

**NÄRVARO:**

**Ordinarie ledamöter**

Helena Forslund (s)

Monir Isak (kd)

Örjan Liebendörfer (mp)

Lukas Hållkvist (m)

Samir Saado (l)

Tobias Tegelby (sd)

**Noteringar**

1:e vice ordförande

2:e vice ordförande

**Tjänstgörande ersättare**

**Närvarande icke-tjänstgörande ersättare:**

Per Sydegård (m)

Sait Yildiz (v)

**Frånvarande icke-tjänstgörande ersättare:**

Max Karlsson (c)

Sabri Madoson (c)

Hasse Neideman (mp)

Lars-Göran Jonsson (rp)

**Närvarande personalrepresentant:**

--

**Adjungerade Telge:**

Juan Copoví-Mena

Henrik Lindqvist

**Tjänstemän TB:**

Tf vd Pontus Werlinder

Jan Amnéus

Marina Brunsärn

Lars Gustafsson

Lisbeth Näsdal

Malin Ramström

Ida Wiremark

Erja Wikner

Dagens sammanträde hålls i konferensrum Kattsvansen på Telge, Storgatan 42 och pågår från kl. 17.00 till 18.20.

## § 1 Mötets öppnande

Förste vice ordföranden öppnar mötet och hälsar deltagarna välkomna.

Yilmaz Kerimo informerar att han avsagt sig uppdraget som ordförande inom Telge Bostäder och Telge Hovsjö och tackar styrelse och tjänstemän för gott samarbete.

Vd tackar Yilmaz för gott samarbete med en blomsterbukett.

Helena Forslund övertar nu som förste vice ordförande ordförandeklubban tills KF levererar en långsiktig lösning.

## § 2 Närvaro och tjänstgörande

Sekreteraren tar upp närvaro.

## § 3 Val av protokolljusterare

Att jämte ordföranden justera dagens protokoll utses Örjan Liebendörfer.

## § 4 Fastställande av dagordning

Dagordningen fastställdes.

## § 5 Till handlingarna

Följande lades med godkännande till handlingarna

- föregående protokoll nr 8

## § 6 Ärendebalans

Vd går igenom ärendebalanslistan, enligt utsänt dokument.

Styrelsen beslutar

att godkänna informationen samt att lägga till uppföljning av årets hbtq-certifiering till nästa års sista möte.

## § 7 Sekretessärende OSL 19:3

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

Vd redogör för ärendet, enligt utsända handlingar.

Styrelsen beslutar

att anta föreliggande förslag

2/5  


**§ 8 Sekretessärende OSL 19:3**

Ärendet är fortsatt sekretessbelagt till dess att hävandet av sekretessen meddelas av vd.  
Vd redogör för ärendet, enligt utsända handlingar.

Styrelsen beslutar

att anta föreliggande förslag

**§ 9 Budget 2020**

Jan Amnéus redogör för budgetförslaget, enligt utsända dokument, bilaga 1.

Styrelsen beslutar

att godkänna förslaget till budget för år 2020.

**§ 10 Internkontrollplan TB/TH 2020**

Jan Amnéus föredrar förslag till internkontrollplan 2020 enligt utsända dokument, bilaga 2.

Styrelsen beslutar

att anta föreslagen internkontrollplan för år 2020.

**§ 11 Månadsrapport TB september 2019**

Jan Amnéus föredrar ekonomirapport enligt utsända handlingar, bilaga 3.

Styrelsen beslutar

att godkänna rapporten

**§ 12 Sekretessärende OSL 19:3**

Ärendet är fortsatt sekretessbelagt till dess att hävandet av sekretessen meddelas av vd.  
Vd redogör för ärendet, enligt utsända handlingar.

Styrelsen beslutar

att anta föreliggande förslag

**§ 13 Fastställande av sammanträdesplan TB/TH 2020**

Vd informerar om ärendet enligt utsända handlingar, bilaga 4.

Styrelsen beslutar

att godkänna den föreslagna sammanträdesplanen för år 2020 förutom mötena den 2 mars och 6 april

samt

att be vd återkomma om nya datum för mötena den 2 mars och 6 april

#### § 14 Information från Telge

Juan Copovi-Mena informerar följande:

**Anders Börjesson** går in som tillförordnad vd på Telge Fastigheter efter LiseLott Nilsson.

**Koncernens verksamhetsresultat** sjunker (de stora verksamheterna som bostäder, fastigheter och nät påverkar) varför vi behöver effektivisera.

**En ny koncernplan** som är ett styrande dokument, kommer i december.

Styrelsen beslutar

att godkänna informationen

#### § 15 Information från vd

Pontus Werlinder presenterar Malin Ramström, avdelningschef för vår nya Förvaltningsavdelning samt Ida Wiremark vår kommunikatör.

**Lagändring olovlig andrahandsuthyrning 1/10** - Skärpt lagstiftning för svarthandel med hyreskontrakt. Den som har köpt ett hyreskontrakt, eller har försökt att sälja ett, kan förlora sin hyresrätt. Skärpta straff för försäljning och köp av hyreskontrakt.

**Stockholmsberget** – 65 av 72 lägenheter är uthyrda. De stora är svårare varför vi planerar för andra uthyrningsformer för några av dessa. Parkeringsplatserna tar också tid att hyra ut.

**Hbtq-certifieringen** – Lisbeth Näsdal rapporterar vad som genomförts internt under året och arbetet fortsätter nu externt. Pressmeddelande kommer senare.

**Social hållbarhet i våra områden** – Lisbeth Näsdal rapporterar om aktiviteter såsom nattvandring, portvakter, feriepraktikanter, mötesplats Lina Hage, fritidsgård, biodling, vildängar, läxhjälp, Trivseldagar etc.

**Prognos inriktningsbeslut 2020** – Information om vår prognos gällande nyproduktion för kommande år (avhängigt av de beslut som kommer från Stadsbyggnadsnämnden).



**Genomgång vd-utvärderingen** – Enkäten skickades ut till hela styrelsen i augusti och 8 svarade vilket ger en svarsfrekvens om 57%.

Styrelsen beslutar

att godkänna informationen

**§ 16 Övrigt**

Inga övriga frågor.

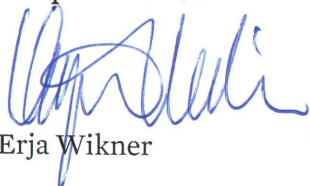
**§ 17 Nästa möte**

Nästa ordinarie möte är den 27 januari kl. 17.00-19.00 i Hovsjö Hub, Gröndalsvägen 1.

**§ 18 Avslutning**

Ordförande avslutar mötet med att tacka deltagarna för visat intresse för dagens möte som också är årets sista.

Vid protokollet:

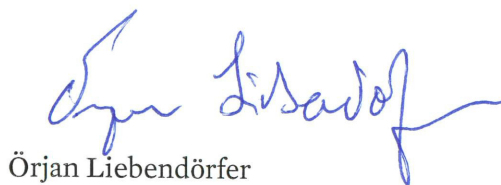


Erja Wikner

Justeras:



Helena Förslund



Örjan Liebendörfer

Månad	Budget
År	2020
Företag	<b>Telge Bostäder AB</b>
Ansvarig	Pontus Werlinder

## Innehållsförteckning

1. VD har ordet
2. Avkastningskrav
3. Verksamhetsresultatutveckling
4. Ekonomiskt resultat

### Bilagor:

1. Resultaträkning
2. Investeringsutgift
3. Personalrapport
4. Personalplan
5. Målbild
6. Kassaflöde
7. Fossilkoldioxidfri handlingsplan
8. Solceller
9. Bolagsspecifik rapportering

## 1. VD har ordet

VD:s syn på bolagets budget.

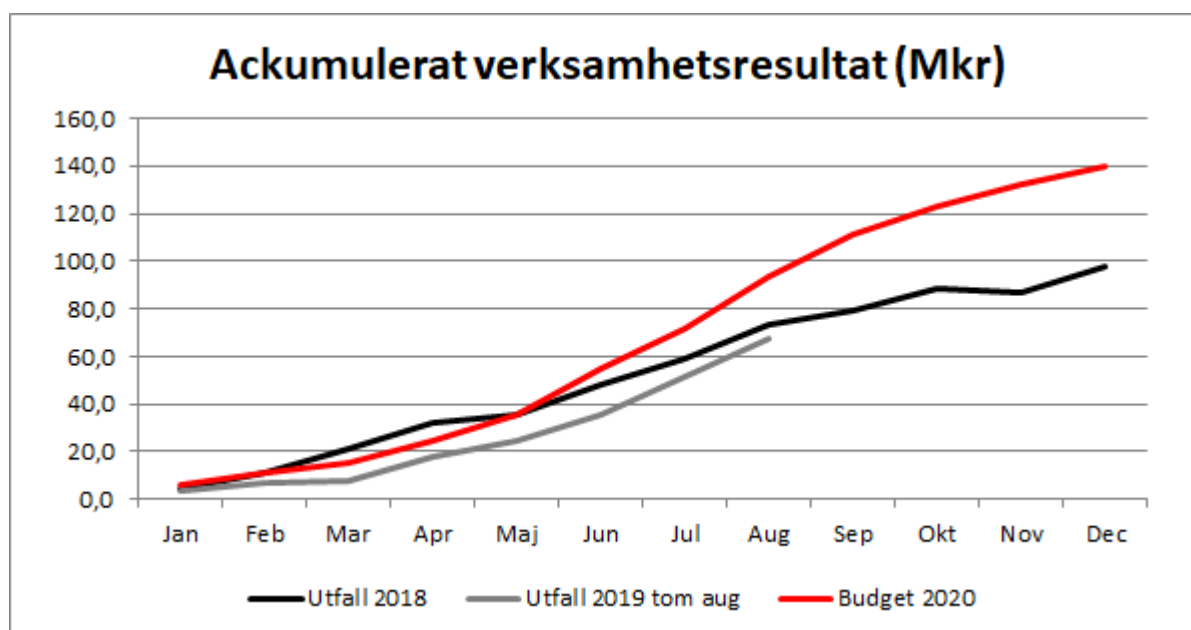
Se separat bilaga.

