

PROTOKOLL 4/2019

Styrelsen för
Telge Bostäder AB
2019-04-11

NÄRVARO:

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

Närvarande icke-tjänstgörande ersättare:

Lars-Göran Jonsson (rp)

Frånvarande icke-tjänstgörande ersättare:

Fuat Halef (kd)
Sabri Madoson (c)
Hasse Neideman (mp)
Per Sydegård (m)
Sait Yildiz (v)

Närvarande personalrepresentant:

Sanne-Liv Olsen, Vision

Adjungerade Telge:

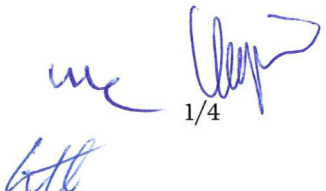
Juan Copoví-Mena

Tjänstemän TB:

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

Dagens sammanträde hålls i lokal Maren, Storgatan 42 och pågår från kl. 17.00-18.10.

Anders Binett, projektledare inleder med att berätta om bolagets nybyggnation.


1/4

§ 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 Lukas Hållkvist.

§ 4 Fastställande av dagordning

Dagordningen fastställdes.

§ 5 Till handlingarna

Följande lades med godkännande till handlingarna

- föregående protokoll nr 3

§ 6 Ärendebalans

Vd går igenom ärendebalanslistan, enligt utsänt dokument.

Styrelsen beslutar

att godkänna informationen

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

Ärendet är fortsatt sekretessbelagt till dess att hävandet av sekretessen meddelas av vd.

Lars Gustafsson föredrar ärendet enligt utsända dokument.

Styrelsen beslutar

att besluta enligt förslag


§ 8 Sekretessärende enligt (19:1) offentlighets- och sekretesslagen (OSL)

Ärendet är fortsatt sekretessbelagt till dess att hävandet av sekretessen meddelas av vd.

Lars Gustafsson föredrar ärendet enligt utsända dokument.

Styrelsen beslutar

att besluta enligt förslag

Handwritten signatures and initials in blue ink, including the number 2/4.

§ 9 Sekretessärende enligt (19:1) 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 förslag

Styrelsen beslutar att justera paragrafen omedelbart.

§ 10 Avtal sociala kontrakt

Vd föredrar ärendet **enligt utsänt underlag, bilaga 1**.

Styrelsen beslutar

att godkänna föreslaget samarbetsavtal gällande sociala hyreskontrakt med Södertälje kommun i sin helhet med löpande avtalstid och ett års uppsägning.

§ 11 Slutrapport hbtq-certifiering TB/TH

Lisbeth Näsdal informerar om ärendet **enligt utsänd rapport, bilaga 2**.

Styrelsen beslutar

att godkänna slutrapporten

§ 12 Information från Telge

Juan Copovi-Mena informerar följande:

Styrelseutbildningarna – Påminner än en gång om koncernens utbildningar för alla bolagsstyrelser den 8-9 maj samt för TB/TH tillsammans med Telge Fastigheter den 15 maj.

Anmälan görs senast den 24 april.

Bolagsstämmor – hålls i maj i form av pappersstämmor.

Styrelsen beslutar

att godkänna informationen

ht
me
3/4

§ 13 Information från vd

Fornbacken Lyftet – Alla lägenheter är uthyrda. Finplanering av gården startar nu och färdigställs i sommar varefter våra ekonomiska förehavanden med Skanska avslutas.

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

Stockholmsberget – Under den lyckade uthyrningsdagen den 6 april blev alla 56 lägenheter bokade. Första inflyttningsdag är den 6 september 2019.

Artikel 23 mars i LT, föreningsbidrag Oktoberteatern – Kommunens nya föreningsbidrag till Oktoberteaterns lokaler i Castor 5 har ingenting att göra med vårt förvärv av Castor 5 förra sommaren. Telge Fastigheter är vår hyresgäst.

Diskussioner Järna – Frågan är omhändertagen internt.

Styrelsen beslutar

att godkänna informationen

§ 14 Övrigt

Inga övriga punkter.

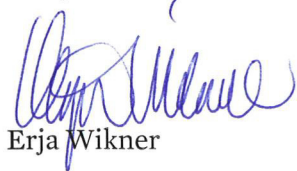
§ 15 Nästa möte

Nästa möte med en heldag för styrelsen innehållande bland annat studiebesök på Stockholmsberget hålls den 3 juni kl. 09.00-17.00 i Hovsjö Hub.

§ 16 Avslutning

Ordförande avslutar mötet med att tacka deltagarna för visat intresse.

Vid protokollet:



Erja Wikner

Justeras:



Yilmaz Kerimo



Lukas Hållkvist



2019-04-11

Ärendenr: 10

Till styrelserna för Telge Bostäder AB och Telge Hovsjö AB

Nytt samarbetsavtal avseende sociala hyreskontrakt

Bakgrund

Föregående avtal sades upp av Telge Bostäder AB och Telge Hovsjö AB i december 2017. Det tidigare avtalet fungerade dåligt med dagens behov och struktur. Båda parter gemensamma mål var också att minska antalet sociala hyreskontrakt. I januari 2019 fanns det 363 sociala hyreskontrakt.

