

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
Frånvarande t o m §6
2:e vice ordförande

Tjänstgörande ersättare

Hasse Neideman (mp)
Sabri Madoson (c) t o m §6

Närvarande icke-tjänstgörande ersättare:

Hasse Neideman (mp) Tjänstgörande
Per Sydegård (m)
Sait Yildiz (v)
Lars-Göran Jonsson (rp)
Sabri Madoson (c) Tjänstgörande t o m §6

Frånvarande icke-tjänstgörande ersättare:

John Awabdeh (kd)
Max Karlsson (c)

Närvarande personalrepresentant:

Sanne-Liv Olsen, Vision

Adjungerade Telge:

Juan Copoví-Mena
Henrik Lindqvist

Tjänstemän TB:

Tf vd Pontus Werlinder
Lars Gustafsson
Lisbeth Näsdal
Erja Wikner

Dagens sammanträde hålls i konferensrum Kattsvansen på Telge, Storgatan 42 och pågår från kl. 17.00 till 18.30.


1/5


§ 1 Mötets öppnande

Ordföranden öppnar mötet och hälsar deltagarna välkomna.

§ 2 Närvaro och tjänstgörande

Sekreteraren tar upp närvaro. Tjänstgörande för Helena Forslund är Hasse Neideman.
Tjänstgörande för Örjan Liebendörfer t o m §6, är Sabri Madoson.

§ 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 7

§ 6 Ärendebalans

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

Styrelsen beslutar

att godkänna informationen

§ 7 Vd anställningsprocess

För ärendet lämnar tjänstemännen rummet, förutom facklig representant och sekreterare.

Styrelsen beslutar

att med omedelbar verkan anställa tf vd Pontus Werlinder som vd samt

att omedelbart justera punkten.

§ 8 Sekretessärende OSL 19:3

Lars Gustafsson redogör för ärendet, **enligt utsända handlingar.** Styrelsen diskuterar ärendet genom olika inspel och synpunkter. Ordföranden yrkar bifall till förslaget.

Isak
2/5
MK

Styrelsen beslutar genom röstning

att anta föreliggande förslag samt

att omedelbart justera punkten.

Lukas Hållkvist anmäler avvikande mening.

§ 9 Inriktningsbeslut, investering Ljungen 1, Västergård
Lars Gustafsson redogör för förslaget, enligt utsända dokument, bilaga 1.

Styrelsen beslutar

att ge i uppdrag till vd att arbeta med plan-, utrednings- och projekteringsarbete till ett belopp om maximalt 3 mnkr samt

att återkomma till styrelsen inför ett genomförandebeslut.

§ 10 Investeringsbeslut ventilation Saltskog
Lars Gustafsson informerar om ärendet enligt utsända handlingar, bilaga 2.

Styrelsen beslutar

att godkänna föreslagen investering

§ 11 Information miljövättstuga
Lars Gustafsson föredrar ärendet enligt utsänd rapport, bilaga 3.

Styrelsen beslutar

att godkänna informationen

§ 12 Investeringar 1-10 mnkr maj-september 2019
Lars Gustafsson föredrar ärendet enligt utsänd rapport, bilaga 4.

Styrelsen beslutar

att godkänna informationen

Isak
[Signature]
3/5
UC

§ 13 **Månadsrapport TB augusti 2019**

Lars Gustafsson föredrar ärendet **enligt utsända handlingar, bilaga 5.**

Styrelsen beslutar

att godkänna rapporten

§ 14 **Information från Telge**

Juan Copovi-Mena informerar följande:

Vd-enkät – Enkäten är utsänd och alla uppmanas att svara. Sista svarsdag är den 25 oktober.

Telge Fastigheter – LiseLott Nilsson, vd slutar den 1 november. Tillförordnad vd kommer att utses och rekryteringsprocessen av en ny, ordinarie vd startar inom kort.

Styrelsen beslutar

att godkänna informationen

§ 15 **Information från vd**

Pontus Werlinder informerar följande:

Trygghetsboende - Uppdrag finns hos kommunen att utreda möjligheter till trygghetsboende. Vi har tittat på olika alternativ och har tillsammans med kommunen skrivit en tjänsteskrivelse om att vi i en huskropp i Bergvik har möjlighet, med succesiv övergång vid utflyttning, konvertera lägenheter till 75 plus-boende. (Ej biståndsbedömt).

Byggrätter – Vi har just nu ett allvarligt läge med anledning av att våra planärenden skjuter fram i tiden. Då vi är beroende av ett jämnt flöde påverkar detta både affärsinvesteringar och kostnader. Byggrätter saknas för år 2021. Vi för dialog med Samhällsbyggnadskontoret.

Stockholmsberget – Vi har sex fyror outhyrda och där utredning för co-living pågår för några av dem. Markarbetet är nyligen färdigt och platser i det nya p-garaget på Östergatan 46 hyrs nu ut. Vi ligger på budget. Se mer information i **utsänd rapport, bilaga 6.**

Marknadsanalys – Presenterades resultat av undersökningen gällande efterfrågan på hyresrätter i Södertälje samt intresse för tillval och service hos Telge Bostäder.

Invigning Gammeln, Hölö - Wijbacksvägen 1, onsdag 30/10 kl. 14-16.

Styrelsen beslutar

att godkänna informationen

Isak
4/5
uc

§ 16 **Övrigt**

Inga övriga frågor.

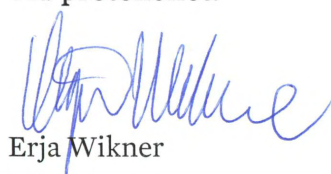
§ 17 **Nästa möte**

Nästa ordinarie möte är den 18 november kl. 17.00-19.00 hos Telge på Storgatan 42.

§ 18 **Avslutning**


Ordförande avslutar mötet med att tacka deltagarna för visat intresse.

Vid protokollet:



Erja Wikner

Justeras:



Yilmaz Kerimo



Monir Isak

Isak

2019-10-21

Ärendenr: 9

Till styrelsen för Telge Bostäder AB

Inriktningsbeslut gällande investering på fastigheten Ljungen 1 i Södertälje, Södertälje kommun

Telge Bostäder AB har sedan tidigare ansökt om planbesked på fastigheten Ljungen 1 på Trädgårdsgatan i Södertälje. Samhällsbyggnadskontoret har ställt sig positiva till detaljplaneläggning på platsen. Bolaget har sedan tidigare lägenheter i området.

Fastigheten Ljungen 1 är välbelägen, vid foten av Torekällberget med gångavstånd till centralstationen. Fastigheten utgörs idag av markparkering för i huvudsak externa kunder, boende i närområdet.

Boendeformer i området Mariekälla utgörs av såväl villor som bostadsrätter och hyresrätter. Bebyggelsen i närområdet är huvudsakligen från 1950 och 60-tal.

Mariekälla har i flerbostadshusen lika fördelning mellan bostadsrätter och hyresrätter. Bolaget äger cirka 80 lägenheter i området som är ett attraktivt bostadsområde. Ljungen 1 gränsar direkt till Torekällbergets grönområde.

Södertälje kommun har en 2018 fastlagd strukturplan som stödjer en byggnation på denna plats: ”...Denna yta skulle kunna förtätas med ett flerbostadshus på cirka fyra våningar som kompletterar gatumiljön. Det är viktigt att stråket som löper här inte byggs igen, utan istället förtydligas. Byggnaden bör inneha höga arkitektoniska kvalitéer och en genomtänkt utformning för att den visuellt kommer bli synlig från verksamhetsområdet...”.

En stor utmaning i planprocessen är att hitta en bra balans i projektet avseende Torekällbergets rekreations- och naturområde som är ett mycket uppskattat friluftsområde.

Telge Bostäder har gjort följande bedömningar:

- Fastigheten Ljungen 1 bedöms ge möjlighet att bygga cirka 65 effektivt utformade lägenheter i upp till tre huskroppar om fyra våningar.
- Efterfrågan på nytt boende i området bedöms som god. Genom marknadsundersökning har analyserats vilken typ av bostad som efterfrågas. Detta område visar bland annat på behov av mindre effektiva lägenheter för äldre personer. En- och tvåpersoners-hushåll dominerar.
- En detaljplan kan i bästa fall vara klar Q3 2020.
- Det bedöms finnas goda förutsättningar att bygga på Trädgårdsgatan med en stark ekonomisk, social och miljömässig hållbarhetsprofil.

Omfattning av planerad byggrätt uppgår till cirka 3750 kvadratmeter bruttoarea motsvarande cirka 65 lägenheter.

Total projektkostnad bedöms uppgå till cirka 120-130 mnkr inkl. moms. Detta inkluderar myndighetsavgifter, oförutsett och byggherreadministration. Detta motsvarar 43 Tkr/kvm bostadsarea beroende på bland annat slutlig utformning och storlek. Bedömd genomsnittlig hyra har antagits till cirka 2000 sek/kvm.

En översiktlig investeringskalkyl med dessa förutsättningar innebär en årlig avkastning på cirka 4%.

Möjlighet till investeringsbidrag kommer analyseras.