## 2. Avkastningskrav

<b>Avkastning enligt ägardirektiv</b>	<b>IB</b>	<b>UB</b>
Kapitalbas	9 694,0	10 144,0
Resultat (enligt definition i M&B)		282,8
<b>Avkastning</b>		<b>2,9%</b>
Värdetillväxt (tillämpligt i fastighetsbolagen)		450,0
Investeringar		-450,0
Köp/avyttringar		0,0
<b>Totalavkastning</b>		<b>282,8</b>
<b>Totalavkastning på totalt kapital</b>		<b>2,9%</b>

## 3. Ackumulerad verksamhetsresultatutveckling<sup>1</sup>

Verksamhetsresultat (Mkr)	Jan	Feb	Mar	Apr	Maj	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec
Utfall 2018	3,9	10,8	21,5	32,3	35,9	48,1	59,0	73,5	79,4	88,1	86,9	97,3
Utfall 2019 tom aug	3,6	7,1	7,3	17,4	24,4	35,4	51,4	67,8				
Budget 2020	6,4	11,3	15,1	24,7	35,4	54,9	71,4	93,5	110,8	122,9	132,5	139,5



<sup>1</sup> Verksamhetsresultatet är enligt Telges definition resultat innan finansnetto, reavinster, försäkringsersättningar, utrangeringar och nedskrivningar.

## 4. Ekonomiskt resultat

Resultat	<p>Nedan följer kommentarer till de största avvikelserna i budget 2020 jämfört med affärsplan 2020–2024.</p> <p><b>2020</b> Resultat efter finansiella poster 2020 beräknas uppgå till 103,5 mkr, vilket är 6,1 mkr högre nivå än i affärsplanen (97,4 mkr).</p> <p><b>Intäkter</b> Intäkterna består av hyresintäkter och övriga intäkter samt intäkter från förvaltningsuppdrag. De totala intäkterna budgeteras till 809,1 mkr vilket är 1,1 mkr högre än affärsplanen (808,1 mkr). Avvikelsen förklaras främst av;</p> <p>De totala hyresintäkterna beräknas uppgå till 781,7 mkr vilket är 5,9 mkr högre än affärsplanen (775,8 mkr).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ökningen av hyresintäkterna förklaras främst av högre nettointäkter bostäder vilka är högre i budget till följd av att tillkommande intäkter för nyproduktion, konvertering lokaler till lägenheter samt moderniseringar var lägre i affärsplanen. Den generella hyreshöjningen för bostäder 2019 blev 2,25 % från 1 mars jämfört med 2,0 % från 1 januari i affärsplanen.</li> </ul> <p>Intäkter förvaltningsuppdrag beräknas uppgå till 25,3 mkr, vilket är 4,9 mkr lägre än affärsplanen (32,3 mkr).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De lägre intäkterna förklaras av att man i affärsplanen inte tagit hänsyn till de minskade intäkterna mot Telge Hovsjö till följd av fastighetsförsäljningen som ska genomföras där under 2020.</li> </ul> <p><b>Kostnader</b></p> <p>Driftskostnaderna består av fastighetsskötsel, felavhjälpande underhåll, taxekostnader, avskrivna hyres- och kundfordringar, övriga kostnader samt fastighetsanknuten administration. Utöver detta tillkommer kostnader för planerat underhåll samt fastighetsskatt i den totala fastighetskostnaden. Den totala fastighetskostnaden beräknas uppgå till -526,3 mkr, vilket är 8,6 mkr lägre än i affärsplanen (534,9 mkr). De största avvikelserna avser;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Fastighetsskötsel beräknas uppgå till -72,5 mkr vilket är 7,9 mkr högre än affärsplanen (-64,6 mkr). Avvikelsen förklaras främst av en organisationsjustering där personalkostnader och administrativa kostnader för reparatörerna har flyttats till fastighetsskötsel då de arbetsuppgifter de utför mer avser skötsel än reparationer.</li> <li>• Felavhjälpande underhåll beräknas uppgå till -63,1 mkr vilket är 4,3 mkr lägre än i affärsplanen (-67,4 mkr). Avvikelsen förklaras främst av en organisationsjustering där personalkostnader och administrativa kostnader för reparatörerna har flyttats till fastighetsskötsel. Trots minskade kostnader för personal ser vi inte besparingen på felavhjälpande i samma utsträckning. Detta p g a fortsatt höga kostnader för olika typer av skador.</li> </ul>
----------	---



- Fastighetsanknuten administration beräknas uppgå till -95,9 mkr vilket är 6,9 mkr lägre affärsplanen (-102,8 mkr). Avvikelsen förklaras främst av att posten för reklam och PR har flyttats från fastighetsanknuten till central administration. Vi ämnar även att göra en genomlysning och genomföra administrativa effektiviseringar i bolaget motsvarande ca 1,5 mkr.
- Planerat underhåll, som består av både planerat- och företagsstyrt underhåll, beräknas uppgå till -91,1 mkr, vilket är 6,2 mkr lägre än affärsplanen (-97,3 mkr). Det planerade underhållet är lägre än i affärsplanen men ambitionsnivån är fortsatt hög. Under 2020 kommer bolaget att arbeta med bland annat stamspolningar samt tak- och fasadunderhåll, modernisering, upprustning av skyddsrum brandskydd, lekplatsunderhåll, åtgärder mot radon, OVK mm. Det företagsstyrda lägenhetsunderhållet är ungefär i samma nivå som i affärsplanen -51,6 mkr (-53,0 mkr).

#### **Avskrivningar**

- Avskrivningarna beräknas uppgå till -125,5 mkr, vilket är 5,6 mkr högre än affärsplanen (-119,9 mkr). Avvikelsen förklaras främst av att avskrivningarna har beräknats för lågt i affärsplanen samt att man i budgeten har beaktat att aktivering kommer göras löpande under året och inte som tidigare en gång per år.

#### **Central administration**

- Central administration beräknas uppgå till -17,9 mkr, vilket är 1,8 mkr högre än affärsplan (-16,1 mkr). Avvikelsen förklaras främst av posten för reklam och PR som har flyttats från fastighetsanknuten till central administration. Vi ämnar även att göra en genomlysning och genomföra administrativa effektiviseringar i bolaget motsvarande ca 1,5 mkr

#### **Finansnetto**

- Finansnetto beräknas uppgå till -36,3 mkr, vilket är 3,4 mkr bättre än affärsplanen (-39,8 mkr). Avvikelsen förklaras främst av att man räknat med lägre belåningsgrad än i affärsplanen, då affärsinvesteringarna är lägre än tidigare. Räntan i budget är något lägre än i affärsplanen 1,50 % (1,52 %).

Nedan följer kommentarer till de största avvikelserna i budget 2020 jämfört med utfallet 2018.

#### **2020**

##### **Resultat**

Resultatet efter finansiella poster beräknas uppgå till 103,5 mkr vilket är 52,2 mkr lägre än utfallet 2018 (155,7 mkr). Detta förklaras främst av en stor utdelning 2018 från Telge Almnäs.

<p><b>Intäkter</b></p> <p>Intäkterna beräknas uppgå till 809,1 mkr vilket är 41,6 mkr högre än utfallet 2018 (767,6 mkr). Avvikelsen förklaras främst av;</p> <p>De totala hyresintäkterna beräknas uppgå till 781,7 mkr vilket är 51,2 mkr högre än utfallet 2018 (730,6 mkr).</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Ökningen av hyresintäkterna förklaras främst de årliga generella hyreshöjningarna för bostäder. Under 2019 blev den generella hyreshöjningen 2,25 % från 1 mars och de budgeterad hyreshöjning från januari 2020 är 2,0 %. Under 2020 finns även ökade intäkter från intäkter från Stockholmsberget och Gammalgården vilka inte vara aktuella under 2018. Vidare beräknas hyresintäkter bostäder öka under 2020 till följd av tillkommande intäkter för konvertering lokaler till lägenheter samt moderniseringar bl a.</li></ul> <p>Intäkter förvaltningsuppdrag intäkter beräknas uppgå till 25,2 mkr, vilket är 9,4 mkr lägre än 2018 (34,6 mkr)</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Minskningen av övriga förvaltningsintäkter förklaras främst av lägre intäkter från Telge Hovsjö till följd av försäljningen av fastigheter som gjorts där.</li></ul> <p><b>Kostnader</b></p> <p>Fastighetskostnaderna beräknas uppgå till -526,3 mkr, vilket är 5,9 mkr lägre än 2018 (-532,2 mkr). Det finns några större avvikelser inom posten;</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Fastighetsskötsel beräknas uppgå till -72,5 mkr vilket är 6 mkr högre än fg år (-66,5 mkr). Avvikelsen förklaras främst av att högre kostnader för yttre skötsel då kommunen tagit över mer av fastighetsskötseln 2020 jämfört med 2018. Vidare påverkas posten av en organisationsjustering där personalkostnaden och de administrativa kostnaderna för reparatörerna har flyttats från felavhjälpande underhåll till fastighetsskötsel i budget.</li><li>• Felavhjälpande underhåll beräknas uppgå till -63,1 mkr vilket är 15,8 mkr lägre än 2018 (-79,0 mkr). Avvikelsen förklaras främst av en organisationsjustering där personalkostnader och administrativa kostnader för reparatörerna har flyttats till fastighetsskötsel. Vidare beräknas kostnaderna för reparationer bli lägre till följd av bl a bättre rutiner avseende nyckelhantering som ger tidsbesparing både internt och externt samt att större skador aktiveras i högre omfattning.</li><li>• Fastighetsanknuten administration beräknas uppgå till -95,9 mkr vilket är 7,6 mkr högre än 2018 (-88,3 mkr). Avvikelsen förklaras främsta av högre personalkostnader. Den ökade kostnaden för personal till viss del upp av lägre kostnader för reklam och PR som nu finns budgeterat under central administration.</li><li>• Planerat underhåll, som består av både planerat- och företagsstyrt underhåll, beräknas uppgå till -91,1 mkr, vilket är 7,2 mkr lägre än 2018 (-98,3 mkr). Det planerade underhållet är lägre än utfall 2018 men ambitionsnivån är fortfarande hög. I likhet med tidigare år avser man att</li></ul>
---