Syfte

Syftet med samarbetsavtalet är att skapa och bibehålla ett väl fungerande samarbete mellan parterna avseende sociala hyreskontrakt, för att tillgodose Södertälje kommuns invånares behov av bostäder.

Mål

Parterna har en gemensam målsättning att det ska vara hög, jämn genomströmning i de sociala kontrakten. På så sätt säkerställs löpande tillgången till nya kontrakt samt ett aktivt arbete med insatser för de som ordnats bostad genom sociala kontrakt. Den gemensamma målsättningen att 2,5 % av Affärsområde Bo:s bostadsbestånd (Telge Bostäder AB, Telge Hovsjö AB) ska stå till Södertälje kommuns förfogande. Kontinuerlig dialog sker mellan parterna om avvikelser som kan uppstå från målsättningen.

Ansvar

När Affärsområde Bo tilldelar bostäder äger Södertälje kommun rätten att avgöra att bedöma och besluta om sökanden. Södertälje kommun meddelar Affärsområde Bo namnet på de personer som tilldelats bostad. Den andrahandshyresgäst som har en bostad inom ramen för samarbetet och som har inlett hyresförhållandet med ett socialt kontrakt, ska kunna prövas för eget förstahandskontrakt, enligt följande:



En prövning görs av Södertälje kommun för att bedöma möjligheten för andrahandshyresgästen att inneha ett eget förstahandskontrakt.

Därefter görs en prövning av Telge, där andrahandshyresgästen ska uppfylla de krav som normalt ställs på Affärsområde Bo:s hyresgäster.

Avtalstid

Avtalet gäller tills vidare från undertecknande och avstämning görs en gång per år, senast under april månad. Uppsägningstiden för avtalet är ett år, skriftligt.

Förslag till beslut

Styrelsen föreslås besluta:

att godkänna förslaget samarbetsavtal gällande sociala hyreskontrakt med Södertälje kommun i sin helhet med löpande avtalstid och ett års uppsägning

Pontus Werlinder
Tf. VD Telge Bostäder och Telge Hovsjö

2019-04-11

Ärendenr: 11

Till styrelsen för Telge Bostäder och Telge Hovsjö AB

Slutrapport hbtq-certifiering

Bakgrund

Hösten 2017 gav styrelsen i uppdrag till TB/TH företagsledning att utreda hbtq-certifiering för bolagen. Utredningen beslutades av styrelsen 2017-11-07 varefter planeringsarbetet av utbildningen för samtliga anställda i TB/TH påbörjades. Detta gjordes tillsammans med RFSL som är den enda organisation som certifierar inom hbtq-frågor.

Motivering till genomförande

Vi har utgått från ett ”varför” och ”fyra huvudskäl” nedan som motivering till att vi ska genomföra certifieringen.

Varför hbtq-certifiering?

Att genomföra en hbtq-certifiering är ett strukturerat och målmedvetet sätt att förbättra både arbetsmiljö och bemötande. Certifieringen skickar även en tydlig signal till omvärlden om att vi arbetar strategiskt med att synliggöra och utmana de normer som kan leda till att människor behandlas ojämnt (normkritik). Målet är att skapa en miljö där alla känner sig inkluderade och välkomna. Hbtq-certifieringen är startskottet för ett långsiktigt förändringsarbete. Allt enligt styrelsebeslut hösten 2017.

Fyra huvudskäl som motivering för certifiering:

1. **Lagkrav.** Lagen säger att varje arbetsgivare ska arbeta aktivt med att förebygga diskriminering och främja lika rättigheter och möjligheter. Det betyder att det måste ske ett systematiskt arbete med detta och att anställda ska vara med i den processen.

Läs gärna mer här <http://www.do.se/framja-och-atgarda/arbetsgivarens-ansvar/>

2. **Arbetsmiljö.** Alla har rätt till en god arbetsmiljö. Den skapar sig inte av sig själv utan kräver kompetens, engagemang och resurser. En god arbetsmiljö handlar inte enbart om att undvika diskriminering. Den handlar även om att göra det möjligt att vara delaktig, trivas med jobbet och kollegorna, och är dessutom bra för hälsan.
3. **Bemötande.** Alla vill förstås bli bemötta med respekt, känna sig välkomna och kunna vara sig själva. Att kunna ge ett bra bemötande kräver kunskap, samsyn och reflektion. Det goda bemötandet ska genomsyra hela verksamheten.
4. **Vi ska bli ännu bättre.** Vi hbtq-certifierar oss **inte** för att vi är dåliga och eller diskriminerar. Vi **är** ett inkluderande företag och vi ska **fortsätta vara det** och bli ännu bättre på det. Att vi certifierar oss betyder även att vi skickar en signal till andra, till exempel potentiella medarbetare, kunder, medborgare och andra bostadsbolag. Personer ska känna sig välkomna hos oss och vilja arbeta och bo hos oss. Vi vill att våra medarbetare ska kunna utvecklas och stanna hos oss.

