

NÄRVARO:

Ordinarie ledamöter

Yilmaz Kerimo (s)
Helena Forslund (s)
Monir Isak (kd)
Örjan Liebendörfer (mp)
Lukas Hållkvist (m)
Samir Saado (l)
Tobias Tegelby (sd)

Noteringar

Ordförande
1:e vice ordförande
2:e vice ordförande

Tjänstgörande ersättare

Närvarande icke-tjänstgörande ersättare:

Hasse Neideman (mp)
Per Sydegård (m)
Sait Yildiz (v)
Lars-Göran Jonsson (rp)

Frånvarande icke-tjänstgörande ersättare:

Max Karlsson (c)
Sabri Madoson (c)

Närvarande 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
Staffan Smedfors
Erja Wikner

Dagens sammanträde hålls i Hovsjö Hub och pågår från kl. 09.00-10.55.

Gönul Halef, förvaltare hos AO Bo inleder med att berätta om vår första miljövättstuga.



1/5


§ 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 Samir Saado.

§ 4 Fastställande av dagordning

Dagordningen fastställdes.

§ 5 Till handlingarna

Följande lades med godkännande till handlingarna

- föregående protokoll nr 4

§ 6 Ärendebalans

Vd går igenom ärendebalanslistan, enligt utsänt dokument.

Styrelsen beslutar

att godkänna informationen

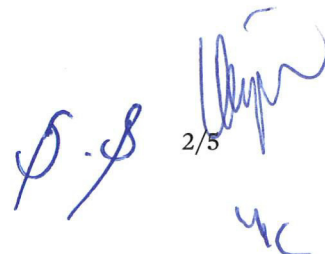
§ 7 Sekretessärende enligt (19:3) offentlighets- och sekretesslagen (OSL)

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

Vd föredrar ärendet enligt utsända dokument.

Styrelsen beslutar

att besluta enligt förslag

Handwritten signatures and initials in blue ink at the bottom right of the page. There are two distinct signatures, one appearing to be 'S.S.' and another more cursive signature. Below the signatures, the number '2/5' is written, and further down, the letters 'uc' are written.

§ 8 Uthyrningspolicy

Lisbeth Näsdal föredrar ärendet **enligt utsända dokument, bilaga 1.**

Styrelsen beslutar

- att godkänna förslag på ändring i uthyrningspolicy samt
- att förändringen i uthyrningspolicyn börjar tillämpas från och med den 3 juni 2019.

Styrelsen beslutar att omedelbart justera paragrafen.

§ 9 Aktiviteter kopplade till TB/TH ägardirektiv 2019-2021

Jan Amnéus föredrar ärendet **enligt utsända dokument.**

Diskuterades och justerades aktivitetstext under punkt 8, **enligt bilaga 2.**

Styrelsen beslutar

- att godkänna aktiviteterna till ägardirektiven samt
- att godkänna bedömningskriterierna inför uppföljningen av ägardirektiven

§ 10 Investeringar 1-10 mnkr januari-april

Vd föredrar ärendet **enligt utsänt underlag, bilaga 3.**

Styrelsen beslutar

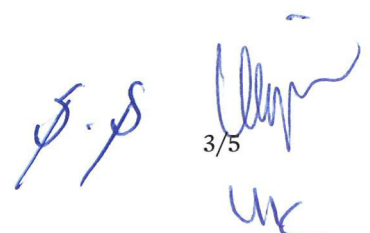
- att godkänna informationen

§ 11 Månadsrapport april

Jan Amnéus föredrar ekonomirapport för april 2019, **enligt utsänt material.**

Styrelsen beslutar

- att godkänna rapporten

Handwritten signatures in blue ink, including a signature that appears to be 'S. S.' and another that appears to be 'L. Näsdal'. Below the signatures is the number '3/5' and the letters 'ME'.

§ 12 **Nominering ledamot och suppleant Glasberga**
Vd föredrar ärendet, enligt utsända handlingar, bilaga 4.

Styrelsen beslutar

att från och med den 17 juni 2019 utse Pontus Werlinder till ledamot i styrelserna för Glasberga Fastighets KB och Glasberga Fastighets AB samt

att från och med den 17 juni 2019 utse Jan Amnéus till suppleant i styrelserna för Glasberga Fastighets KB och Glasberga Fastighets AB.

§ 12 **Information från Telge**
Juan Copovi-Mena informerar följande:

Ny vd Telge Energi – Johannes Boson är rekryterad och börjar den 3 juni 2019.

Vd Telge Inköp – Anna-Karin Renström slutar den 31/8. En tf vd är på gång.

Årets första tertialbokslut - Koncernens ekonomiska resultat för årets första fyra månader visar inga större avvikelser. Det operativa resultatet är 150,1 mnkr, 14,1 mnkr bättre än budget. Investeringsstakten är något lägre, 290 mnkr mot 334 mnkr i budget.

Styrelsen beslutar

att godkänna informationen

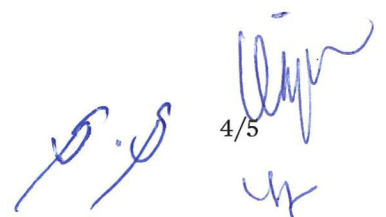
§ 13 **Information från vd**
Fornbacken Lyftet – Prognosticerad investeringsutgift på 416 mkr inkl. moms. Inga kvarstående risker att hantera. Slutavstämning med internkontroll sker vid nästa möte.

Den ekonomiska och processmässiga utvecklingen rapporteras enligt utsänt dokument, bilaga 5.

Stockholmsberget – Färdigställande är augusti 2019. Garaget beräknas vara klart i juli 2019. Vissa fördyrande kostnader i projektet, men det kommer inte att påverka slutbudgeten.

Uthyrning: åtta fyrarumslägenheter är återlämnade och det arbetas både med ordinarie kö och intresselista. Man tittar även på andra alternativ såsom ”kompisboende”.

