Nr		
Godkänd av	Datum 2019-02-12	Rev	Referens

Statusrapport för Fornbacken, Lyftet gård 1.

Datum/Period	2019-02-12 , vecka 7.
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	Nr		
Godkänd av	Datum 2019-02-12	Rev	Referens

1 Projektstatus

Avstämning 2019-01-17 visar en prognostiserad investeringsutgift på ca 416,8 MSEK inkl.moms.

Beslut 2019-01-08 att omkostnader för evakuering & flytt inte skall ingå i investeringen.

Beslut 2019-01-08 att markarbeten i nuläget skall utföras till lägsta möjliga kostnad. Utredning pågår också ifall besparingar kan göras i entreprenad.

(Tkr)	Utfall 2018-12-31	Kommande kostnader	Enligt slutkostnadsprognos daterad 2019-01-10	Kommentar
Investeringsutgift				
Entreprenadkostnad inkl index	333 911	31 228	365 139	Möjlighet till besparing utreds
Byggherrekostnader	28 260	9 114	37 374	
Finplanering mark	146	2 854	3 000	Bedömda kostnader utifrån markskiss
Tvättstuga	11 289		11 289	
Total investeringsutgift	373 460	43 196	416 802	
Ej aktiverbara omkostnader				
Intäktsbortfall hyror	14 788	500	15 288	Intäktsbortfall vid omflytt hyresgäster
Flytt och städkostnader för evakuering av hyresgäster	1 826	475	2 301	
Totala ej aktiverbara omkostnader			17 589	

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

Tidplan:

Hus 2 : Färdigställt, nya lägenheter uthyrda.

Hus 1 : Färdigställt.

Hus 4 : Färdigställt, nya lägenheter delvis uthyrda.

Hus 3 : Renovering lägenheter pågår , klart.

Påbyggnad nya lägenheter, klart 2019-03-05.

Kvarvarande arbeten, finplanering mark, klart sommaren 2019.

2 Prognos

Budget & tidplan följs upp månadsvis.

Finplanering mark ingår i projektet till lägsta möjliga kostnad.

Slutbesiktning kommer att ske 2019-03-05.

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

Inflyttning nya lägenheter hus 3 kommer att ske med start 2019-03-18.

Uthyrningsprocess (korttid) av evakueringslägenheter är startad.

Inbokad samordnad provning 7/2 avbröts pga. ej färdigställt.

Ny tid bokad 14/2.

Inbokad slutsamråd 12/2 har ställts in pga. ej färdigställt.

MB bokar in ny tid med BN.

Upprättad av Mats Bergquist	Nr		
Godkänd av	Datum 2019-02-12	Rev	Referens

3 Riskhantering

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

4 Beslut som behövs

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

5 Bilagor

Upprättad av Anders Binett	Nr 16
Godkänd av	Datum Rev Referens 2019-02-12

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	2019-02-12
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.....	4
4	Bilagor	5

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 16
Godkänd av	Datum 2019-02-12
	Rev
	Referens

I aktuell prognos ligger vi ca 5 miljoner under budget.

Pågående prognos P1 från Skanska redovisas 21/2, troligt scenario är att vi kan sänka prognosen något ytterligare då vissa inköpsvinster kan rapporteras.

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

Prognos

Mellanväggar pågår på sista nedre planen

Måleri startat och de 6 högsta planen är klara

Tork och fukt prover mycket bra

Golv och inredning startat på de 3 översta planen

Kök startat V7

På garaget pågår just återfyllningsarbete samt avvaktan på ny TA-plan då arbete måste ske från Stockholmsvägen.

Reklamkampanj startat, film ut på "nätet" V7.