arbeta med stamspolningar, tak- och fasadunderhåll samt åtgärder mot radon och OVK. Det företagsstyrda lägenhetsunderhållet planeras bli lägre än fg år -51,6 mkr (-67,5 mkr).

#### **Avskrivningar**

- Avskrivningarna beräknas uppgå till -125,5 mkr, vilket är 4,6 mkr lägre än 2018 (-130,1 mkr). Avvikelsen förklaras främst av den nedskrivning på -25,5 mkr avseende Turkosen 13 som gjordes i december 2018. Bortsett från nedskrivningen ökar avskrivningarna till följd av aktiverade investeringar.

#### **Central administration**

- Central administration beräknas uppgå till -17,9 mkr, vilket är 5,3 mkr lägre än 2018 (-23,2 mkr). Avvikelsen förklaras främst av lägre personalkostnader samt kommande genomlysning och effektiviseringsarbete. Vägs till viss del upp av högre kostnader för reklam och PR vilket tidigare legat under fastighetsanknuten administration.

#### **Finansnetto**

- Finansnetto beräknas uppgå till -36,4 mkr, vilket är 114,2 mkr sämre än 2018 (77,8 mkr). Avvikelsen förklaras främst av en stor utdelning från Telge Almnäs under 2018. Räntan i budget är lägre än fg år, 1,50 % (1,89 %).

#### **Inköpseffekter**

Våra största avtal är;

- TI 2017–1032 Byggservice och mindre entreprenader (för arbeten upp till 10 mkr)
- TI 2016–1152 Beläggnings- och markarbeten
- TI 2015–1015 Park och markarbeten grönytor nytt ramavtal upphandlas just nu
- TI 2016–1100 Lås och larmtjänster
- TI 2015–1190 Golvarbeten

Under 2019 har följande avtal tecknats;

- TI 2018–2082 Lokalvård trapphus och lägenheter
- TI 2018–1095 Skadedjur
- TI 2019–0124 Klottersanering

Under 2020 utgår avtal;

- 2020-05-17 TI 2015–1190 Grovarbeten.

Inom varje avtal sker konkurrensutsättning innan avrop vilket gör att det är svårt att i förväg säga vilka besparingar det blir.

	<p><b>Stabskostnader</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kostnader per stab specificeras. IT 5,1 mkr HR 2,3 mkr Ekonomi 2,4 mkr Kommunikation 5,7 mkr Lean &amp; Miljö 1,4 mkr</li> </ul>
Kapital	<p><b>Tillgångar</b></p> <p>Investeringarna beräknas ligga på en högre nivå än affärsplanen, -450 mkr (-421 mkr). Dock uppgick den givna investeringsramen i budgetförutsättningarna till 512 mkr då man inte inkluderat justeringsposten på 90 mkr. En skillnad mot affärsplanen är att de större moderniseringsprojekten inte kommer igång i lika stor grad som planerat. Ett arbete har påbörjats under 2019 och som kommer fortsätta under 2020 för att planera och sätta rutiner för de större moderniseringsprojekten framöver.</p> <p>Under 2018 blev utfallet för investeringarna 393 mkr.</p> <p>De största affärsinvesteringarna under 2020 är en nyproduktion på Gullpudran 3 i Västergård, 45,7 mkr (30 mkr). Nyproduktionen planerades starta under 2019, men med anledning av förseningar i bygglovshanteringen kommer byggnationen till större del att utföras under 2020. Man avser även att påbörja en större fastighetsmodernisering under året -29,0 mkr (-36,0 mkr).</p> <p>Med anledning av att affärsinvesteringarna är begränsade jämfört med tidigare år då större nyproduktionsprojekt pågick så avser man att nästa år istället satsa än mer på mindre affärsinvesteringar. Man avser bland annat att bygga troax-förråd i flera fastigheter i Grusåsen, Lina Hage och Rosenlund, -10,5 mkr (0 mkr). Övriga affärsinvesteringar är införande av FNI i flera delar av beståndet -18,8 mkr (-18,8 mkr) samt ombyggnation av lokaler till lägenheter -18,0 mkr (-18 mkr). Man avser även att stamreovera en fastighet där badrumsmoderniseringen kommer innebära en affär -7,5 mkr (-9,0 mkr). I övrigt planerar man fortsätta med tvättstugerenoveringar, 10 mkr, varav 5 mkr är underhåll, och nyinstallation av tillträdessystem, 15 mkr samt nya lekplatser -4,5 mkr som tillsammans uppgick till -24,0 mkr i affärsplanen. Man planerar även en fortsatt satsning på styckvisa moderniseringar av lägenheter, badrum och kök, -22,5 mkr (-22,5 mkr) i enlighet med affärsplanen.</p> <p>Underhållsinvesteringarna planeras uppgå till -338,6 mkr (-284,4 mkr). I likhet med affärsplanen ser man en ökad satsning på underhållsinvesteringar närmaste tre åren som senare väntas minska till förmån för en ökad andel affärsinvesteringar i form av nyproduktioner. Investeringsnivån på underhållsinvesteringar ökar jämfört med affärsplanen främst med anledning av att det förekommer myndighetskrav av större karaktär på en fastighet som behöver genomföras under året samt att man kommer genomföra ett större underhållsprojekt i samarbete med Sveriges Allmännyttan. Samarbetet benämns Sustainable Innovation och åsyftar att prova en ny affärsmodell som kan leda till lägre byggkostnader samt ökad energieffektivisering.</p>

	<p><b>Skulderna</b>                  Nettouplåningen under 2020 budgeteras till 227 mkr. Skulderna uppgår då totalt till 2 530 mkr mot 2 402 mkr i affärsplanen.</p>
<p>Personal</p>	<p>För budgetåret 2020 ser personalbehovet ut enligt nedan (ökningar/neddragningar jämfört med budget 2019).</p> <p>Utökningar;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Projektkononom som ska stötta projektledare och förvaltare samt vara en länk mellan dem och projektcontrollern för att förbättra arbetsflödet avseende våra projekt.</li> <li>• Trainee som ska arbeta med bostadsmarknadsfrågor.</li> <li>• Uthyrare som ska förstärka enheten så att fokus kan läggas på att minska kostnaderna för vakanser.</li> <li>• Tjänst i receptionen med fokus på nyckelhantering och aptus för att bli a minska kostnaderna för bomkörningar.</li> <li>• 2 tjänster i felanmälan för att öka servicen till våra kunder och därmed höja NKI.</li> <li>• Elsäkerhetssamordnare.</li> <li>• Miljöingenjör (trainee).</li> <li>• Samordnare moderniseringar med fokus på hantering av reparationslägenheter i egen regi (intern omflytt).</li> </ul> <p>Neddragningar;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Enhetschef kund- och stadsdelsutveckling</li> <li>• Enhetschef Hubben</li> <li>• 4 portvakter. Justering till följd av försäljningen i Telge Hovsjö.</li> <li>• Minskad bemanning Fritidsgården och Café.</li> <li>• Besiktningstekniker (intern omflytt).</li> <li>• Landskapsarkitekt.</li> <li>• Bolagsjurist</li> <li>• Nyproduktionskoordinatorer</li> <li>• Projektledare Verksamhetsutveckling</li> </ul> <p>Feriepraktikanter</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Antalet feriepraktikanter som tagits emot inom AO Bo under de två senaste åren uppgått till ca 550 st. I budgeten för 2020 har antalet dragits ner till 200 feriepraktikanter plus arbetsledare och samordnare. Detta till följd av att följd av att yttre skötseln i Telge Bostäder sköts av kommunen samt att Telge Hovsjö säljer stor del av sitt bestånd. I budget 2020 ligger samtliga tjänster avseende TB-sommar och Hovsjösommar i Telge Bostäder.</li> </ul> <p>Telge Tillväxt</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Telge Tillväxt kommer att hyras in men i mindre omfattning än tidigare. I och med ökat nyttjande av kommunavtalet för utemiljöskötsel minskar behovet av att stärka upp fastighetsskötseln med inhyrd personal. Det största behovet för 2020 ser vi i uthyrningen samt till viss del även i kundservice och felanmälan.</li> </ul>