Den ekonomiska och processmässiga utvecklingen rapporteras enligt utsänt dokument, bilaga 6.


4/5

Kompetensinventering – Marina Brunsärn, HR-strateg informerade att bolaget ska göra en kompetensinventering. Detta främst med anledning av framtida förändringar vilket till exempel kan innebära nyrekryteringar och vidareutbildningar.

Styrelsen beslutar

att godkänna informationen

§ 14 Övrigt

Inga övriga punkter.

§ 15 Nästa möte

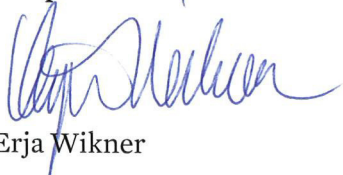
Nästa extrainsatta möte är den 19 augusti kl. 17.00 på Storgatan.

Nästkommande ordinarie möte är den 16 september kl. 17.00-19.00 på Mötesplatsen i Lina Hage.

§ 16 Avslutning

Ordförande avslutar mötet med att tacka deltagarna för visat intresse och önskar alla en trevlig sommar.

Vid protokollet:

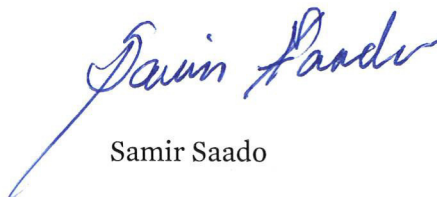


Erja Wikner

Justeras:



Yilmaz Kerimo



Samir Saado

2019-06-03

Ärendenr: 8

Till styrelsen för Telge Bostäder AB

Ändring i uthyrningspolicy Telge Bostäder

Förslag om förändring i Telge Bostäders uthyrningspolicy

Begreppet medboende/medsökande

Som en del i att Affärsområde Bo har hbtq-certifierats ingår i handlingsplanen att se över rutiner och riktlinjer utifrån ett mångfaldsperspektiv. I Uthyrningspolicyen finns ett stycke som reglerar vem som ska beaktas som medsökande till en lägenhet. Detta används främst för bedömning av inkomstkravet.

Ändringen innebär ett modernare och icke könsnormativt synsätt på vem som kan vara medsökande.

Köpoäng vid visstidskontrakt

De som vanligtvis flyttar in på visstidskontrakt är unga vuxna som redan idag har inträdesbarriärer på bostadsmarknaden. Naturligt saknar även yngre personer högre köpoäng.

Intäkter genom uthyrning på kortare tid och utan besittningsskydd ligger i bolagets intresse. Vi vill inte ytterligare försvåra processen för unga vuxna genom att nollställa poängen vid tecknande av visstidskontrakt.

Uthyrning av andra boendeformer

På en bostadsmarknad med inträdesbarriärer behöver vi som allmännyttigt bolag hitta andra sammanboendeformer som öppnar upp för och gynnar personer som har svårt att ta sig in på hyresmarknaden. Främst unga vuxna, men även äldre. Detta är förekommande hos annan allmännytta och marknadsförs under kompisboende, co-living, kollektivboende med mera.



Genom att erbjuda andra boendeformer kan vi som bolag ge fler personer möjlighet att teckna ett eget kontrakt och även att efterfråga nyproduktion som är tillgänglighetsanpassad och modern.

På samma gång minskar risken för olovlig andrahandsuthyrning vilket stävjar den svarta bostadsmarknaden där större lägenheter används för olovlig uthyrning per rum.

Vid fördelning av dessa andra boendeformer kan Telge Bostäders ledningsgrupp besluta om tillämpning av andra tilldelningsmetoder än köpoäng. Detta med begränsningen att det totala antalet lägenheter i andra boendeformer inte överstiger 1,5 procent av det samlade lägenhetsbeståndet i de båda bolagen.

Den justerade policyn föreslås börja tillämpas från och med den 3 juni 2019.

Förslag till beslut

Styrelsen föreslås besluta:

- att godkänna förslag på ändring i uthyrningspolicy
- att förändringen i uthyrningspolicyn börjar tillämpas från och med den 3 juni 2019.

Pontus Werlinder
tf VD Telge Bostäder

- Bilaga: Telge Bostäder nya Uthyrningspolicy
- Bilaga: Telge Bostäder tidigare Uthyrningspolicy med ändringsmarkeringar (avgående och tillkommande)

Uthyrningspolicy för Telge Bostäder

Telge Bostäders målsättning är att kunna erbjuda prisvärda och attraktiva bostäder, samtidigt som bolaget bidrar till att skapa ett attraktivare Södertälje. Telge Bostäder har en effektiv uthyrningsprocess med bästa möjliga service samt en enkel och öppen tilldelning av lägenheter. Denna policy tillämpas på uthyrning av bostadslägenheter.

Telge Bostäder hanterar uthyrning av Telge Hovsjö och Telge Fastigheters bostadslägenheter. Denna uthyrningspolicy tillämpas även vid dessa uthyrningsprocesser.

Tillsammans med uthyrningspolicyn tillämpas 12 kap. jordabalken (Hyreslagen) och annan tillämplig lagstiftning vid hantering av uthyrning av lägenheter.

Söka lägenhet

Bostadskö

För att anmäla sitt intresse för lediga lägenheter måste man bli kund och ställa sig i Telge Bostäders bostadskö, vilket man gör via telge.se och Mina sidor. I bostadskön kan man ställa sig från att man är 16 år.

Köpoäng

Lägenheter tilldelas genom köpoäng.

Följande beräkningsgrund gäller för köpoäng:

- Nya kunders poäng beräknas från kötidens start.
- Befintliga kunders poäng beräknas från kontraktsdatum i nuvarande lägenhet.
- Vid visstidskontrakt behåller kunden sin kötid, dvs den nollställs inte vid kontraktsdatum.

Uthyrning av nyproducerade lägenheter

Vid fördelning av nyproducerade lägenheter har Telge Bostäders ledningsgrupp rätt att besluta om att tillämpa andra tilldelningsmetoder än köpoäng.