Förslag till beslut

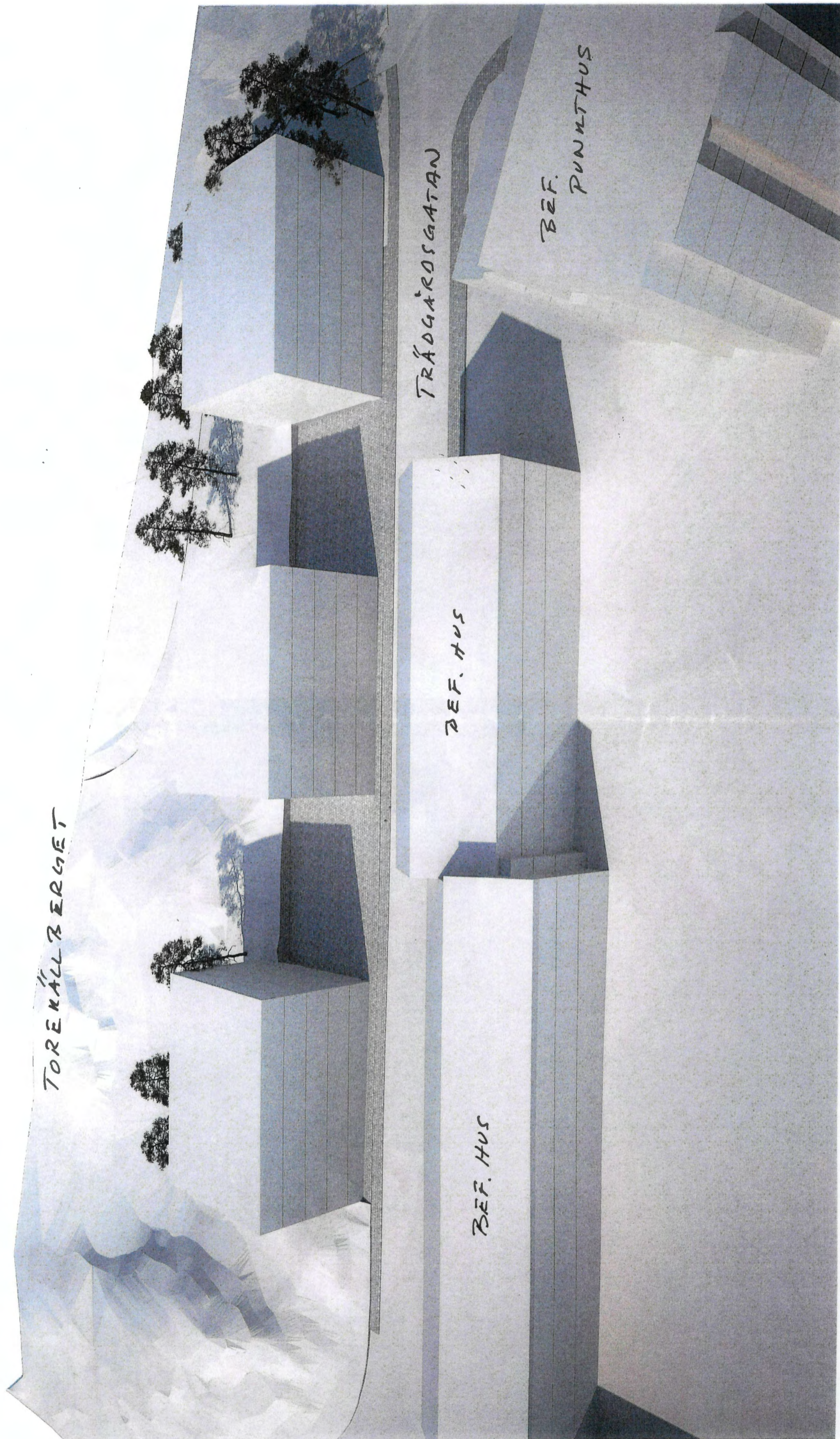
Styrelsen föreslås besluta:

att ge i uppdrag till VD att arbeta med plan-, utrednings- och projekteringsarbete till ett belopp om maximalt 3 mnkr samt

att återkomma till styrelsen inför ett genomförandebeslut.

Pontus Werlinder
Tf VD

Lars Gustafsson
Tf Fastighetschef



2019-10-21

Ärendenr: 10

Till styrelsen för Telge Bostäder AB

Investeringsbeslut underhållsåtgärder Byte av FTX-aggregat i Saltskog

I projektet byts FTX ventilationsaggregat mot en nyare och effektivare anläggning som genererar en större energibesparing liksom en lägre energiförbrukning vilket sänker fastigheternas driftkostnader.

Nuvarande ventilation är från 1971 och är ej godkänd enligt aktuella lagkrav. Anläggningarna innehåller köldmedia som inte är tillåtna. Vid en kontroll ges initialt ett föreläggande, därefter ett vite om åtgärderna inte genomförts.

Efter slutförda åtgärder resulterar byte av aggregat i ett bättre inomhusklimat för våra hyresgäster.

Den totala investeringen (inkl. riskpeng) för projektet bedöms upp till 15 mnkr enligt upphandlat pris.

Förslag till beslut

Styrelsen föreslås besluta:

att godkänna föreslagen investering

Pontus Werlinder
Tf. vd

Malin Ramström
Avdelningschef Förvaltning

Bilaga: Investerings-PM underhåll

PM för Investeringsbeslut (IB2)

Ärendeinformation

PM-nummer 2019-070	PM-rubrik Byte FTX 16 st ventaggregat M Silverstigen Myntstigen Saltskog
Projektnummer 170893	Bolag Telge Bostäder
Projektbeställare Issa Artin	Projektledare Kenneth Sahlin
PM-författare Kenneth Sahlin	Datum för ansökan 2019-07-04
Beslutsunderlag har granskats av projektcontroller	<input checked="" type="checkbox"/>

Mottagare

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

Investering

Typ av investering	<input type="checkbox"/> Affärsinvestering	<input checked="" type="checkbox"/> Underhållsinvestering			
Inom budget?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nej			
Investeringsbelopp (total) – investeringsbeslut (IB2)	14 958 000	tkr			
Investeringsbelopp (total) – inriktningsbeslut (IB1)	Klicka här för att ange text.	tkr			
Fördelning av belopp över år (vid långa investeringsprojekt)					
Investering total kr	2017	2018	2019	2020	2021
14 958 000	Klicka här för att ange text.	Klicka här för att ange text.	6249 000	8709 000	Klicka här för att ange text.
Projektstart	September 2019				
Projekt slut	September 2020				
Information om fastigheten					
Gaveln 2-3 Myntstigen 2-16 Myntstigen 1-17 Taket 2-3 Silverstigen 2-16 1-9 Lägh: 429					

Telge Bostäder och Telge Hovsjö

Syfte och bakgrund till investering

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

Ej godkänd köldmedia i anläggningarna. Därför måste vi byta ut de gamla anläggningarna. Det finns lagkrav på att vi inte får använda den typen av köldmedia som är i anläggningen idag.

Gjorda antaganden

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

En effektivare anläggning och lägre driftkostnad totalt på fastigheterna.

Dagens ventilation är från 1971 och håller inte måttet.

Nyckeltal

	Investeringsbeslut (IB2)	Inriktningsbeslut (IB1)
Kalkylränta (%)	3,5%	Klicka här för att ange text.
Kalkylperiod	40 år	Klicka här för att ange text.

Avskrivningstid (år)	40 år	Klicka här för att ange text.
----------------------	-------	-------------------------------

Investeringsbeslut (IB2)			
Nuvärde (mkr)	Internränta (%)	Nuvärdeskvot	Pay-back (år)
14 516 000	n/a	-1	10001
Inriktningsbeslut (IB1)			
Nuvärde (mkr)	Internränta (%)	Nuvärdeskvot	Pay-back (år)
N/a	n/a	n/a	n/a

Investeringsbeslut (IB2)	År 1	År 2	År 3
Resultatpåverkan (Tkr)	-131	-611	-1035
Inriktningsbeslut (IB1)	År 1	År 2	År 3
Resultatpåverkan (Tkr)	Klicka här för att ange text.	Klicka här för att ange text.	Klicka här för att ange text.

Investeringsbeslut (IB2)	År 1	År 2	År 3
Driftnettopåverkan (kr/m2)	n/a	n/a	n/a
Inriktningsbeslut (IB1)	År 1	År 2	År 3
Driftnettopåverkan (kr/m2)	Klicka här för att ange text.	Klicka här för att ange text.	Klicka här för att ange text.

Telge Bostäder och Telge Hovsjö

Utrangeringar

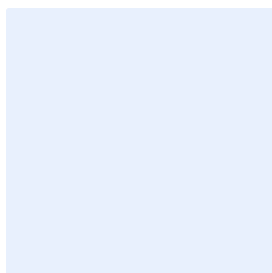
Ange ifall det är aktuellt med utrangeringar

Utrangeringar kommer att ske på gamla ej avskrivna anläggningar.

Marknadsvärde

Investeringen kommer inte medföra en nedskrivning i fastigheten.

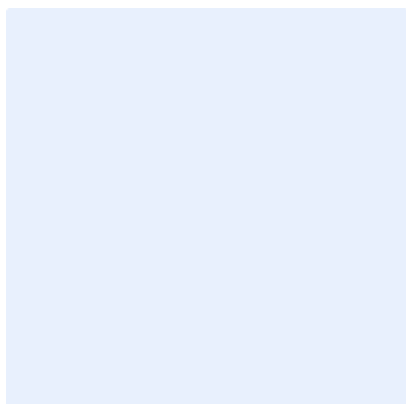
Infoga bild från kalkyl, fliken Information



Driftnetto

Klicka eller tryck här för att ange text.

Infoga bild från kalkyl, fliken Driftnetto



Telge Bostäder och Telge Hovsjö

Risakanalys

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

Kostnaden ska täcka projektet. Vi ser ingen risk med denna investering på grund av en effektivare ventilation.

Miljöeffekt

Vilka effekter får investeringen på koncernens miljömål?

En effektivare ventilation samt en lägre energiförbrukning.

Konsekvenser av att skjuta på investeringen

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

Vid en kontroll. Troligen kommer ett föreläggande först och sedan ett vite om detta inte genomförs.

Eventuellt alternativ till investeringen

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

Det finns inga andra alternativ.