## Bilaga 1: Resultaträkning

Ny Resultaträkning (resultatrader)

2019-10-15 10:45:53, Tusental

Bolag: 02 Telge Bostäder AB

Ansvar: TOT Ao Bo Totalt

Månad: 201901 Januari 2019

Ansvar: TOT Ao Bo Totalt

Ansvar (jämförelse): TOT Ao Bo Totalt

	Utfall	Utfall	Utfall + Budget	Affärplan 1 år framåt	Budget
	1801 - 1812	1901 - 1909		2001 - 2012	2001 - 2012
Nettointäkt bostäder	655 078,3	500 691,3	670 673,7		701 536,5
Nettointäkter lokaler	42 508,2	33 562,7	44 683,5		45 898,0
Nettointäkt övriga objekt	22 564,5	17 029,9	22 820,0	775 800,0	23 673,7
Tillval	10 410,9	7 949,9	10 617,6		10 623,9
Övriga intäkter	2 359,8	1 902,4	1 902,4	0,0	2 154,0
Intäkter förvaltningsuppdrag	34 628,7	23 482,4	32 656,6	32 300,0	25 265,6
<b>SUMMA INTÄKTER</b>	<b>767 550,2</b>	<b>584 618,5</b>	<b>783 353,6</b>	<b>808 100,0</b>	<b>809 151,6</b>
Fastighetsskötsel	-66 534,8	-51 611,6	-67 691,4	-64 600,0	-72 495,8
Felavhjälpande underhåll	-78 976,2	-67 081,7	-84 578,5	-67 400,0	-63 127,6
Taxekostnader	-171 824,3	-121 161,9	-169 642,0	-172 200,0	-172 925,3
Avskrivna hyres- och kundfordringar	-3 022,9	-1 912,6	-3 372,8	-2 500,0	-3 155,0
Övriga kostnader	-6 036,2	-4 790,9	-6 139,5	-8 500,0	-7 469,2
Fastighetsanknuten administration	-88 346,5	-85 233,1	-111 309,8	-102 800,0	-95 884,8
<b>SUMMA DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-414 740,9</b>	<b>-331 791,7</b>	<b>-442 734,0</b>	<b>-418 000,0</b>	<b>-415 057,6</b>
Planerat underhåll	-98 322,4	-59 584,2	-78 257,2	-97 300,0	-91 103,7
Fastighetsskatt	-19 209,0	-15 098,6	-19 853,6	-19 600,0	-20 142,2
Preliminär bokning		-368,1	-368,1		
<b>SUMMA FASTIGHETSKOSTNADER</b>	<b>-532 272,3</b>	<b>-406 842,6</b>	<b>-541 212,9</b>	<b>-534 900,0</b>	<b>-526 303,5</b>
<b>DRIFTNETTO</b>	<b>235 278,0</b>	<b>177 775,9</b>	<b>242 140,7</b>	<b>273 200,0</b>	<b>282 848,2</b>
Av- och nedskrivningar	-130 065,7	-78 686,6	-109 073,0	-119 900,0	-125 502,5
<b>BRUTTORESULTAT</b>	<b>105 212,3</b>	<b>99 089,3</b>	<b>133 067,7</b>	<b>153 300,0</b>	<b>157 345,6</b>
Övriga rörelseintäkter	-81,5	2 933,4	4 017,2	4 100,0	3 331,2
Övriga rörelsekostnader	-4 008,0	-2 700,3	-3 784,1	-4 100,0	-2 831,2
<b>Summa övrig rörelse</b>	<b>-4 089,5</b>	<b>233,0</b>	<b>233,1</b>	<b>0,0</b>	<b>500,0</b>
Central administration	-23 243,0	-10 755,4	-14 433,0	-16 100,0	-17 886,1
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>77 879,7</b>	<b>88 566,9</b>	<b>118 867,8</b>	<b>137 200,0</b>	<b>139 959,5</b>
Resultat från andelar i koncernföretag	119 414,6	7 500,0	7 500,0	10 000,0	10 000,0
Övriga finansiella intäkter	1 125,9	752,7	902,7	600,0	631,0
Räntekostnader och liknande poster	-42 701,6	-32 575,6	-44 805,6	-50 400,0	-47 080,4
<b>Finansnetto</b>	<b>77 839,0</b>	<b>-24 322,9</b>	<b>-36 402,9</b>	<b>-39 800,0</b>	<b>-36 449,4</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>	<b>155 718,7</b>	<b>64 244,0</b>	<b>82 464,9</b>	<b>97 400,0</b>	<b>103 510,1</b>
Vinst/förlust vid avyttring av anläggningstillgångar	5 346,9	-5 112,2	-5 112,2		
Extraordinära intäkter och kostnader					
Bokslutsdispositioner					
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>	<b>161 065,6</b>	<b>59 131,8</b>	<b>77 352,7</b>	<b>97 400,0</b>	<b>103 510,1</b>
Inkomstskatt					
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>161 065,6</b>	<b>59 131,8</b>	<b>77 352,7</b>	<b>97 400,0</b>	<b>103 510,1</b>
Ej mappade konton/ansvar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

## Bilaga 2: Investeringsutgift

Investeringar (mkr)	Budget 2020
302 Helrenovering av Bad-/Duschrum	-6,0
304 Kök Helrenovering, "Nytt Kök"	-4,0
Moderniseringsprojekt	-29,0
318 Tillvalsinvesteringar	-6,0
3192 Järna, Trollet 4,5	-1,0
348 Modernisering lgh till Alt 2	-12,5
356 FNI	-18,8
359 Ombyggnad lokal till lägenhet	-18,0
364 Nyproduktion Gullpudran 3	-45,7
371 Aptus Installationer	-15,0
373 Troax Murarbasen 1,2,3	-1,5
374 Troax Morellen 2	-5,0
375 Nyproduktion Lekspaden	-1,0
376 Nyproduktion Mölnbo 34:1	-1,0
377 Nyproduktion Ljungen	-1,0
378 Nyproduktion Gaveln 1	-3,0
02_170728 Tvättstugerenovering	-5,0 *
02_170772 Lokalanpassningar	-0,4
02_170828 Lekplatser	-4,5
02_170852 Troaxförråd Grusåsen	-4,0
02_170937 Karlslundsgatan stamrenov	-7,5 *
02_170951 Miljötvättstuga Järpstigen	-1,5 *
02_170978 Stambyte Luktviolen 1	-3,5 *
<b>Summa affärsinvesteringar</b>	<b>-194,9</b>
(*Avser både affär-och underhållsinvestering)	
<b>Summa underhållsinvesteringar</b>	<b>-338,6</b>
<b>9988. Just oförutsedda förseningar</b>	<b>83,5</b>
<b>Summa investeringar</b>	<b>-450,0</b>

Investeringar (mkr)	Utfall 2018	Utfall 1901-1908	Prognos inne.v år	AP 2020	Budget 2020
Summa affärsinvesteringar	-319,3	-168,3	-226,7	-227,3	-194,9
Summa underhållsinvesteringar	-67,5	-40,4	-136	-284,4	-338,6
Summa fastighetsförvärv	-6,2	-0,5			
9988. Just oförutsedda förseningar					83,5
Summa investeringar	-393,0	-209,2	-362,7	-511,7	-450,0

## Bilaga 3: Personalrapport

### 1.6 Personalrapport

2019-10-15 11:04:44, Tusental

Bolag: 02 Telge Bostäder AB

Månad: 201909 September 2019

Ansvar: TOT Ao Bo Totalt

Ansvar (jämförelse): TOT Ao Bo Totalt

	Utfall	Utfall		Affärplan 1 år framåt	Budget
	1801 - 1812	1901 - 1909	Utfall + Budget	2001 - 2012	2001 - 2012
Personalkostnadsrapport					
Summa Personalkostnader	131 951,0	95 508,7	131 054,8	135 687,0	133 484,9
Avgår uttagsskatt	-10 029,3	-7 605,5	-10 480,1	-10 637,1	-11 397,2
Avgår pensionskostnader	-11 053,4	-8 455,7	-10 946,6	-10 243,9	-9 920,4
Avgår aktiverat arbete	-6 976,5	-3 195,3	-5 459,5	-8 948,7	-7 636,8
Avgår övr personalkostnader	-2 067,5	-1 197,6	-1 865,9	-2 794,4	-2 120,2
Plus arvode inhyrd personal	7 393,5	7 925,0	8 155,0	938,6	5 847,6
<b>Summa Personalkostnader</b>	<b>109 217,8</b>	<b>82 979,7</b>	<b>110 457,7</b>	<b>104 001,6</b>	<b>108 257,8</b>
<b>(exkl. moms, pension, aktiverat arbete)</b>					

\*) Summa personalkostnader Affärsplan 1 år framåt är hämtade från affärsplanen. Beloppen avseende avgående kostnader och inhyrd personal är beräknade utifrån fördelningen i budget 2019 då denna detaljnivå saknas i affärsplanen.