Uthyrning av andra boendeformer

I förkommande fall hyrs lägenheter ut som andra boendeformer, och det kan förekomma i både nyproduktion och befintligt bestånd. Vid fördelning av dessa andra boendeformer har Telge Bostäders ledningsgrupp rätt att besluta om att tillämpa andra tilldelningsmetoder än köpoäng. Med begränsningen att det totala antalet lägenheter i andra boendeformer inte får överstiga 1,5 procent av det samlade lägenhetsbeståndet i de båda bolagen.

Rökfria bostäder

Telge Bostäder kan införa villkor i hyresavtalet för kunder som flyttar in i nyproducerade lägenheter, eller en fastighet som totalrenoverats, vari det framgår att fastigheten och dess omgivning är rökfri.

För att bli hyresgäst

Att hyra lägenhet

För att få hyra en lägenhet hos Telge Bostäder är huvudregeln att kunden ska vara en fysisk person samt

- Ha fyllt 18 år och vara skriven i Sverige, vara EU medborgare, vara nordisk medborgare eller ha svenskt personnummer eller samordningsnummer.
- Inte ha någon hyresskuld till Telge Bostäder eller annan fastighetsägare.
- Inte ha störningsanmärkningar hos Telge Bostäder eller annan fastighetsägare.
- Om betalningsanmärkning finns ska skuldsaldo hos Kronofogdemyndigheten vara noll kronor under de senaste tolv månaderna.
- Ha en hemförsäkring.

Inkomstkrav

En kunds inkomst skall stå i proportion till den aktuella lägenhetens hyresnivå. När hyran är betald ska ett bestämt belopp finnas kvar att leva på. Beräkningen utgår från riksnormen för olika hushållsstorlekar, vilket ges ut av Socialstyrelsen och uppdateras en gång per år och är grund för beloppet som ska finnas kvar.

Inkomst

När en kund blir erbjuden och har tackat ja till, eller önska byta lägenhet, sker en ekonomisk bedömning av den sökandes inkomst genom att Telge Bostäder gör en kreditupplysning.

Med inkomst avses

- | | |
|--|--|
| ▪ lön | ▪ barnbidrag |
| ▪ pension | ▪ underhållsbidrag |
| ▪ inkomst av näringsverksamhet | ▪ studielån |
| ▪ a-kassa | ▪ studiebidrag |
| ▪ av Södertälje kommun styrkt försörjningsstöd | ▪ inackorderingstillägg |
| ▪ etableringsersättning | ▪ bostadsbidrag |
| ▪ föräldrapenning | ▪ inkomst av kapital eller förmögenhet |

Medboende

En medboendes inkomst får medräknas. Under förutsättning att denne skall flytta in, och tillsammans med sökande, nyttja den aktuella lägenheten som huvudsaklig bostad. Medboende skall även vara folkbokförd på den aktuella lägenhetsadressen.

Annan bostad

Kund som redan har ett hyresavtal hos en annan hyresvärd eller äger en fastighet, ska lämna in underlag som styrker uppsägning eller planerad försäljning innan hyresavtal med Telge Bostäder tecknas.

Spärregler

Telge Bostäder kan i vissa fall tillfälligt spärra en kund från att anmäla intresse för lägenheter. Detta kan ske om kunden av olika anledningar misskött sig, inte uppfyller krav eller inte svarar på erbjudanden.

Kundkategorier med särskilda regler

Inom bostadskön finns det kundkategorier med särskilda regler gällande förmedling av lägenheter.

Det avser

- +65-boende
- student-, ungdoms- och visstidsboende
- gymnasieboende
- kollektivboende
- sociala kontrakt
- lägenheter anpassade till personer med funktionsvariationer
- särskilda blockförhyrningar beslutade av Telge Bostäders styrelse

Undantag och förtur

Interna behov

I vissa fall kan Telge Bostäder bedöma att det finns anledning att göra undantag från bostadskön på grund av interna behov.

- Där behov finns att flytta hyresgäster som påverkas av omfattande renoveringar.
- Ärenden där hyresgäst riskerar ekonomisk eller faktisk skada i samband med att Telge Bostäder har agerat felaktigt.
- Möjlighet eller situation kan föreligga där hyresgästen tillåts byta ned sig till billigare lägenhet.
- Annan situation av interna behov som kan uppstå.

Samtliga undantag på grund av interna behov ska godkännas av Telge Bostäders avdelningschef för Kund & Boende och avdelningschef för Affärsstöd & Utveckling.

Övriga undantag

Undantag ske vid en skriftlig förfrågan från Telge AB:s koncernchef eller Södertälje Kommuns stadsdirektör till Telge Bostäders VD som då kan bevilja undantag. Undantaget ska vara sett utifrån kommunens väl.

Förtur

Telge Bostäder har ingen förtur i bostadskön.

Uthyrningspolicy för Telge Bostäder

Telge Bostäders målsättning är att kunna erbjuda prisvärda och attraktiva bostäder, samtidigt som ~~vi bolaget~~ bidrar till att skapa ett attraktivare Södertälje. ~~Vi vill erbjuda Telge Bostäder har~~ en effektiv uthyrningsprocess med bästa möjliga service samt en ~~rättvis~~ enkel och öppen tilldelning av lägenheter till våra kunder. Denna policy tillämpas på uthyrning av bostadslägenheter.

Telge Bostäder hanterar uthyrning av Telge Hovsjö och Telge Fastigheters bostadslägenheter. Denna uthyrningspolicy tillämpas även vid dessa uthyrningsprocesser.

Tillsammans med uthyrningspolicyn tillämpas 12 kap. jordabalken (Hyreslagen) och annan tillämplig lagstiftning vid hantering av uthyrning av lägenheter.