2 Riskhantering

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

Riskbeskrivning	Åtgärd	Ansvarig	Status (färg)
Miljögifter Antilopen 1	Sanering utförd, kostnad ca 1 miljon	Anders Binett (TB)	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	Hadeel Ishac (TB)	Grön

STATUSRAPPORT

3 (5)

Upprättad av Anders Binett	Nr 16
Godkänd av	Datum 2019-02-12
	Rev
	Referens

	ca 0,5 miljoner. Kommunen sagt ok att vi skall utföra detta och tar kostnaden. Utförs preliminärt vår 2019		
Bergets stabilitet	Nära kontakt med konstruktör, Skanska för diskussion om konstruktörs ansvar i fördyrade kostnader. Bla kranfundament ca 0,4 miljoner, försenat montagestart stomme 0,4 miljoner. Schaktning hus 3 1,0 miljoner.	PC Skanska Anders Binett (TB)	Gul
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)	Grön
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)	Gul
Byte av PC	Skanska har bytt PC från 1 Nov med TB:s godkännande, tydlig kommunikation från oss att vi oroliga att den gamle PC tar med sig arbetslaget, dock har de inte dessa planer.	Anders Binett (TB)	Gul
Markplanering	Ny markplan under framtagande, mycket ändringar från	Anders Binett (TB)	Gul

Upprättad av Anders Binett	Nr 16
Godkänd av	Datum 2019-02-12
	Rev
	Referens

	<p>originalet, tillgänglighet? Cyklar? Massa önskemål från förvaltning mm.</p> <p>Mycket trångt på tomten och eftersom bunkern inte får användas enligt kommunen har vi svårt att hitta lösningar som passar med detaljplan och bygglov. Utredning pågår. Kommunen går med på att vi får använda bunkern utan tillgänglighetskrav. Ny markplan måste dock godkännas av bygginspektören.</p>		
--	---	--	--

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. Nytt möte 4/12, vi inte överens ännu, lite hemläxa har båda parter. Nästa möte 21/2
Kommunikationsplan framtagen. Bör uppdateras	Framtagande av kommunikationsavdelningen beslut av Styrgrupp TB	Kommunikation jobbar på denna, klart V5, ej klart ?
Rökfritt hus	Styrgrupp	Snarast!
Brandvarnare	Styrgrupp	Beställd "digital" brandvarnare har avbeställts, ska vi sätta in den ändå i

STATUSRAPPORT

5 (5)

Upprättad av Anders Binett	Nr 16		
Godkänd av	Datum 2019-02-12	Rev	Referens

		väntan på digitaleiseringen?
--	--	---------------------------------

4 **Bilagor**

- Ekonomisk rapport
- Tidsplan

2019-03-07

Ärendenr: 11

Till styrelserna för Telge Bostäder AB 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)
Pontus Werlinder	VD	1. Jan Amnéus 2. Lisbeth Näsdal 3. Lars Guistafsson
Lars Gustafsson	Chef Fastighet	1. Jari Koskinen 2. Annika Lidén
Lisbeth Näsdal	Chef Kund & Boende	1. Christian Borquez 2. Lena Hansson
Jan Amnéus	Chef Affärsstöd och Verksamhetsutveckling, CFO	1. Jannike Siljan 2. Malin Ramström
Elvy Ljungberg	Enhetschef Förvaltning	• Annika Lidén
Jari Koskinen	Enhetschef Hantverk	• Anders Löfgren
Anders Löfgren	Enhetschef Teknik	• Jari Koskinen
Annika Lidén	Enhetschef Projekt	• Elvy Ljungberg
Christian Borquez	Enhetschef Bocenter	1. Lena Hansson 2. Jannike Siljan
Charlotte Dannefalk	Enhetschef Drift	• Jari Koskinen
Annette Illi Orre, konsult	Enhetschef Hovsjö Hub	• Gulseren Buyukbalik
Gulseren Buyukbalik	Enhetschef Arbetsmarknad och Boprojekt	• Annette Illi Orre
Jannike Siljan	Enhetschef Verksamhetsutveckling	• Malin Ramström
Malin Ramström	Enhetschef Affärsstöd	• Jannike Siljan