## Bilaga 4: Personalplan

Bemanning	Utfall 2018	Budget 2019	Budget 2020	AP 2020
Tillsvidareanställda	145,2	149,5	147,2	149,5
Tillsvidareanställda timlön (Målare)	18,0	18,0	18,0	18,0
Allmän visstidsanställning/AVA	12,9	10,0	11,0	10,0
Timanställda	10,6	21,0	15,5	19,0
Bemanningskonsulter (exkl. koncerninterna)	7,3	1,7	5,3	1,1
Total bemanning exkl BEA	194,0	200,2	197,0	197,6
Allmän visstid BEA (Portvakter)	13,0	12,0	8,0	8,0
Total bemanning inkl BEA	207,0	212,2	205,0	205,6

## Bilaga 5: Målbild

**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 2020

Målområde	Mål	Nyckeltal/Aktivitet	Ingångsläge per 1/1 januari	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, Kulturvärderingsmätning	Kulturentropi (andel potentiellt begränsande värderingar) 27%	4,1 CQ 4,60 TP Förbättrad Kulturentropi 11-20%	
	2. Förebild inom hållbar samhällsutveckling	FNI		3000 hushåll	10 500 hushåll
Kvalitet	3. Nöjdare kunder	Kund och bemötandeprojekt		Framdrift i kund och bemötandeprojekt	Kundmätning service och produktindex jmf 2019
Leverans	4. Ständiga förbättringar	Ökad digitaliseringsgrad		Framdrift enligt digital färdplan	
Effektivitet/ekonomi	6. God ekonomisk avkastning - som säkrar de investeringar som behövs	Direktavkastning		2,90%	
		Driftnetto AO Bo		282,8 mkr TB 18 mkr TH	
		Investeringsnivå		450 TB 38 TH	
	7. Synliga effektivitetsförbättringar	Minskat intäktsbortfall (uthyrningsbara lägenheter)		0,50%	



## Bilaga 6: Kassaflöde

<b>Kassaflöde</b>	<b>Budget</b>
<b>Mkr</b>	<b>2020</b>
Bolagens resultat efter finansnetto	103,5
Ej kassaflödespåverkande resultateffekter	0,0
Återläggning avskrivningar	125,5
<b>Kassaflöde före investeringar</b>	<b>229,0</b>
Investeringar	-450,0
Försäljning av tillgångar (bokfört värde)	0,0
Tillfört rörelsekapital	0,0
<b>Kassaflöde (förändring av låneskuld)</b>	<b>-221,0</b>

## Bilaga 7: Fossilkoldioxidfri handlingsplan

### Handlingsplan Fossilfritt affärsområde Bo 2020

Denna bilaga innehåller åtgärder för ett fossilbränslefritt AO Bo 2020. Målet är att identifiera möjliga åtgärder till en handlingsplan. Åtgärder som företag kan ta del av i olika scope, där scope 1 är sådant som företaget direkt kan påverka, såsom utsläpp från bilar, utsläpp orsakade av producerad värme (till exempel olje- eller pellets pannor) och utsläpp från köldmedier med mera. Scope 2 däremot är indirekta utsläpp som har köpts i energi till exempel från köpt fjärrvärme och el. Scope 3 är indirekta utsläpp orsakade av en köpt tjänst, som till exempel flygresor. Värt att tänka på är att åtgärder som är gynnsamma för miljön ur ett koldioxidperspektiv kan vara skadliga för miljön ur andra perspektiv, vilket gör skapandet av ett hållbart bolag komplicerat. Därför rekommenderas det att utreda miljökonsekvenserna av eventuella åtgärder ur flera perspektiv innan förhastade åtgärder genomförs.

#### Uppvärmning

Uppvärmningen av fastigheter ger upphov till det största utsläppet av koldioxid i AO Bos verksamhet, och det är också självklart att det är så då affärsområdet bygger och förvaltar lägenheter. Det finns två angreppssätt för att hantera dessa utsläpp. Det som vi direkt kan påverka och som därmed ligger inom ramen för scope 1 är att minska energianvändningen genom t ex energieffektiviseringar. Åtgärder inom scope 2 inkluderar att minska mängden CO<sub>2</sub> som släpps ut per använd energienhet genom att påverka bränsleslaget.

#### Åtgärdsförslag

1. Kartläggning av alla fastigheters energiåtgång och möjligheter till energisparåtgärder.
2. Energieffektivisera alla befintliga fastigheter utifrån en prioriteringslista som tas fram genom energikartläggningen.
3. Påverka Söderenergis bränsleslag.

#### Pelletsvärme

Det finns en pellets spanna i beståndet. Träpellets är ett förnyelsebart material och behöver därför inte bytas mot en alternativ värmekälla. Däremot så kan träpellets anses vara en knapp resurs vilket innebär att en energieffektivisering av fastigheten ändå är önskvärd, ur både ett ekologiskt och ett ekonomiskt hållbarhetsperspektiv.

#### Åtgärdsförslag

1. Utredning om förbrukarna (fastigheter) kopplade till pellets pannan kan energieffektiviseras.
2. Undersöka pelletsleverantör ur ett hållbarhetsperspektiv.

## **Oljevärme**

Det finns endast en oljepanna i beståndet, i fastigheten Lampan 5, i vilken bränslet inte är tekniskt möjligt att byta till bioolja. I arbetet för ett Fossilfritt Telge 2020 bör pannan bytas ut mot en alternativ värmekälla.

## **Åtgärdsförslag**

Utredning av alternativ

## **Leasade/egna fordon**

Inköpet av två elbilar under 2016 visar resulterade i en minskning av användningen av bensin från 5 665 liter till 4417 liter. Dock har även etanol samt biogasanvändningen minskat medan dieselförbrukningen har ökat, så koldioxidutsläppen har ökat från 112 till 114 ton. På Gröndalsvägen 2B fanns det 2017 5st elbilar (E-Golfar) och tre till elbilar tillkom under 2018. Kommunen som vi leasar bilarna ifrån tittar även på elbilar för reparatörer, hantverk och fastighetsskötare.

## **Åtgärdsförslag**

1. Utbildning om bränslesnålt (elsnålt) körsätt
2. Byte av befintliga bilar mot elbilar leasingavtal går ut pågår löpande
3. Utredning av bilar i privat ägo i tjänsten i relation till utbud av företagsfordon
4. Uppmuntra till att åka kollektivt där så är möjligt

## **Driftel**

Sett ur ett LCA-perspektiv orsakar även förnyelsebar el en del CO<sub>2</sub> utsläpp under sin livslängd. Genom att välja elbolag som levererar 100 % förnyelsebar el har AOBo gjort det mesta möjliga av det som går att påverka direkt, alltså scope 1. Att minska CO<sub>2</sub> utsläpp från förnyelsebar el anses inte möjligt att påverka i nuläget och har klassats till scope 2.

## **Åtgärdsförslag**

Inga förslagna åtgärder från Affärsområdet.

## Uppföljning av handlingsplan 2019–2020, åtgärder:

### Scope 1

1. Utredning av alternativ för uppvärmning på Lampan 5  
Läge 2019–2020, fastigheten utreds huruvida den ska vara kvar i Telge Bostäders bestånd, eller om den ur sitt kulturvärdesperspektiv mer hör hemma i kommunens fastighetsbestånd.
2. Utredning av huruvida det är lönsamt ur ett miljöperspektiv att byta befintliga bilar mot elbilar  
Läge 2019–2020, när leasingavtalet för fordonen går ut, går vi över till elbilar.
3. Utbildning om bränslesnålt (elsnålt) körsätt  
Läge 2019–2020, idéer kring att genomföra utbildning om bränslesnålt körsätt under 2020, ännu ej beslutat.
4. Solenergi  
Läge 2019–2020, Se Bilaga 8 Solceller i Budgetrapporten.
5. Uppmuntra till att åka kollektivt i tjänsten – interna resurser  
Läge 2019–2020: Samarbete koncernen och Nobina gällande ”prova på kollektivresande”, samt under 2020 lyfta frågan på bolagsgemensam träff.

### Scope 2

1. Kartläggning av alla fastigheters energiåtgång och deras möjligheter till energisparåtgärder  
Läge 2019–2020, detta arbete fångar vi upp i vårt energikartläggnings och energideklarationsarbete. Samarbete pågår med Telge Nät i prioriteringen av energibesparingsarbete och investeringar för minskad förbrukning.
2. Energieffektivisera alla befintliga fastigheter utifrån en prioriteringslista som tas fram genom energikartläggningen  
Läge 2019–2020, energikartläggningen är under framtagande, efter färdigställande ska ytterligare energieffektivisering genomföras.
3. Påverka Söderenergis bränsleslag alternativt byte ifrån fjärrvärme  
Läge 2019–2020, Telge koncernen arbetar gemensamt i denna fråga.

### Scope 3

1. Klimatkompensera för eventuella flygresor  
Läge 2019–2020, detta görs i nuläget.

## Bilaga 8: Solceller

### Antal anläggningar per år de närmaste åren

- 1, max 2 anläggningar/år.
- Det har gjorts en inventering av taken i fastighetsbeståndet och i och med det gjordes en bedömning av möjligheterna att installera solcellsanläggningar. Utifrån denna inventering kommer vi att under året besluta om vilket tak som är mest lämpligt att uppföra solceller på i samband med en planerad takreovering. På liknande sätt kommer vi även kommande år att välja ut lämpliga tak för kommande anläggningar.

### Hur stor installerad effekt (kW) som beräknas byggas

- Anläggningar upp till <255 kW är helt skattefria. Anläggningar med >255kW blir elleverantörer. För fastighetsägare med totalt >255 kW är kostnaden 0,5 öre/kW.
- En nyhet för moms fria verksamheter är att det sedan årsskiftet finns nya regler som innebär potentiellt lägre kostnader för den inköpta elen i solelproducerande bolag. Genom att installera mer än totalt 255 kW solel blir bolaget skyldigt att själv redovisa och betala nedsänkt energiskatt (0,5 öre/kWh) för den egenkonsumerade solelen. Detta innebär att momsen, som elnätsbolaget annars lägger på energiskatten, kan sparas in då skatten betalas in direkt till skatteverket. Momsfria verksamheter med stora elinköp kan därmed spara in hundratusentals kronor.