Telge Bostäder och Telge Hovsjö

Kalkyl för investeringsbeslut

Infoga bild från kalkyl, fliken Kalkyl

Investeringkalkyl												
KALKYLFÖRUTSÄTTNINGAR												
PM-nummer	2019-070											
Rubrik / Ärende namn	FTX Saltskog											
Kalkylperiod-startår	2019	ändras under fliken Start										
Kalkylperiod-slutår	2020											
Kalkylränta (se investeringspolicy)	3,5%											
Diskonteringsstidpunkt (1 jan)	2020											
Antal lägenheter	500											
Antal kvadratmeter	0											
Projektid (år)	1											
Celler fylla med denna färg är inmatningsfält ! Övriga celler är låsta.												
Ange kostnader och investeringsbelopp utan minustecken framför!												
PROJEKT - INDATA		Tkr										
INTÄKTER	Nuvärde	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Hyreshöjning, ombyggnad	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
S:a intäkter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
KOSTNADER	Nuvärde	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Besparing skötsel & rep	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Besparing värme	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Besparing el	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Besparing vatten	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Besparing underhåll	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tillk. driftskostn. påbyggnad	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
S:a Kostnader	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
INVESTERINGAR	Nuvärde	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Tomt och fastighetskostnad	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Avgifter och skatter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Projektering	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Projektadministration	20	10	10	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Produktion	14 643	6 239	8 699	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Räntekostnader	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
S:a Investeringar	14 663	6 249	8 709	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Investering, kr/krvm (ej nuvärde)	#####											
Investering, kr/lgh (ej nuvärde)	29 915											
PROJEKTKALKYL		Tkr Löpande penningvärde										
CASH-FLOW	Nuvärde	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
+Särintäkter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
-Särkostnader	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TB Projekt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
-Särintivering	-14 663	-6 249	-8 709	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cash-Flow	-14 663	-6 249	-8 709	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Interränta	#####											
Pay-Back (årstal)	10001											
Nuvärdekvot	-1,000											
Investeringen är inte lönsam!												
Kalkylränta	3,5%											
Antal år	1											
Annuitetsfaktor	1,035											
ANNUITETSMODELL	Nuvärde	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
+Särintäkter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
-Särkostnader	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TB Projekt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
-Särintivering / annuitet	-14 663	0	-15 176	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cash-Flow	-14 663	0	-15 176	0	0	0	0	0	0	0	0	0
RESULTAT		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
+Särintäkter		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
-Särkostnader		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TB Projekt		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
-Särintivering		-6 249	-8 709	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tillkommande driftnetto		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Räntekostnad		-131	-455	-661	-690	-719	-750	-782	-816	-851	-887	-925
Aktiverad Ränta		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Avskrivning		0	-156	-374	-374	-374	-374	-374	-374	-374	-374	-374
Resultat		-131	-611	-1 035	-1 064	-1 093	-1 124	-1 156	-1 190	-1 225	-1 261	-1 299
Bokförtvärde UB		-6 249	-14 801	-14 427	-14 053	-13 679	-13 306	-12 932	-12 558	-12 184	-11 810	-11 436
Skuld UB		-6 249	-15 412	-16 074	-16 763	-17 482	-18 232	-19 015	-19 830	-20 681	-21 568	-22 494
FÖRUTSÄTTNINGAR RESULTAT												
Upplåningsränta	4,2%											
Avskrivningstid (år)	40											
Självfinansieringsgrad	1											

Telge Bostäder och Telge Hovsjö

Aktivering av projekt (fylls i av chefscontroller)

Projektnr/rörelsegren	Klicka här för att ange text.
Avskrivningstid:	Klicka här för att ange text.
Fr o m när ska projektet aktiveras (gäller projektkostnader)	Klicka här för att ange datum.

Kommentarer från granskning under beslutsvända

Kommentar	Datum	Signatur
Klicka här för att ange text.	Klicka här för att ange datum.	Klicka här för att ange text.



2019-10-21

Ärendenr: 11

Till styrelsen för Telge Bostäder AB och Telge Hovsjö AB

Miljöprofilerad fristående tvättstuga

Sammanfattning

En fristående tvättstuga uppfördes i november 2018 för radhusen på Fribovägen i Mariekälla. Tvättstugan på Rödklinten m fl fastigheter var i stort behov av renovering. Här uppfördes som alternativ till kostsam renovering av befintliga källartvättstugor en separat tvättstuga på del av en parkeringsplats utmed Fribovägen.

Tvättstugan, ett ljust fristående hus av återvunnet och återvinningsbart, underhållsfritt material i fasad och innerväggar levererades till platsen fullt utrustad med t ex Miele-maskiner och låssystem från Aptus. Till detta adderades ett patenterat filter för vatten som gör att tvätt fungerar utmärkt i kallt vatten vilket ytterligare förstärker miljöprofilen.

Tvättstugan som har en genomgående miljöprofil har mottagits positivt av våra hyresgäster som här tvättar utan tvättmedel.

I ledningens beslut om att genomföra detta miljöprojekt ingick att uppföra ytterligare 2-3 likadana miljötvättstugor för att därefter utvärdera om denna nya teknik på sikt går att applicera på hela bostadsbeståndet.

Bakgrund

Recap Moduler AB från Kalmar har utvecklat "Sveriges modernaste miljövänliga tvättstuga". I ljusa fristående paviljonger av återvunnet och återvinningsbart underhållsfritt material i fasad och innerväggar. Man ges möjlighet att tvätta dygnet runt utan att störa grannarna. Bra ljusinsläpp, stora fönster och glasdörr ger ljusa, trevliga och trygga lokaler. Bokningssystem via app eller bokningstavla med passerbrickan ger tillgänglighet enbart till den som har bokat.

Materialet påstås vara bättre än trä eller puts på utsidan och bättre än kakel på insidan. Materialet ingår i ett fyraårigt forskningsprogram på Chalmers, Lunds universitet och



Linköpings universitet. Programmets vision är att påskynda omvandlingen av den svenska tillverkningsindustrin i riktning mot en cirkulär och hållbar ekonomi.

Tvättstugorna görs i fyra storlekar. Den minsta är 20 m², har ett tvättrum och betjänar cirka 30 lägenheter med tvättmöjligheter dygnet runt. Den största, är 120 m² och lämplig för 240 lägenheter.

Miljövänligheten i kombination med minskade underhållskostnader är en stor fördel. Det finns även ett återvinningshus i samma material. Fasadmaterialet Polyplank består av återvunnen plast och träfibrer. Komponenterna mals ner till granulat som smälts och strängsprutas till plank i en patententerad process. Materialegenskaperna är som träets och det bearbetas, sågas och skruvas på samma sätt som trä.

Livslängden är dock överlägsen trämaterial eftersom Polyplank inte ruttnar, inte behöver målas och är lätt att tvätta av. Tjugofem års garanti lämnas mot röta.

Recap Moduler AB samarbetar med ett företag som har en patenterad metod att filtrera vattnet innan tvätt. Detta innebär kort att man kan tvätta i kallt vatten utan tvättmedel och tvätten blir lika ren som vid tvätt med tvättmedel, dock utan doft.

Modulerna byggs i fabrik i Småland och levereras klara att ansluta 6-8 veckor efter beställning om så önskas.

Nuläge

Tvättstugan på Fribovägen har ännu inte varit i drift under fullt ett år, men har hittills mottagits positivt av såväl befintliga hyresgäster som av andra intressenter, exempelvis genom ett flertal studiebesök från andra fastighetsägare, såväl allmännyttiga som privata.

De boende på Fribovägen har fått tvättmöjligheter som är hållbara ur flera perspektiv. Fullt utrustad i normalutförande uppgår investeringen exklusive markarbeten till 1-1,2 mnkr inkl. moms.

Aktuellt tvättstugeprojekt på Fribovägen har totalt kostat mer då markparkering, och växtlighet samtidigt gjordes iordning.

Tvättstugan på Fribovägen handlades upp med hjälp av Telge Inköp genom förhandlingsupphandling.



För kommande tvättstugeprojekt pågår för närvarande ett upphandlingsarbete tillsammans med Telge Inköp där avsikten är att skapa ett ramavtal med möjlighet att ropa av liknande tvättstugor.

I ledningens beslut om att genomföra detta miljöprojekt ingick att uppföra ytterligare 2-3 likadana miljötvättstugor för att därefter utvärdera om denna nya teknik och fristående tvättstugor på sikt är bra att använda på hela bostadsbeståndet.

Förslag till beslut

Styrelsen föreslås besluta:

att godkänna informationen

Pontus Werlinder
Tf vd

Lars Gustafsson
Tf Fastighetschef

2019-10-21

Ärendenummer: 12

Till styrelsen för Telge Bostäder AB

Investeringar mellan 1-10 miljoner kronor maj-september 2019

Vid styrelsemöte 2017-09-18 beslutade styrelsen att ge VD i fullmakt att fatta investeringsbeslut inom budgetram understigande tio miljoner kronor.