Söka lägenhet

Bostadskö

För att anmäla sitt intresse för lediga lägenheter måste man bli kund och ställa sig i Telge Bostäders bostadskö, vilket man gör via telge.se och Mina sidor. I bostadskön kan man ställa sig från att man är 16 år.

Köpoäng

Lägenheter tilldelas genom köpoäng.

Följande beräkningsgrund gäller för köpoäng:

- Nya kunders poäng beräknas från kötidens start.
- Befintliga kunders poäng beräknas från kontraktsdatum i nuvarande lägenhet.
- Vid visstidskontrakt behåller kunden sin kötid, dvs den nollställs inte vid kontraktsdatum.

Uthyrning av nyproducerade lägenheter

Vid fördelning av nyproducerade lägenheter har Telge Bostäders ledningsgrupp rätt att besluta om att tillämpa andra tilldelningsmetoder än köpoäng.

Uthyrning av andra boendeformer

I förkommande fall hyrs lägenheter ut som andra boendeformer, och det kan förekomma i både nyproduktion och befintligt bestånd. Vid fördelning av dessa andra boendeformer har Telge Bostäders ledningsgrupp rätt att besluta om att tillämpa andra tilldelningsmetoder än köpoäng. Med begränsningen att det totala antalet lägenheter i andra boendeformer inte får överstiga 1,5 procent av det samlade lägenhetsbeståndet i de båda bolagen.

Rökfria bostäder

Telge Bostäder kan införa villkor i hyresavtalet för kunder som flyttar in i nyproducerade lägenheter, eller en fastighet som totalrenoverats, var det framgår att fastigheten och dess omgivning är rökfri.

För att bli hyresgäst

Att hyra lägenhet

För att få hyra en lägenhet hos Telge Bostäder är huvudregeln att kunden ska vara en fysisk person samt

- Ha fyllt 18 år och vara skriven i Sverige, vara EU medborgare, vara nordisk medborgare eller ha svenskt personnummer eller samordningsnummer.
- Inte ha någon hyresskuld till Telge Bostäder eller annan fastighetsägare.
- Inte ha störningsanmärkningar hos Telge Bostäder eller annan fastighetsägare.
- Om betalningsanmärkning finns ska skuldsaldo hos Kronofogdemyndigheten vara noll kronor under de senaste tolv månaderna.
- Ha en hemförsäkring.

Inkomstkrav

En kunds inkomst skall stå i proportion till den aktuella lägenhetens hyresnivå. När hyran är betald ska ett bestämt belopp finnas kvar att leva på. Beräkningen utgår från riksnormen för olika hushållsstorlekar, vilket ges ut av Socialstyrelsen och uppdateras en gång per år och är grund för beloppet som ska finnas kvar.

Inkomst

När en kund blir erbjuden och har tackat ja till, eller önska byta lägenhet, sker en ekonomisk bedömning av den sökandes inkomst genom att Telge Bostäder gör en kreditupplysning.

Med inkomst avses

- | | |
|--|--|
| ▪ lön | ▪ barnbidrag |
| ▪ pension | ▪ underhållsbidrag |
| ▪ inkomst av näringsverksamhet | ▪ studielån |
| ▪ a-kassa | ▪ studiebidrag |
| ▪ av Södertälje kommun styrkt försörjningsstöd | ▪ inackorderingstillägg |
| ▪ etableringsersättning | ▪ bostadsbidrag |
| ▪ föräldrapenning | ▪ inkomst av kapital eller förmögenhet |

Medboende

En medboendes inkomst kan få medräknas. Som medboende räknas make, maka, sambo eller hemmaboende barn över 18 med fast inkomst. Under förutsättning att denne skall flytta in, och tillsammans med sökande, nyttja den aktuella lägenheten som huvudsaklig bostad. Medboende skall även vara folkbokförd på den aktuella lägenhetsadressen.

Annan bostad

Kund som redan har ett hyresavtal hos en annan hyresvärd eller äger en fastighet, ska lämna in underlag som styrker uppsägning eller planerad försäljning innan hyresavtal med Telge Bostäder tecknas.

Spärregler

Telge Bostäder kan i vissa fall tillfälligt spärra en kund från att anmäla intresse för lägenheter. Detta kan ske om kunden av olika anledningar misskött sig, inte uppfyller krav eller inte svarar på erbjudanden.

Kundkategorier med särskilda regler

Inom bostadskön finns det kundkategorier med särskilda regler gällande förmedling av lägenheter.

Det avser

- +65-boende
- student-, ungdoms- och visstidsboende
- gymnasieboende
- kollektivboende
- sociala kontrakt
- lägenheter anpassade till personer med funktionsvariationer
- särskilda blockförhyrningar beslutade av Telge Bostäders styrelse

Undantag och förtur

Interna behov

I vissa fall kan Telge Bostäder bedöma att det finns anledning att göra undantag från bostadskön på grund av interna behov.

- Där behov finns att flytta hyresgäster som påverkas av omfattande renoveringar.
- Ärenden där hyresgäst riskerar ekonomisk eller faktisk skada i samband med att Telge Bostäder har agerat felaktigt.
- Möjlighet eller situation kan föreligga där hyresgästen tillåts byta ned sig till billigare lägenhet.
- Annan situation av interna behov som kan uppstår.

Samtliga undantag på grund av interna behov ska godkännas av Telge Bostäders avdelningschef för Kund & Boende och avdelningschef för Affärsstöd & Utveckling.

Övriga undantag

Undantag ske vid en skriftlig förfrågan från Telge AB:s koncernchef eller Södertälje Kommuns stadsdirektör till Telge Bostäders VD som då kan bevilja undantag. Undantaget ska vara sett utifrån kommunens väl.

Förtur

Telge Bostäder har ingen förtur i bostadskön.