### Bedömd kostnad per kW

- Ett genomsnittligt pris för ett solcellspaket är cirka 20 000 kronor per installerad kW inklusive moms.

### Hur många personer jobbar med Solceller

- Ingen person arbetar dagligen med solceller, utan i projektform, då berör arbetet ett antal medarbetare.



## Bilaga 9: Bolagsspecifik rapportering:

### Digital färdplan

#### Digital färdplan 2020

SONDER

Målnråde	Kort sikt (1–2 år)	Medellång sikt (2–3 år)	Lång sikt (3–4 år)	Mål
<i>Datahantering och beslutsfattande</i>	Vi har genom att använda prototyper identifierat vilken data vi har tillgång till och ett lämpligt ägandeskap för den.  Vi vet vilka förutsättningar vi har att utnyttja och utveckla vår IT-infrastruktur och hur våra möjligheter till integration ser ut.  Vi har utvecklade tankar kring KPI:er och hur de kan nyttjas i krispiga analyser.	Vi har information av god och användbar kvalitet i samtliga våra system.  Vi hanterar våra handlingar enligt lagstiftning som dataskyddsförordningen och arkivlagen m fl.	Vi har de verktyg som krävs för att göra de analyser vi behöver.	Vi fattar beslut baserat på information och data av god kvalitet.
<i>Kundnytta och samarbete</i>	Vi har förståelse för våra kunders livscykel och har etablerat kanaler och arbetssätt för att bedriva löpande dialog med dem.	Vi vet vad kunderna vill ha hjälp med och har prioriterat angelägna områden att utveckla.  Vi sätter vår affär i fokus, på en marknadsplats.	Vi är proaktiva i att utveckla tjänster och mervärden för våra kunder, själva eller tillsammans med samarbetspartners.	Genom våra digitala lösningar är vi alltid tillgängliga för kunden. och  Vi skapar värde för kunden genom samarbete med partners.
<i>Effektiv och attraktiv arbetsplats</i>	Vi är bra på förändringsledning och är trogna våra prioriteringar.	Hela organisationen engageras i utvecklingsprojekten.	Vi har en innovationsdriven kultur.	Vi har en effektiv och attraktiv arbetsplats med automatiserade processer och moderna stödsystem.

#### Specificering år 2020

Initiativ	Prio	Q4 2019	Q1 2020	Q2 2020	Q3 2020	Q4 2020	Ansvarig
Förstudie: Informationshantering (BI) genom prototyp							VU stödjer förvaltningen
Förstudie: Definiera kundresan samt utveckla en vision för marknadsplatsen							VU stödjer kundservice
Förstudie: Kundservice 2.0 (systemstöd)							VU stödjer kundservice
Genomförande: Ny marknadsplats							VU stödjer kundservice
Genomförande: Kundservice 2.0							VU stödjer kundservice



# **VD HAR ORDET BUDGET 2020**



Pontus Werlinder, vd Affärsområde Bo

## Ägardirektiv 2019–2021

### Telge Bostäder

1. Telge Bostäder ska ta ett ansvar för de områden där bolaget är hyresvärd och ska i samverkan med kommunen och andra aktörer och genom att ta hjälp av boende i områdena aktivt arbeta med stadsdelsutveckling
2. Telge Bostäder ska vara en aktiv part i förtätningen och bostadsutvecklingen i Södertälje kommun. Detta genom att själv eller med andra aktörer bidra till bostadsbyggande i första hand i anslutning till det egna beståndet och medverka till ett varierat bostadsutbud som även kan innefatta bostadsrätter.
3. Telge Bostäder ska verka för en hyresmodell som långsiktigt skapar förutsättningar för väl underhållna och attraktiva bostäder.
4. Telge Bostäder ska tillsammans med Telge Återvinning fortsätta utbyggnaden av fastighetsnära källsortering i flerbostadshus.
5. Telge Bostäder ska ta ett särskilt ansvar för att möta efterfrågan på boende anpassade för äldre och studenter.
6. Telge Bostäder ska helt eller delvis finansiera nybyggnation och renovering av beståndet genom försäljning av delar av det befintliga beståndet.
7. Bolaget skall ta ansvar för att i de upphandlingar som görs, och där så bedöms möjligt, använda sociala klausuler som en del av kontraktsvillkoren
8. Det långsiktiga avkastningskravet för Telge Bostäder är:
  - Direktavkastning: 3,5 %
  - Totalavkastning 9,9 %

### Telge Hovsjö

1. Telge Hovsjö ska ta ett ansvar för området Hovsjö och ska i samverkan med kommunen och andra aktörer och genom att ta hjälp av boende i området aktivt arbeta med stadsdelsutveckling.
2. 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 kan innefatta bostadsrätter.
3. Telge Hovsjö ska verka för en hyresmodell som långsiktigt skapar förutsättningar för väl underhållna och attraktiva bostäder.
4. Telge Hovsjö ska tillsammans med Telge Återvinning fortsätta utbyggnad av fastighetsnära källsortering i flerbostadshus.
5. Telge Hovsjö ska ta ett särskilt ansvar för att möta efterfrågan på boende anpassade för äldre och studenter.
6. Telge Hovsjö ska helt eller delvis finansiera nybyggnation och renovering av beståndet genom försäljning av delar av det befintliga beståndet.
7. Bolaget skall ta ansvar för att i de upphandlingar som görs, och där så bedöms möjligt, använda sociala klausuler som en del av kontraktsvillkoren
8. Det långsiktiga avkastningskravet för Telge Hovsjö är:
  - Direktavkastning: 3,5 %
  - Totalavkastning 9,9 %

## Budget 2020 för Affärsområde Bo

Affärsområdets budget för år 2020 bygger på utgångspunkten om ett fortsatt gynnsamt ränteläge och en fortsatt hög efterfrågan på bostäder även om det går att konstatera att den svenska ekonomin allt mer mattas av.

Det ansträngda läget på bostadsmarknaden förväntas enligt Boverket att bestå framöver. Främst råder det ett generellt underskott på hyresrätter och bostäder för grupper med låga inkomster i landets kommuner. Nyligen genomfördes en marknadsundersökning av affärsområdet, den pekar på att marknaden i Södertälje utmärks av en jämförelsevis låg betalningsförmåga. Det är en stor utmaning satt i relation till att bostadsbyggandet påverkas av höga produktionskostnader som i sin tur leder till höga hyror.

Som allmännyttigt bostadsbolag kan vi dra nytta av ett avmattat bostadsbyggande då det förväntas leda till fler anbud och högre konkurrens bland byggföretagen. Vi ser också positivt på att staten har återinfört det statliga investeringsstödet vilket kan möjliggöra byggnation på platser där betalningsviljan annars är låg.

Södertälje kommun har som mål att bygga 20 000 bostäder inom 20 år. Vårt långsiktiga mål som allmännyttigt bostadsbolag är att i genomsnitt bygga 100–150 lägenheter per år. Det innebär att vi under år 2020 tar klivet in i en utvecklingsresa från att i huvudsak vara förvaltande till att också bli ett mer produktionsinriktat affärsområde.

I avvaktan på klartecken för start av planerade byggprojekt kommer vi inom affärsområdet att under nästa år fortsätta att fokusera på våra största utmaningar, det vill säga; tidiga skeden av nyproduktion, underhåll av våra fastigheter, lönsamhet och nöjda kunder

En av våra utmaningar är den nuvarande bristen på byggrätter och de osäkerhetsfaktorer som råder i tidsplaneringen kring olika projekt. Därför blir ett stort fokus under kommande år att fortsätta beta av underhållsbehovet på våra fastigheter. Vi ska under år 2020 ta fram en underhållstrategi som ska hjälpa oss att göra rätt prioriteringar. Avsikten är att få färre kostsamma akuta reparationer och på sikt jobba med fastigheternas långsiktiga underhållsbehov.

Vi har flera stora projekt nästa år där vi kommer att satsa på renovering av tak och fasader. Bland annat har vi ett projekt där vi i samarbete med Sveriges Allmännytta, HBV och Sustainable Innovation kommer testa en ny affärsmodell för att sänka byggkostnader och för att öka energi- och resurseffektiviteten.

Ett annat stort fokusområde under år 2020 är att bli mer kundorienterade. Vi ska bli bättre på att möta kundens behov och ge bättre service och därmed få mer nöjda kunder. Exempel på kundsatsningar är fortsatt arbete med bemötandebildningar, kartläggning av kundens resa och etablering av operativa områdesteam för att lösa kundens frågor på ett snabbt och effektivt sätt i vardagen.

Även vår interna organisation av resurser påverkar kundnöjdheten såväl som vår lönsamhet. Under hela den kommande affärsplaneperioden med start år 2020 så ska vi arbeta upp vår

lönsamhet. För att affärsområdet ska klara det här så har ett arbete påbörjats med att förtydliga rollerna som beställare respektive utförare, vilket är vår valda organisationsmodell.

Förvaltarrollen som nu är beställare mot övriga organisationen har hela driftnettoansvaret och ska kommande år arbeta med löpande uppföljningar av både kvalitet och ekonomi. På så sätt kommer vi att få bättre grepp om lönsamheten på våra fastigheter.