Information gällande investeringar mellan 1 - 10 miljoner kronor. Nedan beslut har tagits från maj-sep 2019

PM-nr	Investering	Belopp	Beslutsdatum	Beslutstagare
PM2019-135	Takreovering Allaktivitetshuset Saltskog	3 000 000 kr	2019-09-19	Pontus Werlinder
PM2019-126	Trapphusmålning och gemensamma utrymmen, Silverstigen Saltskog	2 500 000 kr	2019-09-19	Pontus Werlinder
PM2019-109	Målning trapphus och gemensamma utrymmen samt belysning, Erikshällsgatan Västergård	1 500 000 kr	2019-09-16	Pontus Werlinder
PM2019-103	Modernisering tvättstuga, Bergsättravägen Brunnsäng	1 300 000 kr	2019-08-16	Pontus Werlinder
PM2019-101	Modernisering tvättstuga, Strindbergsvägen Rosenlund	1 000 000 kr	2019-08-16	Pontus Werlinder
PM2019-097	Modernisering tvättstuga Storgatan och Mölbovägen Järna, Åkervägen Hölö	2 298 276 kr	2019-08-31	Pontus Werlinder
PM2019-093	Nya entréportar Västergård	2 540 000 kr	2019-08-16	Pontus Werlinder
PM2019-087	Dränering och byte av rör Järpstigen Bårstaberger	2 140 000 kr	2019-08-21	Pontus Werlinder
PM2019-086	Byte av stuprör och hängrännor samt målning av tak Järpstigen Bårstaberger	3 900 000 kr	2019-08-13	Pontus Werlinder
PM2019-085	Byte av entrétrappor Järpstigen Bårstaberger	2 225 000 kr	2019-08-13	Pontus Werlinder
PM2019-068	Modernisering tvättstuga Krukmakarvägen Bårstafältet	1 789 205 kr	2019-07-05	Pontus Werlinder
PM2019-067	Modernisering tvättstugor Lina Hage	2 400 000 kr	2019-08-16	Pontus Werlinder
PM2019-066	Modernisering tvättstugor Karlhov	2 800 000 kr	2019-07-05	Pontus Werlinder
PM2019-037	Takreovering yttertak Karlhov	8 230 000 kr	2019-05-21	Pontus Werlinder

2019-10-21

Ärendenummer: 12

Förslag till beslut

Styrelsen förslås besluta:

att godkänna informationen

Pontus Werlinder
tf. vd Telge Bostäder och Telge Hovsjö

Lars Gustafsson
tf. Fastighetschef Telge Bostäder och Telge Hovsjö



Månadsrapport

Månad	Augusti
År	2019
Företag	Telge Bostäder
Ansvarig	Pontus Werlinder

Innehållsförteckning

- 1 Viktiga händelser
- 2 Ekonomiskt resultat

Bilagor

- 1 Målbild med avvikelseanalys
- 2 Resultaträkning
- 3 Balansräkning
- 4 Investeringsutgift (endast berörda bolag)
- 5 RAG-analys av investeringar (endast berörda bolag)
- 6 Personalrapport
- 7 Prognos helår
- 8 Avtalstrohet
- 9 Åldersanalys av kundfordringar
- 10 Förfallna kundfordringar per kund
- 11 Bolagsspecifik rapportering

Månadsrapport

1. Viktiga händelser

De viktigaste positiva händelserna

1	Presentation av två genomförda marknadsanalyser dels avseende nyproduktion (för att minska risk för vakanser) och dels avseende betalningsviljan för tillval och service.
2	Som ett steg mot ökad kundnöjdhet har en konferens om att ta kunden på allvar genomförts med enhetschefer, arbetsledare och förvaltare.
3	Vi har avklarat årets mål med vår feriepraktikverksamhet med 530 ungdomar.
4	Sjunkande sjukfrånvaro.

De viktigaste negativa händelserna

1	Fortsatta utmaningar med byggrätter för nyproduktion i samarbete med kommunen.
2	Utmaning att ta fram relevanta arbetsuppgifter till det stora antalet feriepraktikanter som tagits emot under sommartent till följd av att kommunen tagit över yttre skötseln i TBs bestånd.
3	

Månadsrapport

2. Ekonomiskt resultat

Resultat	<p>Periodens ackumulerade resultat före skatt uppgår till 48,7 mkr (36,6 mkr) vilket är 12,1 mkr bättre än budget.</p> <p>Intäkter</p> <p>Intäkterna uppgår till 519,0mkr (515,8 mkr), vilket är 3,2 mkr högre än budgeterad nivå.</p> <ul style="list-style-type: none"> De högre intäkterna förklaras främst av att intäkterna förvaltningsuppdrag samt övriga intäkter är högre än budget. Nettointäkter bostäder är lägre än budget främst till följd av högre vakanskostnader än beräknat. Arbete med att minska vakanserna pågår. <p>Drift- och underhållskostnader</p> <p>Totala drift- och underhållskostnader uppgår till -298,5 mkr (-278,0 mkr), vilket är 20,5 mkr högre än budgeterad nivå.</p> <ul style="list-style-type: none"> Kostnaderna för fastighetsskötsel är högre än budget med 3,6 mkr främst till följd av högre kostnader för snöröjning och sandupptagning, städning samt övriga köpta tjänster för fastighetsskötsel. Även personalkostnader inkl inhyrd personal är högre än budgeterat. Vägs till viss del upp av lägre kostnader avseende yttre skötsel. Kostnaderna för felavhjälpande underhåll är högre än budget med 11,5 mkr främst till följd av höga kostnader orsakade av brand- och vattenskador där posten köpta tjänster snickeri och el utgör en stor del. Värme- och taxekostnader är lägre än budget med 3,2 mkr främst till följd av lägre kostnader för uppvärmning då första kvartalet varit varmare än normalt. Även kostnaderna för sophämtning är lägre än budget. Kostnaderna för fastighetsanknuten administration är högre än budget med 8,3 mkr främst till följd av att aktiverat arbete inte når upp i budgeterade nivåer. Vidare är kostnaderna för konsulter och övrig administration högre än budgeterat. Kostnaderna för planerat underhåll inkl. FLU är lägre än budget med 24,1 mkr då vissa projekt blivit omprioriterade till investeringar samt att större fasad- och dräneringsarbeten inte kommer utföras i år och istället skjutits på till nästa år.
-----------------	--

Månadsrapport

	<p>Avskrivningar</p> <p>Avskrivningskostnaderna uppgår till -75,0 mkr (-73,3 mkr) vilket är något lägre än budget.</p> <p>Central administration</p> <p>Den centrala administrationen uppgår till -8,6 mkr (9,9 mkr) vilket är 1,3 mkr lägre än budget. Avvikelsen förklaras främst av lägre personalkostnader (inhyrd personal inkluderat).</p> <p>Finansnetto</p> <p>Finansnettot uppgår till -23,1 mkr (-26,8 mkr) vilket är 3,7 mkr bättre än budget. Avvikelsen förklaras främst av utdelningen från Glasberga blev högre än budgeterat. Snitträntan för jan-aug uppgår till 1,69 % (1,46 %).</p>
<p>Kapital</p>	<p>Utfall tillgångar fram till aug 2019</p> <p>Investeringarna uppgår till 209,3 mkr vilket är 62,3 mkr lägre än budget (271,6 mkr). De största avvikelserna förklaras nedan:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Stockholmsberget, inklusive garaget, ligger till och med juli 9,7 mkr högre än budget. • Nyproduktionen på Wijbacksvägen i Hölö överstiger budget med 15,1 mkr (25,1 mkr) med anledning av att den kom igång tidigare än vad som var planerat i budget. Entreprenören kommer att fakturera i tre omgångar under året, men i budgeten är kostnadsflödet periodiserat mer jämnt under året. • Nyproduktionen på Gullpudran 3 i Västergård understiger budget med 12,4 mkr (12,6 mkr) med anledning av att bygglovsprocessen har dragit ut på tiden. • Lyftet i Fornbacken ligger t o m juli månad 31,4 mkr lägre än budget då de budgeterade kostnaderna för 2019 legat för högt och man har identifierat besparingar i projektet under året. Slutrapport beslutad i Telge Bostäders styrelse. • Tillträdessystem och tvättstugemodernisering underskrider budget med 12,8 mkr respektive 6,3 mkr. • Modernisering av hel lägenhet ligger över budget med 5,9 mkr.

Månadsrapport

	<ul style="list-style-type: none"> • Underhållsinvesteringar ligger 90,3 mkr under budget främst med anledning av att ett större underhållsprojekt inte kommer igång i år pga. att projektet ska planeras om. <p>Skulder</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nettoupplåningen har under året ökat med 218 mkr och uppgår till 2 117 mkr mot 2 096 mkr vid årets ingång.
Personal	<ul style="list-style-type: none"> • Personalbehov (utökningar och neddragningar) <p>Personalen har utökats med en målarlärling samt en visstidsanställd/projektanställd uthyrare som ska arbeta med uthyrning och höjning av intäkter p-platser.</p>



Månadsrapport

Bilaga 1: Målbild och avvikelseanalys

Vision:

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

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

Målbild: AO Bo, Företagsledning 2019

Målområde	Mål	Nyckeltal/Aktivitet	Ingångsläge per 1/1 januari	RAG 31/8	1 årsmål	3 årsmål
Säkerhet, Hälsa och Miljö	1. En attraktiv arbetsgivare med behovsfrämjande ledarskap	Ökat medelvärde CAR-Q och Telge Pulsen jämfört med tidigare mätning,	Telgepuls; Ledarskap 4,48 Aug2018		CarQ4,1 Telgepuls:4,60	
		Frisknärvaro ska öka,	5,80%	4,93 sista juni	5,50%	5%
	2. Hållbara städer	Upplevd trygghet, påvisa positiv trend mäts via NKI	75,6%	75,4%	76%	78%
		FNI	292 hushåll		6 områden/1043 hushåll	10500 hushåll
Kvalitet	3. Nöjdare kunder	Utföra NKI och påvisa positiv trend, Service index,	76,1%	75,3%	77%	80%
		Utföra NKI och påvisa positiv trend, produktindex- Uppföljning av hPL	72,6%	70,2%	75%	78%
Leverans	4. Öka bostadsbeståndet	Nya lägenheter	17		100 st	150 st per år
Effektivitet/ekonomi	6. God ekonomisk avkastning - som säkrar de investeringar som behövs	Direktavkastning	TB: 2,5% TH: 2,7%	TB: 2,5% TH: 2,7%	TB 2,6% TH 2,6%	3,5%
		Totalavkastning	TB: 4,6% TH: 6,6%	Resultat kommer per 31/12	TB 7% TH 7%	9,9%
		Investeringsnivå	TB 393 TH 48	AO Bo 456,2	AO Bo 454,8	
	7. Synliga effektivitetsförbättringar	Lägre vakansgrad	209 st Dec 2018	131	Minskning med 10% 188 st	Minskning med 20%