Förändringar i uthyrningspolicy

Ändrade begrepp och indelning

Begreppet rättvis och öppen tilldelning	Ordet "rättvis" har bytts ut mot ordet "enkel". Bolaget vill visa att det finns lättförståeliga principer för hur man söker en bostad, att det är enkelt och öppet för alla.
Ordet vi	I förekommande fall har ordet "vi" ersatts med "bolaget" eller "Telge Bostäder". Det blir tydligare vem parten är.
Medboende	Begreppet "medboende" har justerats för att inte baseras på en otidsenlig norm.

Tillägg

Köpoäng vid visstidskontrakt	Tillägg med punkt om att kunden behåller sin kötid vid visstidskontrakt. Kötiden nollställs alltså inte vid kontraktsdatum.
Uthyrning av andra boendeformer	Öppnat upp för andra boendeformer, såsom nya sammanboenden. Detta för att minska inträdesbarriärer på bostadsmarknaden.



2019-06-03

Ärendenr: 9

Till styrelsen för Telge Bostäder AB och Telge Hovsjö AB

Aktiviteter kopplade till ägardirektiv för Telge Bostäder och Telge Hovsjö

På koncernstyrelsemötet i december 2018 togs det ett beslut om att bolagen ska specificera vilka aktiviteter som ska utföras kopplade till ägardirektiven. Med de inplanerade, och av styrelsen beslutade aktiviteterna, blir uppföljning av ägardirektiven mer konkret.

Förslag på aktiviteter för Telge Bostäder AB och Telge Hovsjö AB:s ägardirektiv

Ägardirektiv 2019-2021	Aktiviteter	Bedömning
1. Telge Bostäder/Telge Hovsjö ska ta ansvar för de områden där bolaget är hyresvärd och ska i samverkan med kommunen och andra aktörer samt genom att ta hjälp av boende i områdena, aktivt arbeta med stadsdelsutveckling.	Vi gör våra hyresgäster delaktiga i stadsdelsutvecklingen på flera sätt: <ul style="list-style-type: none"> - Åtgärdsförslag i spåren av enkät kring nöjd-kund. - Möte i dialogform vid trivseldagar i bostadsområdena. - Trygghetsvandring i Järna, som pilotprojekt. - Mötesplats (aktivitetshus) och innovationslabb i Lina Hage som pilotprojekt. - Samarbete med hyresgästföreningen både i form av medel och lokaler. 	<p>Grönt: Samtliga aktiviteter genomförda. För pilotprojekten finns en utvärdering lagd till handlingarna. Som alternativ i förekommande fall finns en plan framåt.</p> <p>Gult: Utvärdering saknas för pilotprojekten alternativt avsaknad av plan framåt.</p> <p>Rött: Ej genomfört</p>
2. Telge Bostäder/Telge Hovsjö 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 som även	Bostadsutveckling genom förtätning: <ul style="list-style-type: none"> - Inflyttning på Stockholmsberget i september. Uthyrning skedde i april-maj. - Inflyttning i Hölö under senhöst. Uthyrning sker i juni. 	<p>Grönt: Samtliga aktiviteter genomförda. Nyproduktionen är analyserad ur ett marknadsperspektiv.</p> <p>Gult: Utvärdering saknas för nyproduktionen ur ett marknadsperspektiv.</p>



<p>kan innefatta bostadsrätter.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Prövar nya tilldelningsmetoder för att öppna upp för fler. - Investeringsbeslut om c:a 26 mindre lägenheter finns för Gullpudran. - Marknadsanalys för framtida nyproduktion inom Södertälje kommun genomförs i samarbete med WSP. 	<p>Rött: Ej genomfört</p>
<p>3. Telge Bostäder/Telge Hovsjö ska verka för en hyresmodell som långsiktigt skapar förutsättningar för väl underhållna och attraktiva bostäder.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Förhandlingsmomentet som sådant har tidigare lagts och gjorts tydligare att det är en del av projektet, vad gäller moderniseringsprojekt. - En marknadsanalys görs kring betalningsförmåga respektive betalningsvilja för att påverka sin lägenhets standard och skick. - Årlig förhandling kring hyran inom hela beståndet. - Planering av nybyggnadsprojekt så att de bär sig utan nedskrivning för bostadssidan. - Under året startar ett okulärt besiktningssprogram för att skatta det samlade underhållsbehovet. - Under året tas en underhållsstrategi fram där ett av övervägandena kan vara huruvida Telge Bostäder/Telge Hovsjö ska tillämpa VLU, HLU, FLU eller BoBas. 	<p>Grönt: Samtliga aktiviteter genomförda.</p> <p>Gult: Samtliga aktiviteter är igångsatta, men inte avslutade.</p> <p>Rött: Ej genomfört.</p>



<p>4. Telge Bostäder/Telge Hovsjö ska tillsammans med Telge Återvinning fortsätta utbyggnaden av fastighetsnära källsortering i flerbostadshus.</p>	<p>Utbyggnad pågår och är planlagd. Finns som målkategori.</p>	<p>Grönt/Gult/Rött: Enligt målkategoriernas värden.</p>
<p>5. Telge Bostäder/Telge Hovsjö ska ta ett särskilt ansvar för att möta efterfrågan på boende anpassade för äldre och studenter.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Utreder förutsättningar för samarbete kring uthyrning av befintliga och kommande studentbostäder. - Utreder samarbete kring marknadsföring av nya samboendeformer. - Se över uthyrningspolicyn för att underlätta för yngre som har inträdesbarriärer på bostadsmarknaden. Detta - t ex genom att sänka inkomstkraven och underlätta att de får bibehålla köpoäng vid visstidskontrakt. - Vid uthyrningen av Stockholmsberget tillämpades principen först till kvarn så att även yngre personer med kortare kötid och färre köpoäng också fick möjlighet att efterfråga dessa lägenheter. - Deltar i olika sammanhang som riktar sig mot äldre. 	<p>Grönt: Samtliga aktiviteter genomförda och ytterligare aktiviteter har levererats på, d v s vi har hög ambition.</p> <p>Gult: Samtliga aktiviteter genomförda.</p> <p>Rött: Ej genomfört</p>
<p>6. Telge Bostäder/Telge Hovsjö ska helt eller delvis finansiera nybyggnation och modernisering av beståndet genom försäljning av delar av det befintliga beståndet.</p>	<p>Genomföra eventuella transaktioner i enlighet med affärsplanen.</p>	<p>Grönt: Genomfört i enlighet med plan.</p> <p>Gult: Genomförs enligt plan, men med tidsförskjutning.</p>