Nyproduktionen är avgörande för den framtida lönsamheten för affärsområdet.

Nyproduktionen ger oss möjlighet till högre hyresnivåer i kombination med lägre driftskostnader. Den nyproduktion som är planerad till år 2020 är nybyggnationen av Gullpudran i Västergård. Där avsikten är att bygga ett trygghetsboende för äldre med sammanlagt 26 lägenheter och en gemensamhetslokal.

Ytterligare en viktig aspekt av lönsamheten är det fortsatta arbetet med att sänka vakansgraden, samt att få en mer effektiv administration och organisation. Som en del i att få en mer effektiv administration så kommer vi under år 2020 att utreda förutsättningarna till en sammanslagning av våra två bolag.

Affärsområdet fortsätter även den svåra balansgången mellan samhällsuppdraget och det höga avkastningskravet från våra ägare med förväntningar på oss att vara både hållbara och lönsamma.

En stor del av vårt sociala hållbarhetsarbete har länge fokuserats till Telge Hovsjö. Vi har de senaste åren arbetat med att sprida de goda erfarenheterna till övriga delar i vårt bestånd. Vi vill nu driva ett långsiktigt hållbarhetsarbete i alla områden med partnerskap som vår plattform och strategi. Vi är en av flera viktiga aktörer i samhället som ska ta ett delat ansvar för hela Södertälje.

# Investeringsbeskrivning budget 2020

## Beslutade projekt (investeringsbeslut finns)

### Gullpudran 3 (4,6 mkr)

Nyproduktion i Västergård bestående av 2 huskroppar med 26 lägenheter och en gemensamhetslokal. Beslut om genomförande har tagits av styrelsen och avvaktar för närvarande bygglovsbesked. Projektet avser en affärsinvestering och väntas kosta totalt 52 mkr. Budgeterat under år 2020 är 45,6 mkr.

### FTX i Saltskog (12,8 mkr)

Aggregat måste bytas på grund av kylmedia som inte kommer vara godkänd framöver. På detta sätt får vi en välfungerande anläggning som är mer miljövänlig.

### Laxen 8 (10 mkr)

Avser etapp två i ventilationsprojektet eftersom ventilationen behöver åtgärdas på grund av radon i fastigheten. Budget för denna etapp beräknas till 10 mkr.

## Planerade projekt

### Större moderniseringsprojekt (29 mkr)

Planering för ett större moderniseringsprojekt pågår och planeras till år 2020. Projektet avser både affär och underhållsinvestering budgeterat till 29 mkr.

### Amiralen 2 (27 mkr)

Projektet är ett samarbete mellan Sveriges Allmännytt, HBV, Sustainable Innovation och Telge Bostäder. Genom en teknikupphandling prova en ny affärsmodell för tilläggsisolering av ytterväggar. Projektet bedöms kunna leda till lägre byggkostnader och ökad energieffektivisering. Telge Bostäders fastighet Amiralen är en referensfastighet inom projektet vilket innebär mätning av energiprestanda före och efter. I projektet ingår också analys av mätmetoder och kravställningar som kan ingå i föreslagen affärsmodell. Genom att kombinera ovanstående med fönsterbyte uppnå energibesparing på cirka 25 kWh per kvadratmeter och år.

### Boxern 1,7 Drevern 1 (25 mkr)

Projektet avser underhåll av tak där det finns behov av renovering och säkerhetsåtgärder bland annat skydd mot snöoras. Felaktig takkonstruktion har lett till kondens och mögelskador på takstolarna. Projektet avser underhållsinvestering. Kostnaderna för åtgärderna uppgår till 25 mkr.

### Flötet 1 (23 mkr myndighetskrav)

Avser ventilationsåtgärder då fastigheten inte är godkänd vid OVK besiktning. Samtliga lägenheter i fastigheten har ventilationsproblem. Planering pågår och åtgärder beräknas uppgå till 23 mkr.

### **Skovelv 1,2 (22 mkr)**

Byte av värmeväxlare till FTX-aggregat. Bytet görs eftersom det idag sker luktspridning mellan lägenheterna. Förstudie har gjorts och en testadress har utförts med gott resultat. Kostnaderna uppgår till 22 mkr.

### **Hästen 1,2 (22 mkr)**

Projektet avser en underhållsinvestering och putsning av fasad samt fönsterbyten. Kostnaden uppgår till 22 mkr.

### **Morkullan 4 (21 mkr)**

Avser renovering av stammar och badrum och brandsäkring av schakt. I dagsläget förekommer läckage och skador på bottenvåning. I samband med utredning konstaterades även brister i fastighetens brandskydd eftersom rörschakten inte är säkrade för brandspridning. I samband med renovering avser vi att modernisera badrummen vilket medför en hyreshöjning. En del av åtgärderna är en affärsinvestering. Inriktningsbeslut är taget och kostnaderna beräknas uppgå till 21 mkr.

### **Avfallshantering FNI (19 mkr)**

Telge Bostäder påbörjade ett strukturerat genomförande av Fastighetsnära Insamling (FNI) under 2019 där arbetet förväntas vara klart år 2022.

År 2018 fattades ett regeringsbeslut som innebär att producenterna ska ta det fulla ekonomiska ansvaret för insamlingen av förpackningar och returpapper genom tillståndspliktiga insamlingssystem. Materialen ska samlas in bostads- eller kvartersnära, vilket innebär en stor förändring från dagens system där återvinningsstationer är huvudregel.

För affärsområdet innebär det att vi som fastighetsägare får stå för uppsamlingsplats, miljörum, markbehållare, kärlskåp eller dylikt men däremot inte för tömningarna och transporterna från insamlingspunkterna. Under år 2020 växlas arbetet upp och införande fortsätter i en större omfattning vilket kräver fler bygglov och markarbeten.

### **Helrenovering lägenheter, badrum och kök (22,5 mkr)**

Åtgärderna innebär att man moderniserar styckvisa lägenheter, badrum och kök, runt om i fastighetsbeståndet. Utgångspunkten för moderniseringen är att lönsamhetskravet uppnås i varje investering samt att åtgärder görs i de fastigheter där större moderniseringar och stamrenoveringar inte kommer genomföras under den närmaste tiden. Budget om 22,5 mkr innebär cirka 25 köksrenoveringar, 50 badrum samt 18 helrenoverade lägenheter.

### **Lokalkonverteringar (18 mkr)**

Avser affärsinvesteringar utifrån genomförd inventering av identifierade lokaler som kan konverteras till lägenheter. Syftet är att producera fler lägenheter ur vårt befintliga fastighetsbestånd. Lämpliga objekt väljs utifrån att de uppfyller krav i PBL- och BBR. Under år 2020 beräknas att skapa 20 nya lägenheter till en kostnad av 18 mkr.

### **Passersystem (15 mkr)**

För att öka säkerheten i våra områden planeras det för ett elektroniskt tillträdessystem i vårt bestånd. Det här kommer att innebära tryggare och säkrare fastigheter och vi avser att göra klart hela områden. Åtgärderna är hyreshöjande. Budget för år 2020 beräknas till 15 mkr.



### **Pastellen 6 (15 mkr)**

Åtgärderna avser underhåll av fasad, tak och balkong med inglasning samt byte av fönster. Detta är både en underhållsinvestering och en affärsinvestering då balkongerna blir större med inglasning.

### **Zebran 5 (14 mkr)**

Fasadrenovering för att åtgärda bland annat sprickbildningar, bom och fukt. Vissa fönsterbleck och lister behöver åtgärdas. Kostnaden uppgår till 14 mkr. Detta avser en underhållsinvestering och en affärsinvestering eftersom vissa lokaler kommer att konverteras till tre lägenheter.

### **Tegelmästaren 1 (11,5 mkr)**

Åtgärder avser underhåll av tak där behov av renovering finns, samt säkerhetsåtgärder och snörasskydd. I samband med renovering byts frånluftsaggregat ut till FTX. Detta för att förbättra inomhusklimat och minska energiförbrukningen. Projektet avser underhållsinvestering. Kostnaden för åtgärderna uppgår till 11,5 mkr.

### **Elefanten 12-16 (10 mkr)**

Avser underhåll av tak, eftersom tidigare underhåll är eftersatt. Det finns också behov av renovering och säkerhetsåtgärder för bland annat skydd mot snöoras. Projektet avser underhållsinvestering och beräknas till 10 mkr.

### **Luktviolen 1 (10 mkr)**

Avser stambyte på grund av en stor vattenläcka i fastigheten. I samband med detta moderniseras badrummen. Projektet innebär således både en underhållsinvestering men även affärsinvestering då badrumsmoderniseringen innebär ökade intäkter.

### **Zebran 4 (10 mkr)**

Avser underhåll av tak, eftersom tidigare underhåll är eftersatt. Det finns också behov av renovering och säkerhetsåtgärder för bland annat skydd mot snöoras. Fasaden har stora skador på grund av avsaknad av takavrinning vilket föranleder till fasadrenovering. Projektet avser underhållsinvestering och beräknas kosta 10 mkr.

### **Trollen 2-5 (10 mkr)**

Byggnation av ny tvättstuga som en åtgärd utifrån NKI och för att förbättra tryggheten för våra hyresgäster. Avser även markåtgärder för att återställa efter tidigare byggnation. Kostnaderna hamnar på ca 10 mkr där 1 mkr av ovanstående avser affärsinvestering.