Avvikelser målbild Affärsområde Bo 2019 - Senast uppdaterad: 2019-08-31

Avvikelse mot nyckeltal (Skriv nyckeltal och beskriv avvikelser)	Varför har avvikelsen uppstått? (Hitta grundorsaken med hjälp av 5 varför)	Åtgärder (För även över till gruppens handlingsplan)
2 Hållbara städer, upplevd trygghet	Analys av nya NKI resultat pågår	Pilotprojekt kring trygghetsskapande åtgärder pågår i Järna tillsammans med förvaltningsorganisationen
3 Nöjdare kunder	Analys av nya NKI resultat pågår	Flera åtgärder pågår, bland annat görs en stor satsning på bemötande projekt. Pilot pågår för den samlade förvaltningsorganisationen där man tar sikte på



Månadsrapport

Bilaga 2: Resultaträkning

Ny Resultaträkning (resultatrader)
2019-09-15 12:19:20, Tusental
Bolag: 02 Telge Bostäder AB
Ansvar: TOT Ao Bo Totalt
Månad: 201908 Augusti 2019

	Utfall			Budget			Utfall			Utfall + Budget			Budget			Utfall		
	1908	1908	Avvikelse	1808	1901 - 1908	1901 - 1908	Avvikelse	1801 - 1808	innev.år	innev.år	föreg. år	innev.år	innev.år	föreg. år	innev.år	innev.år	föreg. år	
Nettointäkt bostäder	56 190,5	55 683,3	507,2	55 410,9	444 177,8	445 466,3	-1 288,5	435 926,8	670 820,9	672 109,4	655 078,3	670 820,9	672 109,4	655 078,3	670 820,9	672 109,4	655 078,3	
Nettointäkt lokaler	3 631,8	3 706,9	-75,2	3 495,0	29 933,9	29 655,5	278,4	28 240,2	44 761,6	44 483,2	42 508,2	44 761,6	44 483,2	42 508,2	44 761,6	44 483,2	42 508,2	
Nettointäkt övriga objekt	1 892,6	1 930,0	-37,5	1 917,0	15 091,2	14 590,1	501,1	15 004,0	22 811,4	22 310,3	22 564,5	22 811,4	22 310,3	22 564,5	22 811,4	22 310,3	22 564,5	
Tillval	893,1	889,2	3,8	887,6	7 054,2	7 113,9	-59,7	6 897,1	10 611,1	10 670,8	10 410,9	10 611,1	10 670,8	10 410,9	10 611,1	10 670,8	10 410,9	
Övriga intäkter	198,5	198,5	0,0	198,5	1 705,6	1 705,6	0,0	1 387,5	1 705,6	1 705,6	2 359,8	1 705,6	1 705,6	2 359,8	1 705,6	1 705,6	2 359,8	
Intäkter förvaltningsuppdrag	2 206,7	2 008,1	198,6	2 545,0	21 070,2	18 962,5	2 107,6	23 114,8	32 375,6	30 268,0	34 628,7	32 375,6	30 268,0	34 628,7	32 375,6	30 268,0	34 628,7	
SUMMA INTÄKTER	65 013,0	64 217,6	795,4	64 286,9	519 032,9	515 788,3	3 244,6	510 570,4	783 086,3	779 841,7	767 550,2	783 086,3	779 841,7	767 550,2	783 086,3	779 841,7	767 550,2	
Fastighetsskötsel	-6 272,4	-4 882,2	-1 390,2	-5 651,6	-46 352,3	-42 758,4	-3 593,8	-42 619,9	-67 404,8	-63 811,0	-66 534,8	-67 404,8	-63 811,0	-66 534,8	-67 404,8	-63 811,0	-66 534,8	
Felavhjälpande underhåll	-5 512,7	-4 486,5	-1 026,2	-5 607,7	-58 430,3	-46 962,7	-11 467,6	-50 253,6	-80 991,6	-69 524,0	-78 976,2	-80 991,6	-69 524,0	-78 976,2	-80 991,6	-69 524,0	-78 976,2	
Taxe-kostnader	-9 907,8	-10 152,3	244,5	-9 889,1	-110 319,2	-113 534,2	3 214,9	-112 984,5	-170 468,8	-173 683,7	-171 824,3	-170 468,8	-173 683,7	-171 824,3	-170 468,8	-173 683,7	-171 824,3	
Avskrivna hyres- och kundfordringar	-86,2	-220,1	133,9	-144,2	-1 507,1	-1 760,7	253,6	-1 766,3	-3 187,4	-3 441,0	-3 022,9	-3 187,4	-3 441,0	-3 022,9	-3 187,4	-3 441,0	-3 022,9	
Övriga kostnader	-445,1	-449,5	4,4	-445,1	-4 280,3	-3 668,1	-612,1	-4 129,5	-6 078,3	-5 466,2	-6 036,2	-6 078,3	-5 466,2	-6 036,2	-6 078,3	-5 466,2	-6 036,2	
Fastighetsanknuten administration	-8 329,9	-4 412,2	-3 917,7	-6 460,9	-77 593,9	-69 283,9	-8 310,0	-58 096,9	-109 753,9	-101 443,9	-88 346,5	-109 753,9	-101 443,9	-88 346,5	-109 753,9	-101 443,9	-88 346,5	
SUMMA DRIFTSKOSTNADER	-30 554,1	-24 602,8	-5 951,3	-28 198,6	-298 483,0	-277 968,0	-20 515,0	-269 850,7	-437 884,8	-417 369,8	-414 740,9	-437 884,8	-417 369,8	-414 740,9	-437 884,8	-417 369,8	-414 740,9	
Planerat underhåll	-5 088,4	-7 981,8	2 893,3	-8 929,2	-52 465,8	-76 539,7	24 073,9	-65 787,0	-77 548,4	-101 622,3	-98 322,4	-77 548,4	-101 622,3	-98 322,4	-77 548,4	-101 622,3	-98 322,4	
Fastighetsskatt	-1 584,2	-1 585,0	0,8	-1 619,0	-12 666,2	-12 680,0	13,8	-12 743,8	-19 006,2	-19 020,0	-19 209,0	-19 006,2	-19 020,0	-19 209,0	-19 006,2	-19 020,0	-19 209,0	
Preliminär bokning	78,3	78,3	0,0	78,3	-318,6	-318,6	0,0	-329,3	-318,6	-318,6	-318,6	-318,6	-318,6	-318,6	-318,6	-318,6	-318,6	
SUMMA FASTIGHETSKOSTNADER	-37 148,5	-34 169,5	-2 978,9	-38 798,5	-363 933,7	-367 187,7	3 254,0	-348 710,8	-534 758,1	-538 012,1	-532 272,3	-534 758,1	-538 012,1	-532 272,3	-534 758,1	-538 012,1	-532 272,3	
DRIFNETTO	27 864,6	30 048,1	-2 183,5	25 488,4	155 099,2	148 600,6	6 498,7	161 859,6	248 328,3	241 829,6	235 278,0	248 328,3	241 829,6	235 278,0	248 328,3	241 829,6	235 278,0	
Av- och nedskrivningar	-9 377,4	-9 412,8	35,4	-9 111,4	-75 007,3	-75 302,6	295,3	-70 620,9	-114 806,6	-115 101,9	-130 065,7	-114 806,6	-115 101,9	-130 065,7	-114 806,6	-115 101,9	-130 065,7	
BRUTTORESULTAT	18 487,1	20 635,2	-2 148,1	16 376,9	80 092,0	73 298,0	6 794,0	91 238,7	133 521,7	126 727,7	105 212,3	133 521,7	126 727,7	105 212,3	133 521,7	126 727,7	105 212,3	
Övriga rörelseintäkter	136,4	95,0	41,4		2 690,9	2 778,3	-87,4	-152,7	3 975,6	4 063,0	-81,5	3 975,6	4 063,0	-81,5	3 975,6	4 063,0	-81,5	
Övriga rörelsekostnader	-132,6	-95,0	-37,5	-172,2	-2 457,9	-2 778,2	320,3	-2 623,1	-3 742,6	-4 063,0	-4 008,0	-3 742,6	-4 063,0	-4 008,0	-3 742,6	-4 063,0	-4 008,0	
Summa övrig rörelse	3,8	0,0	3,8	-172,2	233,0	0,1	233,0	-2 775,8	233,0	0,0	-4 089,5	233,0	0,0	-4 089,5	233,0	0,0	-4 089,5	
Central administration	-1 691,2	-680,9	-1 010,4	-1 359,0	-8 598,5	-9 940,4	1 341,9	-12 049,0	-13 146,0	-14 487,9	-23 243,0	-13 146,0	-14 487,9	-23 243,0	-13 146,0	-14 487,9	-23 243,0	
RÖRELSERESULTAT	16 799,7	19 954,4	-3 154,7	14 845,8	71 726,5	63 357,6	8 368,9	76 413,9	120 608,7	112 239,8	77 879,7	120 608,7	112 239,8	77 879,7	120 608,7	112 239,8	77 879,7	
Resultat från andelar i koncernföretag					7 500,0	3 500,0	4 000,0	15 000,0	7 500,0	3 500,0	119 414,6	7 500,0	3 500,0	119 414,6	7 500,0	3 500,0	119 414,6	
Övriga finansiella intäkter	56,6	50,0	6,6	50,6	701,4	400,0	301,4	410,7	901,4	600,0	1 125,9	901,4	600,0	1 125,9	901,4	600,0	1 125,9	
Räntekostnader och liknande poster	-4 161,2	-3 987,0	-174,2	-2 963,8	-31 314,2	-30 701,0	-613,2	-27 982,7	-47 577,2	-46 964,0	-42 701,6	-47 577,2	-46 964,0	-42 701,6	-47 577,2	-46 964,0	-42 701,6	
Finansnetto	-4 104,7	-3 937,0	-167,7	-2 913,2	-23 112,7	-26 801,0	3 688,3	-12 572,0	-39 175,7	-42 864,0	77 839,0	-39 175,7	-42 864,0	77 839,0	-39 175,7	-42 864,0	77 839,0	
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	12 695,0	16 017,4	-3 322,3	11 932,6	48 613,8	36 556,6	12 057,1	63 841,9	81 432,9	69 375,8	155 718,7	81 432,9	69 375,8	155 718,7	81 432,9	69 375,8	155 718,7	
Vinst/förlust vid avyttring av anläggningstillgångar					39,8		39,8	9 435,0	39,8		5 346,9	39,8		5 346,9	39,8		5 346,9	
Extraordinära intäkter och kostnader																		
Bokslutsdispositioner																		
RESULTAT FÖRE SKATT	12 695,0	16 017,4	-3 322,3	11 932,6	48 653,5	36 556,6	12 096,9	73 276,9	81 472,7	69 375,8	161 065,6	81 472,7	69 375,8	161 065,6	81 472,7	69 375,8	161 065,6	
Inkomstskatt																		
ÅRETS RESULTAT	12 695,0	16 017,4	-3 322,3	11 932,6	48 653,5	36 556,6	12 096,9	73 276,9	81 472,7	69 375,8	161 065,6	81 472,7	69 375,8	161 065,6	81 472,7	69 375,8	161 065,6	
Ej mappade konton/ansvar				129,9				1 270,6		0,0	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0	