		Rött: Ej genomfört i enlighet med plan.
7. Telge Bostäder/Telge Hovsjö ska ta ansvar för att i de upphandlingar som görs och där så bedöms möjligt, använda sociala klausuler som en del av kontraktsvillkoren.	Sociala klausuler införs och tillämpas systematiskt vid nya upphandlingar.	Grönt: Uppfyllt villkoret. Gult: Ej uppfyllt villkoret, i något fall. Rött: Ej uppfyllt villkoret i fler än 2 identifierade fall utan särskild motivering.
8. Det långsiktiga avkastningskravet för Telge Bostäder/Telge Hovsjö är: - Direktavkastning: 3,5 % - Totalavkastning: 9,9 %	Enligt affärsplanen uppnås avkastningen i snitt under affärsplaneperiodens fem år.	Grönt/Gult/Rött: Enligt målindikatorns värden.

Förslag till beslut

Styrelsen föreslås besluta:

att godkänna aktiviteterna till ägardirektiven

att godkänna bedömningskriterierna inför uppföljningen av ägardirektiven

Pontus Werlinder
Tf VD Telge Bostäder AB och Telge Hovsjö AB

2019-06-03

Ärendenummer: 10

Till styrelsen för Telge Bostäder AB

Investeringar mellan 1-10 miljoner kronor januari-april 2019

Vid styrelsemöte 2017-09-18 beslutade styrelsen att ge VD i fullmakt att fatta investeringsbeslut inom budgetram understigande tio miljoner kronor. Nedan beslut har tagits under perioden januari-april 2019:

PM-nr	Investering	Belopp	Beslutsdatum	Beslutstagare
PM2019-036	Tvättstugemodernisering Stengodsstigen 13, Tegelmästaren 1, Lina Hage	9 000 000 kr	2019-03-21	Pontus Werlinder
PM2019-007	Lokalkonvertering Castor 4, Storgatan 2B, Centrum	6 272 635 kr	2019-04-24	Pontus Werlinder

Förslag till beslut

Styrelsen förslås besluta

att godkänna informationen

Pontus Werlinder, tf. vd Telge Bostäder

2019-06-03

Ärendenr: 12

Till styrelsen för Telge Bostäder AB

Nominering ledamot och suppleant till styrelserna för Glasberga Fastighets KB och Glasberga Fastighets AB

Telge Bostäder AB är en av delägarna i Glasberga Fastighets KB och Glasberga Fastighets AB. I styrelsen för bolagen Glasberga Fastighets KB och Glasberga Fastighets AB har för innevarande period Telge Bostäder representerats av Ingela Nylund-Watz, ledamot och Juan Copovi-Mena, suppleant.

Då Ingela Nylund-Watz lämnar sitt uppdrag behöver ny ledamot utses. Förslaget är att utse Pontus Werlinder till ledamot, för att från och med ordinarie bolagsstämma den 17 juni 2019 för verksamhetsåret 2019-2020 representera Telge Bostäder AB i styrelserna för de båda bolagen.

Även Juan Copovi-Mena lämnar sitt uppdrag varför ny suppleant behöver utses. Förslaget är att utse Jan Amnéus till suppleant, för att från och med ordinarie bolagsstämma den 17 juni 2019 för verksamhetsåret 2019-2020 representera Telge Bostäder AB i styrelserna för de båda bolagen.

Utredning pågår om framtida ägarformer av bolagen.

Förslag till beslut

Styrelsen föreslås besluta:

- att från och med den 17 juni 2019 utse Pontus Werlinder till ledamot i styrelserna för Glasberga Fastighets KB och Glasberga Fastighets AB samt
- att från och med den 17 juni 2019 utse Jan Amnéus till suppleant i styrelserna för Glasberga Fastighets KB och Glasberga Fastighets AB

Telge Bostäder AB

Pontus Werlinder, tf vd

Upprättad av Mats Bergquist	Nr		
Godkänd av	Datum 2019-05-23	Rev	Referens

Statusrapport för Fornbacken, Lyftet gård 1.

Datum/Period	2019-05-23 , vecka 21.
Senaste beslutspunkt	BP3, 2017-06-12
Projektbeställare	Pontus Werlinder
Projektledare	Mats Bergquist

Innehåll

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

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 2019-05-23	Rev	Referens

1 Projektstatus

Avstämning 2019-04-26 visar en prognostiserad investeringsutgift på ca 416 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.

Tidplan:

Hus 2 : Färdigställt, nya lägenheter uthyrda.

Hus 1 : Färdigställt.

Hus 4 : Färdigställt, nya lägenheter uthyrda.

Hus 3 : Färdigställt, nya lägenheter uthyrda.

Pågående arbeten, finplanering mark, klart sommaren 2019.

2 Prognos

Diskussion med Skanska pågår rörande slutavstämning.

3 Riskhantering

Inga kvarstående risker att hantera.

4 Beslut som behövs

Inga beslut behövs för dagen.

5 Bilagor

Upprättad av Anders Binett	Nr 20
Godkänd av	Datum Rev Referens 2019-05-23

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	2019-05-23
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	4

1 Projektstatus

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

STATUSRAPPORT

2 (4)

Upprättad av Anders Binett	Nr 20
Godkänd av	Datum Rev Referens 2019-05-23

I aktuell prognos ligger vi ca 7 miljoner under budget.

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

Status

Bygg:

Komplettering sakvaror, bygg, vvs och el pågår

Kök och inredning pågår

På garaget pågår just byggnation av fläktrum, finplanering av mark och förberedelser för asfaltering.