Utbildning:

Under fyra halvdagar med start i september 2018 och avslut i februari 2019 genomfördes utbildningarna för samtliga medarbetare. Målsättningen var att 80% av alla medarbetare skulle ha fullföljt hela utbildningen. Resultatet blev 81,08%.

Handlingsplan:

För att få en godkänd certifiering av RFSL krävs det att jobba aktivt med en handlingsplan som sammanställts av Mångfaldsgruppen under utbildningsperioden.

Den bygger på medarbetarnas samlade dokumentation mellan utbildningstillfällena.

Mångfaldsgruppen består av medarbetare från olika enheter samt HR-strateg och avdelningschef Kund & Boende.

Handlingsplanens tre utvecklingsområden under certifieringens tid mars 2019-mars 2022:

- **Fördomar och attityder**

Hur kan vi arbeta för att främja öppenhet och motverka fördomar och negativa attityder i verksamheten?

- **Trygghet och inkludering**

Hur kan vi arbeta för att alla ska känna sig trygga på arbetsplatsen? Hur kan vi arbeta för att motverka ett ”vi och dem” både mellan olika individer och grupper samt mellan olika avdelningar och befattningar inom organisationen?

- **Bemötande**

Hur kan vi arbeta för att alla ska uppleva ett bra bemötande både internt och externt?

Förutsättningar för fortsatt arbete med hbtq-frågor:

- Uppföljningsmöten med RFSL
- Kompetensutveckling
- Information och introduktion om hbtq-certifiering till nyanställda
- Följa koncernens plan för att hantera diskriminering, trakasserier, sexuella trakasserier och kränkande särbehandling
- Mångfaldsgruppens fortsatta systematiska arbete med diskrimineringsgrunderna

Förslag till beslut

Styrelsen föreslås besluta:

att godkänna slutrapporten

Pontus Werlinder
Tf vd

Bilaga: certifikat



HBTO-CERTIFIKAT
för
Telge Bostäder AB & Telge Hovsjö AB

Utfärdat i mars 2019 – Gäller t.o.m. mars 2022

CERTIFIKATET INNEBÄR

en bekräftelse på att Telge Bostäder & Telge Hovsjö arbetar strategiskt och målinriktat i syfte att erbjuda ett respektfullt bemötande av personer som besöker verksamheten och en god arbetsmiljö för anställda utifrån ett hbtq-perspektiv (begreppet hbtq avser homosexuella, bisexuella, trans och queerpersoner).

I CERTIFIERINGEN INGÅR BLAND ANNAT

att all personal har genomgått en grundläggande hbtq-utbildning i fyra steg,
att det finns rutiner för hur nyanställda ska introduceras och
att det finns en plan för uppföljning och kvalitetssäkring.

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Gustaf Hedman".

Gustaf Hedman
Utbildningschef RFSL



Upprättad av Mats Bergquist	Nr		
Godkänd av	Datum	Rev	Referens
	2019-04-11		

Statusrapport för Fornbacken, Lyftet gård 1.

Datum/Period	2019-04-11 , vecka 15.
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 2019-04-11	Rev	Referens

1 Projektstatus

Avstämning 2019-03-15 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 2019-02-28	Kommande kostnader	Enligt slutkostnadsprognos daterad 2019-02-15	Kommentar
Investeringsutgift				
Entreprenadkostnad inkl index	351 694	13 310	365 004	Möjlighet till besparing utreds
Byggherrekostnader	28 259	8 925	37 184	
Finplanering mark	147	2 853	3 000	Bedömda kostnader utifrån markskiss
Tvättstuga	11 289		11 289	
Total investeringsutgift	391 242	25 088	416 477	
Ej aktiverbara omkostnader				
Intäktsbortfall hyror	15 173	85	15 258	Intäktsbortfall vid omflytt hyresgäster
Flytt och städkostnader för evakuering av hyresgäster	1 834	493	2 326	
Övriga kostnader för antennflytt och fiber	551		551	
Totala ej aktiverbara omkostnader			18 135	

Tidplan:

Hus 2 : Färdigställt, nya lägenheter uthyrda.

Hus 1 : Färdigställt.

Hus 4 : Färdigställt, nya lägenheter uthyrda.

Hus 3 : Färdigställt, nya lägenheter uthyrda.

Slutbesked hus 3 har erhållits 2019-03-14.

Kvarvarande arbeten, finplanering mark, klart sommaren 2019.

2 Prognos

Budget & tidplan följs upp månadsvis.

Skanska lämnar förslag till slutuppgörelse 2019-04-26.

Upprättad av Mats Bergquist	Nr		
Godkänd av	Datum 2019-04-11	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