Månadsrapport

Bilaga 3: Balansräkning

1.2.1 Balansräkning
 2019-09-15 12:21:03, Tusental
 Bolag: 02 Telge Bostäder AB
 Månad: 201908 Augusti 2019

	IB Innevarande år	IB perioden	Utfall	UB perioden
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Immateriella anläggningstillgångar				
Summa Immateriella anläggningstillgångar				
Materiella anläggningstillgångar				
Byggnader och Mark	4 215 235,1	4 154 544,2	-8 763,2	4 145 781,0
Maskiner och andra tekniska anläggningar	1 386,9	1 288,1	-14,1	1 274,0
Inventarier, verktyg och installationer	1 010,6	913,7	-13,8	899,9
Pågående nyanläggningar och förskott avs mat anl	267 772,2	452 040,8	21 944,1	473 984,9
Årets Pågående nyanläggningar				
Summa Materiella anläggningstillgångar	4 485 404,7	4 608 786,8	13 152,9	4 621 939,7
Finansiella anläggningstillgångar				
Andelar i koncernföretag	1 000,0	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	984,9	1 073,6		1 073,6
Summa Finansiella anläggningstillgångar	5 881,0	5 969,7		5 969,7
Summa anläggningstillgångar	4 491 285,7	4 614 756,5	13 152,9	4 627 909,4
Omsättningstillgångar				
Varulager mm				
Färdiga varor och handelsvaror	1 009,8	1 009,8		1 009,8
Summa Varulager	1 009,8	1 009,8		1 009,8
Kortfristiga fordringar				
Hyses- och kundfordringar	4 248,7	12 154,5	-8 336,3	3 818,2
Fordringar hos koncernföretag	104 414,6	2,0		2,0
Övriga fordringar	1 096,5	-158,3	-203,7	-362,0
Förutbetalda kostnader och uppl intäkter	8 614,1	7 727,9	-612,6	7 115,3
Summa kortfristiga fordringar	118 373,9	19 726,2	-9 152,7	10 573,5
Summa omsättningstillgångar	119 383,7	20 736,0	-9 152,7	11 583,3
SUMMA TILLGÅNGAR	4 610 669,4	4 635 492,5	4 000,2	4 639 492,7
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital				
Bundet 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	-1 675 460,2	-1 793 455,8		-1 793 455,8
Årets Resultat	-118 967,6			
Summa fritt eget kapital	-1 794 427,8	-1 793 455,8		-1 793 455,8
Summa eget kapital	-2 122 010,1	-2 121 038,1		-2 121 038,1
Obeskattade reserver	-1 854,9	-1 854,9		-1 854,9
Avsättningar				
Avsättningar till pensioner	-3 490,0	-3 178,7	88,6	-3 090,1
Uppskjutna skatter	-202 144,5	-202 144,5		-202 144,5
Summa avsättningar	-205 634,5	-205 323,2	88,6	-205 234,6
Långfristiga skulder				
Obligationslån				
Postgiro	-2 096 010,8	-2 123 159,9	6 369,8	-2 116 790,1
Övriga skulder	-1 484,9	-1 806,0		-1 806,0
Summa långfristiga skulder	-2 097 495,8	-2 124 965,9	6 369,8	-2 118 596,1
Kortfristiga skulder				
Leverantörsskulder	-76 556,9	-43 621,1	-7 008,2	-50 629,3
Övriga skulder	-31 106,7	-21 483,7	2 707,8	-18 775,9
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-76 010,5	-81 247,1	6 536,8	-74 710,3
Summa kortfristiga skulder	-183 674,1	-146 351,9	2 236,4	-144 115,5
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	-4 610 669,4	-4 599 534,0	8 694,8	-4 590 839,2
Tillgångar - skulder och eget kapital		35 958,5	12 695,0	48 653,5

Månadsrapport

Bilaga 4: Investeringsutgift

<i>Investeringsrapport, mkr</i>	Utfall ack augusti 2019	Budget ack augusti 2019	Avv mkr	Budget 2019	Prognos 2019	Utfall 2018
Affärsinvesteringar						
Nyproduktion						
Stockholmsberget etapp 1	60,0	53,0	- 7,0	66,0	67,0	85,0
Stockholmsberget etapp 2			0,0			1,6
Parkeringshus Stockholmsberget (Fåret 5)	6,6	4,0	- 2,6	4,0	8,2	12,2
Nyproduktion Lekspaden					0,7	
Nyproduktion Gullpudran 3	0,2	12,6	12,4	25,2	2,1	0,1
Nyproduktion Wijbacksv Hölö	40,2	25,1	- 15,1	46,8	44,7	4,3
Summa nyproduktion	107,0	94,7	- 12,3	142,0	122,7	103,2
Övriga affärsinvesteringar						
Fornbacken 7-11, 13-19, 21-27	23,6	55,0	31,4	55,0	24,2	117,9
Fornbacken etapp 2	0,3		- 0,3			
Modernisering lgh till Alt 2	14,3	8,3	- 5,9	12,5	21,3	29,0
Tvättstugerenoveringar	6,7	13,0	6,3	20,0	20,0	19,8
Helrenovering av Bad-/Duschrum	1,2	4,0	2,8	6,0	3,4	1,5
Kök Helrenovering, "Nytt Kök"	2,7	2,7	0,0	4,0	3,8	1,8
Järna, Trollet 4,5	0,3	6,8	6,5	9,1	3,3	0,1
Järna, Futurum 3, modernisering			0,0			0,1
Ronna, modernisering fastigheter	0,0		0,0		0,0	0,9
Lina Murarbasen omb plan 2 till lgh			0,0			23,0
Tillträdessystem	3,8	16,7	12,8	25,0	8,2	14,1
Tillvalsinvesteringar	2,3	2,7	0,3	4,0	4,0	2,7
Lekplatser		2,9	2,9	4,5	2,0	
FNI	0,3		- 0,3	2,5	8,6	1,5
Hölö och Mölnbo, bredband, stadsnät	0,3		- 0,3		0,3	0,0
Ombyggnad lokal till lägenhet	5,4	4,0	- 1,4	15,0	9,8	1,6
Fristående miljövätt Fribov			0,0			2,2
Troaxförråd Grusåsen	0,0	0,1	0,0	0,2	0,3	
Summa övriga affärsinvesteringar	61,3	116,1	54,8	157,7	109,5	216,3
Underhållsinvesteringar	40,4	130,8	90,3	207,4	161,0	67,4
Justering oförutsedda förseningar		- 70,0	- 70,0	-104,9		
SUMMA INVESTERINGAR	209,3	271,6	62,3	402,3	393,2	393,0



Månadsrapport

Bilaga 5: RAG-analys av investeringar

Uppföljning av investeringsprojekt

Bolag: Telge Bostäder AB
Period: Ack aug 2019

Pågående största investeringar i Telge Bostäder

	Godkänt av IR (J/N)	Projektet startat år	Totalt Anslagsbelopp	Totalt Upparbetat	Investeringsutgift	I tid	Kvalitet
Grusåsen, Stockholmsberget *)	J	2010	250,0	229,8			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 Stygruppen 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, spotning och ökade fyllnadsmassor samt tidsplansförskjutning (dvs AK kostnader). I aktuell prognos ligger vi ca 13 miljoner under budget. I senaste prognos har vi lyft bort kostnader för köp av villan på ÖG 46 samt förgäveskostnader för etapp 2 som inte ska belasta detta projekt. Kostnader för ombyggnation av 5:rok samt 4:or är inte med i detta. Tid: GRÖN, projektet har en stram tidplan utan stora marginaler för avvikelser. Färdigställande datum för hus 3 är augusti 2019. Godkänd Entreprenadbesiktning 16/8. Inflyttning påbörjades 2 september och pågår hela september. Kvalitet: Grön, alla moment som utförts så långt håller en mycket hög nivå på sin kvalitet.
Nyproduktion Wijbacksv i Hölö	J	2018	49,9	44,5			Nyproduktion av 27 lägenheter i Hölö. Ansökan för investeringsstöd för nyproduktion har skickats. Avvaktar besked. Investeringsstöd återinförs enligt besked från regeringen. Alla bostadshusen är på plats, kompletteringarna är i full gång, detsamma gäller finplaneringen och grundläggning för kompletterbyggnaderna. Samtliga lägenheter är uthyrda. 22 nya hyresgäster har även tecknat upp sig på en p-plats.
Nyproduktion Gullpudran Västergård	J	2019	52,2	0,2			Kostnad: GRÖN Total budget är på 52159883 kr inkl moms. I dagsläget ser vi ingen ändring av prognosen. Tid: GUL planerad byggstart var hösten 2019, färdigställt höst 2020. Mer realistiskt tidsplan är byggstart Jan 2020 och färdigställt dec 2020 detta pga. ändringarna i bygglov och ev hantering av byggnadsnämnden. Kvalitet: GRÖN, alla moment som utförts så långt håller en mycket hög nivå på sin kvalitet.
Totalt Pågående			361,1	282,5			