Marknad:

Uthyrning 8 st 4:or återlämnade och nu arbetas det på intresselistan, 4 st av dem in i befintliga kön, förslag på att 4 st skrivs om till ”kompisboende” ligger hos ledningsgruppen för beslut.

Planering för inflyttningsevent samt överlämnandet till hyresgäster pågår.

2 Riskhantering

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

Riskbeskrivning	Åtgärd	Ansvarig	Status (färg)
Miljögifter Antilopen 1	Sanering utförd, kostnad ca 1 miljon	Anders Binett (TB)	Grön
Miljögifter Fåret 1	Sanering utförd, kostnad ca 0,5 miljoner	Anders Binett (TB)	Grön
Bergets stabilitet	Nära kontakt med konstruktör, Skanska för diskussion om konstruktörs ansvar i	PC Skanska Anders Binett (TB)	Gul

STATUSRAPPORT

3 (4)

Upprättad av Anders Binett	Nr 20
Godkänd av	Datum 2019-05-23
	Rev
	Referens

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

STATUSRAPPORT

4 (4)

Upprättad av Anders Binett	Nr 20
Godkänd av	Datum 2019-05-23
	Rev
	Referens

	godkännas av bygginspektören. Stödmur förändrat från bygglov, ny bygglovsansökan inne på kommunen, granhörande pågår. Besked väntas 27/5.		
--	---	--	--

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 23/5, ej överens ännu, nytt datum satt till 22/8.