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



Månadsrapport

Bilaga 6: Personalrapporter

1.6 Personalrapport
2019-09-15 12:41:34, Tusental
Bolag: 02 Telge Bostäder AB
Månad: 201908 Augusti 2019

	Utfall			Budget			Utfall			Utfall + Budget innev.år	Budget innev.år	Utfall föreg. år
	1908	1908	Avvikelse	1808	1901 - 1908	1901 - 1908	Avvikelse	1801 - 1808				
Personalkostnadsrapport												
Summa Personalkostnader	9 679,0	4 594,5	5 084,5	9 650,3	84 348,5	94 032,5	-9 684,0	82 009,4	127 644,7	137 328,7	131 951,0	
Avgår uttagsskatt	-681,4	-253,1	-428,3	-659,6	-6 708,0	-7 355,4	647,4	-6 516,5	-10 118,4	-10 765,8	-10 029,3	
Avgår pensionskostnader	-908,3	-987,9	79,6	-701,2	-7 410,2	-6 944,7	-465,5	-5 362,5	-10 833,3	-10 367,8	-11 053,4	
Avgår aktiverat arbete	-260,4	-754,8	494,4	-469,2	-2 891,7	-6 038,0	3 146,3	-3 105,6	-5 910,7	-9 057,0	-6 976,5	
Avgår övr personalkostnader	-250,7	-190,9	-59,9	-282,5	-1 108,2	-1 937,1	828,8	-1 065,8	-1 999,4	-2 828,2	-2 067,5	
Plus arvode inhyrd personal	1 391,0	72,5	1 318,5	1 211,2	6 920,5	647,5	6 273,0	4 286,7	7 223,0	950,0	7 393,5	
Summa Personalkostnader (exkl. moms, pension, aktiverat arbete)	8 969,1	2 480,3	6 488,8	8 749,0	73 150,9	72 404,8	746,1	70 245,7	106 005,9	105 259,9	109 217,8	

Personalkostnader inkl arvode inhyrd personal per 2019-08-31 är något högre än budget. Kostnaderna för lön, sociala avgifter och övriga personalkostnader mm är lägre än budget men den positiva avvikelsen vägs upp av högre kostnader för inhyrd personal.

Telge Bostäder		Utfall 2016	Utfall 2017	Utfall 2018	Utfall ack innev år	Budget innev år
Årsarbetare (FTE)	per 31/7 2019					
Tillsvidareanställda		149,0	160,7	145,2	141,5	141,9
Allmän visstidsanst/AVA				12,9	9,5	9,6
Timanställda		6,6	5,7	10,6	7,1	14,5
Bemanningskonsulter exkl koncerninterna			3,3	7,3	8,8	1,2
Totalt (exkl koncerninterna)		155,7	169,7	176,0	166,8	167,1
<i>Koncerninterna bemanningskonsulter</i>			0,3	2,0	2,9	
Totalt (inkl koncerninterna)		155,7	170,0	178,0	169,7	167,1

Månadsrapport

Bilaga 7: Prognos helår

Resultat	<p>Resultatet före skatt beräknas för helåret hamna på 72,1 mkr vilket är 2,7 mkr bättre än budget (69,4 mkr).</p> <p>Intäkter</p> <p>Intäkterna beräknas för helåret uppgå till 785,6 mkr vilket är 5,7 mkr högre än budget (779,8 mkr).</p> <ul style="list-style-type: none"> Den högre intäktsnivån förklaras främst av att intäkter förvaltningsuppdrag samt övriga intäkter avseende ersättning från hyresgäst beräknas bli högre än budgeterat. <p>Drift- och underhållskostnader</p> <p>De totala fastighetskostnaderna beräknas för helåret uppgå till -549,7 mkr vilket är 11,7 mkr högre än budget (-538,0 mkr).</p> <ul style="list-style-type: none"> Kostnaderna för felavhjälpande underhåll beräknas för helåret bli 12,0 mkr högre än budget främst till följd av höga kostnader för olika typer av skador. Framförallt ser vi ökade kostnader för vattenskador. Kostnaderna för fastighetsanknuten administration beräknas för helåret bli 10,0 mkr högre än budget. främst till följd av att aktiverat arbete inte når upp i budgeterad nivå samt att kostnaderna för konsulter och övrig administration beräknas bli högre än budgeterat. Kostnaderna för planerat underhåll beräknas för helåret bli 12,1 mkr lägre än budget främst till följd av att större fasad- och dräneringsarbeten skjuts fram till 2021. <p>Avskrivningar</p> <ul style="list-style-type: none"> Kostnaderna för avskrivningar beräknas för helåret hamna i nivå med budget -114,8 mkr (-115,1 mkr). <p>Central administration</p> <ul style="list-style-type: none"> Kostnaderna för central administration beräknas för helåret uppgå till -13,0 mkr vilket är 1,5 mkr högre än budget (-14,5 mkr) främst till följd av lägre personalkostnader. <p>Finansnetto</p> <ul style="list-style-type: none"> Finansnetto beräknas för helåret uppgå till -36,8 mkr vilket är ca 6,1 mkr bättre än budget (-42,8 mkr) främst till följd av högre utdelning från Glasberga än budgeterat. Snitträntan för året beräknas uppgå till 1,7 %
-----------------	--

Månadsrapport

	jämfört mot budgetens 1,46 %. Denna ökning vägs upp av aktivering av ränta vilket lagts till i prognosen.
Kapital	<p>Tillgångar</p> <p>Prognos helår 2019 Justeringsposten för oförutsedda förseningar har tagits bort i prognosen. Nuvarande prognos bedöms hamna på 393,2 mkr, 9,1 mkr lägre än budget (402,3 mkr). De största avvikelserna förklaras nedan:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Stockholmsberget, inklusive garaget, planeras hamna 5,2 mkr högre än budget med anledning av besparingar i projektet jämfört med tidigare bedömd slutkostnad. • Nyproduktionen i Gullpudran förväntas ligga 23,1 mkr under budget då tidsplanen har förskjutits. med anledning av förseningar i bygglovsprocessen. • Lyftet i Fornbacken bedöms ligga 30,8 mkr lägre än budget då de budgeterade kostnaderna för 2019 lades för högt samt att man har hittat kostnadsbesparingar i projektet under året. • Åtgärderna i tillträdessystemen bedöms ligga 16,8 mkr lägre än budget då man ser över arbetsprocessen och vilka områden som behöver utföras. • Underhållsinvesteringarna förväntas understiga budget med 46,4 mkr främst med anledning av att ett större underhållsprojekt inte kommer igång i år pga. att projektet ska planeras om.

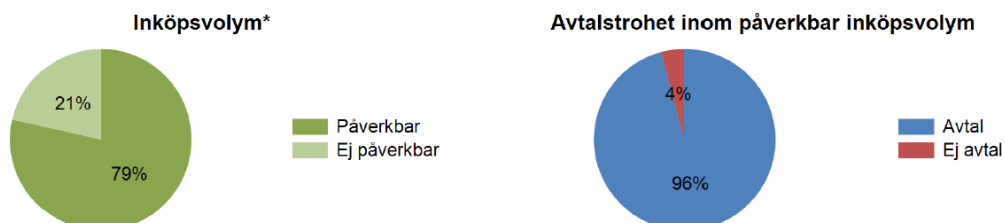


Månadsrapport

Bilaga 8: Avtalstrohet

Inköpsrapport - Telge Bostäder

jan - jul, 2019



Inköpsvolym	Avtal	Ej avtal	Totalsumma
Påverkbar	257 546 746 kr	11 048 809 kr	268 595 555 kr
Ej påverkbar	8 317 753 kr	65 066 309 kr	73 384 062 kr
Totalsumma	265 864 498 kr	76 115 119 kr	341 979 617 kr

Bilaga 9: Åldersanalys kundfordringar

Åldersanalys av utestående kundfordringar.