4 Bilagor

Ekonomisk rapport

1.4.3 Resultatrapport per projekt

2019-05-23 20:26:21, Tusental

Bolag: 02 Telge Bostäder AB

Månad: 201904 April 2019

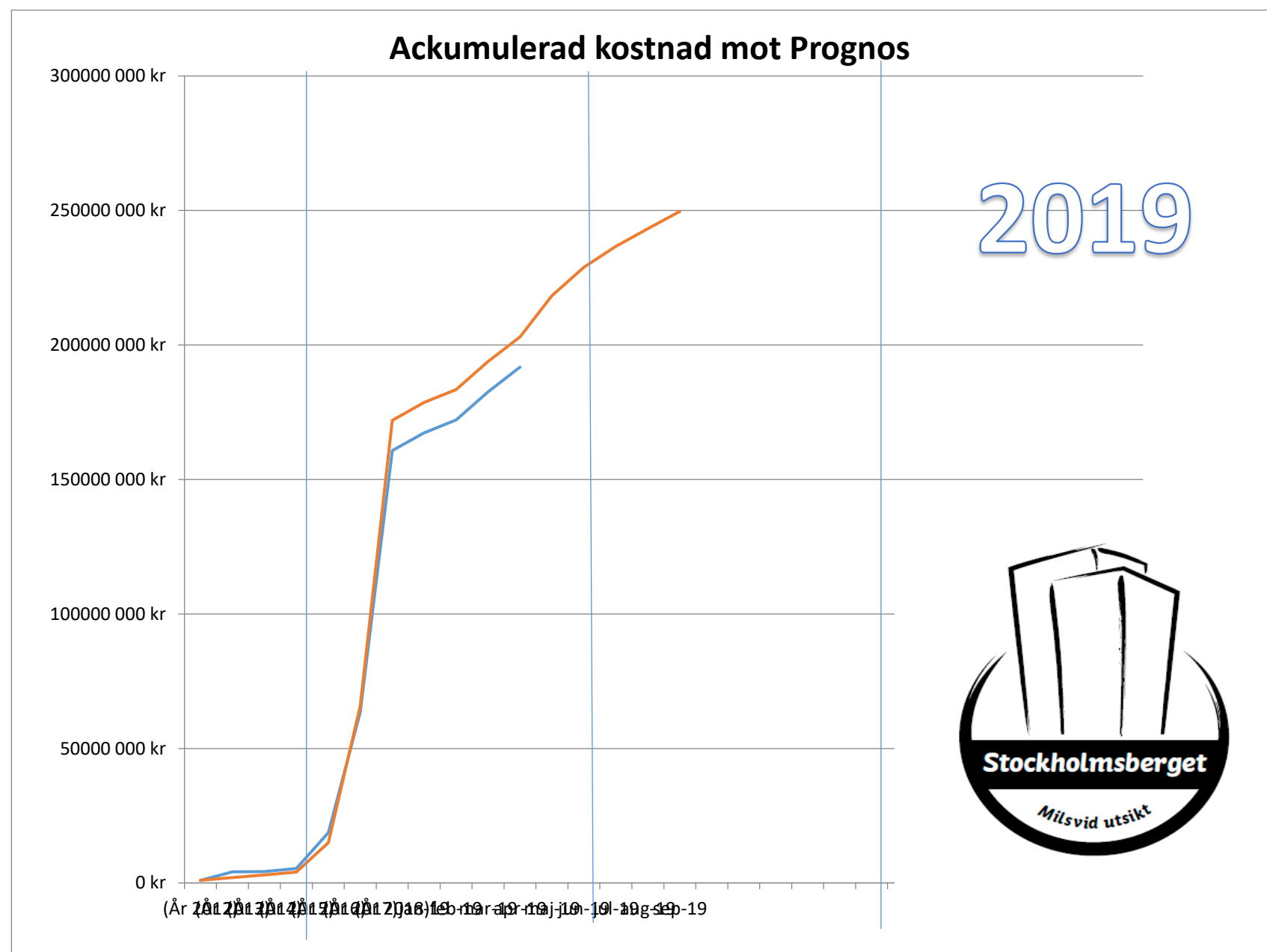
Arbetsorder: 321;3211

	Utfall	Utfall	Utfall	Utfall	Utfall	Utfall	Utfall	Utfall	Utfall	Ack utfall
	1101 - 1112	1201 - 1212	1301 - 1312	1401 - 1412	1501 - 1512	1601 - 1612	1701 - 1712	1801 - 1812	1901 - 1904	sedan projektstart
RESULTATRAPPOR PER PROJEKT										
3871 Aktiverat arbete OBS INTÄKT										
4091 Materialinköp, övr fastighetsk						-3,4		3,4	-359,6	-359,6
4143 Drifttekniska installationer									-11,3	-11,3
4219 Övrigt (mtrl bost)									-1,2	-1,2
4349 Övrigt (köpt tj install)										
4372 P-platser (köpt tjänst)						-1,7				-1,7
4691 Övriga avgifter						-16,1		16,1		
5991 Övriga kostnader för reklam/PR							-84,4	-86,5		-170,8
6072 Representation, ej avdragsgill								-0,3		-0,3
6551 Konsultarvoden								-3,4		-3,4
7699 Övriga personalkostnader								-1,4		-1,4
49011 Räntekostnader	-46,4	-76,1	-101,1	-94,9	-89,8	-189,0	-702,0	-2 079,8		-3 379,0
49021 Lagfarts- och pantbrevskostn										
49022 Avgifter till myndigheter						-10,0	-338,2			-348,1
49031 Köpeskilling			-2 900,0		-675,0		-6 325,0			-9 900,0
49051 Anslutningsavgift el							-254,9			-254,9
49052 Anslutningsavgift fjärrvärme								-125,0		-125,0
4909 Övriga kostnader							-700,8	-3,4	-3,5	-707,7
49101 Stadsplanetekniska förutsättn	-878,2	-842,2	-167,2		-358,5					-2 246,1
49104 Förprojektering						-800,1				-800,1
49109 Projektering						-11 418,2	-2 781,1	-2 725,7	-172,9	-17 097,9
4921 Konsultarvode						-8,2	-268,6		-16,1	-292,8
4931 Projektledning, egen	-13,9	-30,3	-20,2		-31,8	-482,3	-1 200,2	-927,2	-262,2	-2 968,1
4932 Projektledning, konsult							-193,0	-7,1		-200,1
4941 Besiktningskostnader								-34,7	-17,6	-52,3
4951 Entreprenadarbeten						-452,0	-31 646,4	-90 951,9	-30 010,3	-153 060,6
4953 ÅTA (ändr/tillägg/avdrag								-0,7		-0,7
4962 Bygg-el							-23,2	-349,0	-197,1	-569,3
4963 Bygg-vatten								-5,5	-1,3	-6,8
Summa	-938,5	-948,5	-3 188,4	-94,9	-1 155,1	-13 381,0	-44 517,8	-97 282,0	-31 053,0	-192 559,2

Datum	Period/Prognos	Ack.	Budget
(År 2012)	948 534 kr	948 534 kr	1 000 000 kr
(År 2013)	3 188 404 kr	4 136 938 kr	2 000 000 kr
(År 2014)	94 854 kr	4 231 792 kr	3 000 000 kr
(År 2015)	1 155 121 kr	5 386 913 kr	4 000 000 kr
(År 2016)	13 380 994 kr	18 767 907 kr	15 000 000 kr
(År 2017)	44 685 802 kr	63 453 709 kr	65 781 000 kr
(År 2018)	97 282 014 kr	160 735 723 kr	172 000 000 kr
jan-19	6 630 400 kr	167 366 123 kr	178 630 400 kr
feb-19	4 771 900 kr	172 138 023 kr	183 402 300 kr
mar-19	10 424 700 kr	182 562 723 kr	193 827 000 kr
apr-19	9 225 900 kr	191 788 623 kr	203 052 900 kr
maj-19	15 235 000 kr		218 287 900 kr
jun-19	10 602 000 kr		228 889 900 kr
jul-19	7 732 000 kr		236 621 900 kr
aug-19	6 607 000 kr		243 228 900 kr
sep-19	6 425 000 kr		249 653 900 kr

Prognos för 2019

82 225



Riskbeskrivning	Åtgärd	Ansvarig	Status (färg)
Miljögifter Antilopen 1	Sanering utförd, kostnad ca 1 miljon	Anders Binett (TB)	GRÖN
Miljögifter Fåret 5	Sanering utförd, kostnad ca 0,5 miljon	Anders Binett (TB)	GRÖN
Utökade form & armeringsarbeten Antilopen 1	Beräknat extra kostnad på ca 4 miljoner miljoner	Anders Binett (TB)	Gul
Spontning Fåret 5	Utredar om entr. ej kunnat förutse detta eller om vi får ta kostnaden, ca 0,3 miljoner	Anders Binett (TB)	GRÖN
Förändring i badrumsmoduler för bättre handikappanpassning	Extra kostnad på 2500 kr/modul = 0,25 miljoner	Anders Binett (TB)	GRÖN
Stensättning av hela sockeln runt huset	Krav för bygglovet	Anders Binett (TB)	GRÖN
Ändrade storlekar av balkonger	Krav för bygglovet	Anders Binett (TB)	GRÖN
Borttagning av balkong tvättstuga	Kostnadsbesparing 0,3 miljoner	Anders Binett (TB)	GRÖN
Kranfundament krävs av konstruktör	Konstruktören har ändrat sig och kräver gjutet fundament för kranen. Merkostnad ca 0,5 miljoner	Anders Binett (TB)	Gul
Förändrad produktionstidplan	Förändra planeringen och försvårar logistiken i projektet Merkostnaden ca 1,5 miljoner	Anders Binett (TB)	Gul
Bytt ut en del garderober till skjutgarderober	Mindre ökad kostnad	Anders Binett (TB)	GRÖN
Ändrade balkongfronter till standard	Kör standard för att säkerställa bra kvalité	Anders Binett (TB)	GRÖN
Undertak balkongen i enhälliga färger	Kör en nyans per balkong för att underlätta montering	Anders Binett (TB)	GRÖN
Markplanering	Svåra krav i detaljplan och bygglov gör grov och finplanering svår. Omarbtening pågår, möte med bygglov bokas.	Anders Binett (TB)	RÖD