ÅLDERSANALYS AV UTESTÅENDE KUNDFORDRINGAR

Telge Bostäder AB	Summa inkl. moms (tkr)	Varav moms
Utestående kundfordringar 2019-08-31	7 085	
Förfallet 30-90 dgr	1 842	
Förfallet 91-180 dgr	688	
Förfallet 181-365 dgr	941	
Förfallet >365 dgr	1 301	



Månadsrapport

Bilaga 10: Förfallna kundfordringar per kund

FÖRFALLNA KUNDFORDRINGAR PER KUND >100 000 OCH SOM ÄR FÖRFALLEN MER ÄN 30 DAGAR

Kundnamn	Org./personnr	Förfallet belopp (tkr)	Varav moms	Ffdag	Åtgärd vidtagen
Privatperson		121		170831-180430	Ja
Privatperson		138		180831-190430	Ja
Privatperson		190		190509-190610	Ja
Privatperson		326		190509 - 190610	Ja
Ivar Bo TT AB	559158-0336	404		190509-190610	Ja
Capio Vårdval AB	556820-9968	313		190604-190628	Ja

Månadsrapport

Bilaga 11: Bolagsspecifik rapportering

Resultaträkning

(Mkr)	Ack augusti				Rullande 12 mån Utfall	Helår			Utfall 2018
	Utfall 2019	Budget 2019	Avv mkr	Utfall 2018		Budget 2019	Prognos 2019	Avv mkr	
Nettointäkt bostäder	444,2	445,5	-1,3	435,9	670,8	672,1	672,0	-0,1	655,1
Nettointäkter lokaler	29,9	29,7	0,3	28,2	44,8	44,5	44,7	0,2	42,5
Nettointäkt övriga objekt	15,1	14,6	0,5	15,0	22,8	22,3	22,9	0,6	22,6
Tillval	7,1	7,1	-0,1	6,9	10,6	10,7	10,6	-0,1	10,4
Övriga intäkter	1,7	0,0	1,7	1,4	1,7	0,0	2,3	2,3	2,4
Intäkter förvaltningsuppdrag	21,1	19,0	2,1	23,1	32,4	30,3	33,1	2,8	34,6
Summa Intäkter	519,0	515,8	3,2	510,6	783,1	779,8	785,6	5,7	767,6
Fastighetsskötsel	-46,4	-42,8	-3,6	-42,6	-67,4	-63,8	-65,8	-2,0	-66,5
Felavhjälpande underhåll	-58,4	-47,0	-11,5	-50,3	-81,0	-69,5	-81,5	-12,0	-79,0
Taxekostnader o värme	-110,3	-113,5	3,2	-113,0	-170,5	-173,7	-170,8	2,9	-171,8
Avskrivna hyres- och kundfordringar	-1,5	-1,8	0,3	-1,8	-3,2	-3,4	-3,6	-0,1	-3,0
Övriga kostnader	-4,3	-3,7	-0,6	-4,1	-6,1	-5,5	-6,6	-1,1	-6,0
Fastighetsanknuten administration	-77,6	-69,3	-8,3	-58,1	-109,8	-101,4	-111,5	-10,0	-88,3
SUMMA Driftskostnader	-298,5	-278,0	-20,5	-269,9	-437,9	-417,4	-439,8	-22,4	-414,7
Planerat underhåll	-5,25	-7,65	24,1	-66,8	-77,5	-101,6	-89,5	12,1	-98,3
Fastighetsskatt	-12,7	-12,7	0,0	-12,7	-19,0	-19,0	-20,0	-1,0	-19,2
Prel. Reg fakturor	-0,3	0,0	-0,3	-0,3	-0,3	0,0	-0,4	-0,4	0,0
SUMMA FASTIGHETSKOSTNADER	-363,9	-367,2	3,3	-348,7	-534,8	-538,0	-549,7	-11,7	-532,3
DRIFTNETTO	155,1	148,6	6,5	240,7	248,3	241,8	235,8	-6,0	235,3
Utrangeringskostnader									
Avskrivningar	-75,0	-75,3	0,3	-70,6	-114,8	-115,1	-114,8	0,3	-130,1
BRUTTORESULTAT	80,1	73,3	6,8	170,1	133,5	126,7	121,0	-5,7	105,2
Övriga rörelseintäkter	2,7	2,8	-0,1	-0,2	4,0	4,1	4,2	0,2	-0,1
Övriga rörelsekostnader	-2,5	-2,8	0,3	-2,6	-3,7	-4,1	-3,5	0,6	-4,0
Summa övrig rörelse	0,2	0,0	0,2	-2,8	0,2	0,0	0,7	0,7	-4,1
Central administration	-8,6	-9,9	1,3	-12,0	-13,1	-14,5	-13,0	1,5	-23,2
RÖRELSERESULTAT	71,7	63,4	8,4	155,3	120,6	112,2	108,8	-3,5	77,9
Resultat från andelar i koncernföretag	7,5	3,5	4,0	15,0	7,5	3,5	7,5	4,0	119,4
Finansiella intäkter	0,7	0,4	0,3	0,4	0,9	0,6	0,9	0,3	1,1
Finansiella kostnader	-31,3	-30,7	-0,6	-28,0	-47,6	-47,0	-46,1	1,9	-42,7
Finansnetto	-23,1	-26,8	3,7	-12,6	-39,2	-42,9	-36,7	6,2	77,8
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	48,6	36,6	12,1	142,7	81,4	69,4	72,1	2,7	155,7
Vinst/förlust vid avyttring av anläggnings	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Extraordinära intäkter och kostnader	48,7	36,6	12,1	73,3	12,1	0,0	0,0	0,0	5,3
Bokslutsdispositioner	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
RESULTAT FÖRE SKATT	97,3	73,1	24,2	216,0	93,5	69,4	72,1	2,7	161,1
Kvm utgående balans per år ca	614 425	614 425		614 425	614 425	614 425	614 425		614 425
Driftnetto i mkr	155,1	148,6	6,5	240,7	248,3	241,8	235,8		235,3
Driftnetto/kvm					404	394	384		383
Direktavkastning på marknadsvärde						25%	25%		2,6%

Månadsrapport

KASSAFLÖDESANALYS (MKR)

	2018-08-31	2019-08-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	75.1	71.7
+ avskrivningar	70.6	75.0
Ej likviditetspåverkande poster	0.0	0.0
	145.7	146.7
Erhållen ränta	15.4	0.7
Erlagd ränta	-28.0	-31.3
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	133.2	116.1
Förändringar i rörelsekapital		
Kundfordringar (ökning -/minskning +)	-1.0	0.4
Kortfristiga fordringar (ökning -/minskning +)	-85.2	107.4
Leverantörsskulder (ökning +/minskning -)	-43.1	-25.9
Övriga rörelseskulder (ökning +/minskning -)	-34.4	-13.6
Summa förändring i rörelsekapitalet	-163.7	68.2
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-30.5	184.4
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillg.	-315.7	-212.3
Försäljning/utrangering av materiella anläggningstillg. *	168.3	0.0
Förändring av finansiella anläggningstillg.	0.0	-0.1
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-147.3	-212.4
Kassaflöde efter investeringar	-177.8	-28.0
Finansieringsverksamheten		
Utdelning	-1.0	6.5
Koncernbidrag	0.0	-
Förändring av avsättningar	-0.4	-0.4
Förändring av övriga långfristiga skulder	86.2	21.1
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	84.8	27.2
Förändring av likvida medel	-93.0	-0.8
IB Likvida medel inkl checkräkningskredit	0.0	0.0
UB Likvida medel inkl checkräkningskredit	0.0	0.0
Förändring av likvida medel	0.0	0.0
OPERATIVT KAPITAL	Ack augusti 2018	Ack aug 2019
Materiella anläggningstillg	4 288.5	4 621.9
Finansiella anläggningstillg	5.8	6.0
Lager	1.4	1.0
Kundfordringar	5.4	3.8
Övriga rörelsefordringar	100.6	6.8
Leverantörsskulder	-39.6	-50.6
Övriga rörelseskulder	-241.8	-296.0
Operativt kapital	4 120.3	4 292.8
Eget kapital	2 082.9	2 170.8
Nettoupplåning	2 037.4	2 122.0
Finansiering	4 120.3	4 292.8
	Ack augusti 2018	Ack aug 2019
Soliditet	47%	47%
Belåningsgrad på marknadsvärdet	24%	23%

*) Outredd avvikelse om 0,8 mkr.

STATUSRAPPORT

Upprättad av Anders Binett	Nr 24		
Godkänd av	Datum 2019-10-15	Rev	Referens

Statusrapport för Stockholmsberget

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

Datum/Period	2019-10
Senaste beslutspunkt	BP5, 2019-09-17
Projektbeställare	Pontus Werlinder
Projektledare	Anders Binett

Innehåll

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

1 Projektstatus

Tid: **GRÖN**, projektet har haft en stram tidsplan, inflyttning startade 2 september.

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 och vi har även genomfört ett par kostnadsbesparande förändringar. Aktuell prognos för hus 3 och garaget från Skanska är ett riktprishöjande med cirka 10 miljoner, dock ej beslut hos Styrgruppen på denna förändring ännu.

I aktuell prognos ligger vi cirka 16 miljoner under budget. I senaste prognos har vi lyft bort kostnader för köp av villan på ÖG 46 samt förgäveskostnader för etapp 2 som inte ska belasta detta projekt.

STATUSRAPPORT

Upprättad av Anders Binett	Nr 24		
Godkänd av	Datum 2019-10-15	Rev	Referens

Kostnader för ombyggnation av femmor och fyror är inte med i detta. Ombyggnadsplanerna ligger på ett eget projektnummer.

Kvalitet: **Grön**, några små finjusteringar med anmärkningar från besiktning kvarstår.

Status

Bygg:

Besiktning/anmärkningar

Marknad:

Plan för uthyrning av garageplatser pågår, bygglov för reklamvepa är klart. Vepan sätts på plats V42, kampanj igång för uthyrning.

Dörrknackning/info till hyresgäster kommer genomföras 17/10 för att se att allt fungerat bra med flytten. "Pekpinne" angående trivselregler som inte riktigt efterlevs.

Övrigt:

Orientering/utbildning för brandförsvaret är genomförd V40, små justeringar/förtydliganden skall arbetats in i projektet.

Projekt:

Överlämning till förvaltning och slutrapport pågår.

2 Riskhantering

Riskbeskrivning	Åtgärd	Ansvarig	Status (färg)

3 Beslut som behövs

STATUSRAPPORT

Upprättad av Anders Binett	Nr 24		
Godkänd av	Datum 2019-10-15	Rev	Referens

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 8 okt, mötet inställt, nytt möte 8 nov.

4 Bilagor