### **Tvättstugor (10 mkr)**

Omfattande renoveringar av tvättstugor utifrån framtagna tvättstugeinventering där prioritering är gjord. Åtgärderna är hyreshöjande och vi planerar att renovera totalt 20 tvättstugor. De närmaste tre åren avser vi att ha renoverat de högst prioriterade tvättstugorna i beståndet. Totalt har vi 358 tvättstugor i beståndet.

### **NKI-utemiljö (10 mkr)**

Åtgärderna kommer att fördelas ut på alla områden där vi bedömer att behovet är störst. Det kan vara asfalteringsarbeten på parkeringar, gångvägar och gårdar. Eller andra åtgärder i utemiljön som bidrar till våra hyresgästers nöjdhet och ökar NKI. T ex grillplatser, utebelysning och gemensamma ytor utomhus.



### **Styr & reglersystem (10 mkr)**

Dagens styr och reglersystem som är omodernt vilket försvårar konkurrensutsättning vid upphandlingar vid nyproduktion och moderniseringar.

Projektet innebär att handla upp ett nytt fabriksberoende överordnat system, påbörja utbyte i de fastigheter där det pågår modernisering och energisparprojekt samt där utbyte krävs och det inte längre finns reservdelar att få tag i.

### **Trygghetskoncept Bergsgatan (9 mkr)**

Människors upplevda trygghet påverkas till stor del av den fysiska miljöns utformning.

Satsningen innebär att ta fram ett trygghetskoncept genom insatser i den fysiska miljön, både inomhus och utomhus. Utifrån vår kundundersökning satsar vi på målning med ljusare färger i källargångar och trapphus, tryggare troaxförråd och bättre belysning på hela Bergsgatan.

Arbetet kommer att följas upp efter avslutade åtgärder.

### **Gaveln 2, 3 & Taket 2, 3 (8,3 mkr)**

Avser underhållsinvestering i etapper. Etapp två och tre avser byte av FTX-aggregat. Vi byter ut hela beståndet till mer miljövänlig köldmedia. Nuvarande köldmedia uppfyller inte kraven och kommer inte godkännas under år 2020. Budgeten för år 2020 ligger på 8,3 mkr och projektets totala kostnad beräknas till 14,6 mkr.

### **Gulspårven 1 och Grönsiskan 1 (6,5 mkr)**

Projektet avser underhållsinvestering av radhus. Vid tidigare modernisering under från år 2014 till 2016 renoverades inte stammarna vilket har resulterat vattenskadorna. Telge Nät har tagit fram förslag på åtgärder och kostnader vilka beräknas uppgå till 6,5 mkr.

### **Futurum 3 (6 mkr)**

Renovering av tak, fönster samt balkonger i fastigheten. Projektet avser främst underhållsinvestering. Det finns även möjligheten till affärsinvestering genom att tillföra Troax-förråd samt att göra om tomställda lokaler till lägenheter.

### **Tillvalsinvesteringar (6 mkr)**

Tillvalsinvesteringarna avser främst säkerhetsdörrar, köksfläkt samt balkonginglasning. Budget beräknas till 6 mkr.

### **Inventering av låssystem (5 mkr)**

För att öka effektiviteten, säkerheten och tryggheten tar vi bland annat fram en inventering och strategi för nytt låssystem i våra lägenheter och för förbättrad nyckelhantering för våra kunder.

### **Hissar (5 mkr)**

Åtgärderna innebär att man byter ut befintlig hiss. Valet av hissar utgår ifrån en inventering som är gjord runt om hela beståndet. Åtgärderna per hiss uppskattas kosta 1 mkr. Budget beräknas till 5 mkr.

### **Morellen 2 (5 mkr)**

Gamla förråd byts ut till Troax för att öka säkerheten. Detta är en affärsinvestering som uppgår till 5 mkr.

### **Oljeavskiljare (5 mkr)**

Byte av oljeavskiljare på fastigheterna: Vegagatan 4, Melonen 2, Telgehusvägen 6, Klaveret 2, Myntstigen 7, Gaveln 3, Silverstigen, Taket 1, Karlslundsgatan 6–8, 12–14, Orren 9, samt Morkullan 4. Varje oljeavskiljare kostar cirka 500 000 kr styck.

### **Dahlia 45 (3,1 mkr)**

Avser underhållsinvestering för rör i källargolv. Nuvarande rörsystem är föråldrat och med mycket avlagringar som medför stop i avloppen. Budgeten ligger på 3,1 mkr.

## **Övriga satsningar**

### **Kundsatsningar (2,6 mkr)**

#### **Kundresa**

Under år 2020 ska bolaget genomföra en kartläggning av kundens resa. Den här resan gör vi för att få fördjupade kundinsikter och kunna satsa på ”rätt” sak, det vill säga, det som kunden efterfrågar. Till skillnad från det vi tror att kunden efterfrågar. Kundresan syftar till att vi ska kunna omhänderta kunden under dennes resa utmed livet, och se till att våra tjänster och produkter följer detta. Det här är en viktig del i att säkerställa att vår affär är uppdaterad i enlighet med nutida förväntningar och behov. Syftet är att stärka oss som ett kundfokuserat bolag.

#### **Koncept för tillval**

Koncept för tillval är en väl avvägd satsning i enlighet med svar från vår marknadsundersökning vi genomfört under år 2019, vår underhållsstrategi (under framtagande) samt kundinsikter från kundresan. Initialt ser vi också att det inte är någon stor satsning vi talar om, snarare en smal och väl avvägd

#### **Koncept för ny Marknadsplats**

Bolaget ska ta fram ett koncept för en digital mötesplats där vi möter kund/hyresgäst/köande med flera och erbjuder våra produkter och tjänster. Marknadsplatsen kommer att omhänderta kundinsikterna från kundresan.

#### **Service och bemötande**

Under år 2020 fortsätter arbetet med fokus på service och bemötande. År 2019 påbörjades ett pilotprojekt inom förvaltningen som nu fortsätter inom fler delar av organisationen. Syftet är en kundfokuserad organisation där vi använder metodiken för att skapa ett aktivt bemötande

### **CSR-projekt**

Vi stödjer hyresgäster som vill odla eller på andra sätt utveckla sitt område och vi hjälper hyresgästföreningar att skapa aktiviteter. Ett exempel är att vi kommer öka samarbetet med kommunen utifrån den kommunövergripande pollineringsstrategin.

Vi kommer under år 2020 jobba vidare med en kommunikationsplan för Huskurage som syftar till att motverka våld i hemmet.

Trivseldagarna ska utvärderas och utvecklas. De kommer att vara kvar, men troligtvis i en annan form än idag. Hovsjö Fritidsgård bedriver verksamhet i Hovsjö Hub och vi riktar oss till alla i åldrarna 7 år och uppåt. Fritidsgården bedrivs på uppdrag av kommunen som finansierar verksamheten.

### **Hbtq**

Under år 2019 blev affärsområdet hbtq-certifierat. Det innebär att vi aktivt ska arbeta mot alla typer av diskriminering och för inkludering. Mångfaldsarbetet är en del i personalansvaret. Det innebär att varje chef ansvarar för att arbeta med mångfaldsfrågan genom att främja lika rättigheter och möjligheter oavsett ursprung, etnicitet, sexuell läggning eller funktionsvariation. Under år 2020 fortsätter vår Mångfaldsgrupp sitt arbete. Vi ska utveckla webbutbildningar och utbildningar för nyanställd personal inom affärsområdet.

### **Hovsjö natt (320 tkr)**

I Hovsjö bedriver vi projektet "Hovsjö natt" i vilket vi engagerar ungdomar i såväl trygghetsvandringar som i arbete på fritidsgården under helgerna. Under år 2020 kommer två ungdomar anställas som trygghetsvandrare, dessa kommer att arbeta tillsammans med fritidsledarna.

Under år 2020 kommer vi att stötta nattvandring i Hovsjö, Lina, Saltskog, Fornhöjden och Blombacka.

### **Feriepraktik hos AO Bo (1,9 mkr)**

Feriepraktikverksamheten innebär att vi erbjuder ungdomar i åldern 16 – 17 år möjligheten att sommarjobba, primärt i våra områden. Den här satsningen ger många ungdomar ett första arbete i kombination med att våra områden rustas upp. Under år 2019 erbjöds ca 500 ungdomar sommarjobb.

Genom feriepraktiken får ungdomarna arbetslivserfarenhet och de som vill har också möjlighet att växa i rollen till att bli arbetsledare eller samordnare kommande år. Denna satsning kommer att fortsätta även under år 2020 men i mindre skala. Eftersom den större delen av den yttre skötseln i våra bostadsområden nu sköts numer av kommunen, är ambitionen för år 2020 att erbjuda 200 ungdomar feriepraktik

### **Portvakter i Hovsjö och Fornbacken (2,6 mkr)**

Vi anställer arbetslösa som "portvakter" istället för att anlita en extern lokalvårdsfirma.

Deltagarna blir anställda hos affärsområdet i två år. Arbetet har varit framgångsrikt och sedan starten 2014 har 22 av 35 anställda gått vidare till andra jobb. Genom det här projektet ger vi individer en chans att komma ut i arbetslivet, skaffa referenser, öva på svenska språket och bygga upp sitt självförtroende i arbetslivet. Dessutom fungerar våra portvakter som ambassadörer för affärsområdet och utgör en viktig länk till hyresgästerna. Budgeten vi lägger på detta projekt motsvarar i stort den kostnad vi tidigare hade för extern lokalvård. Under år 2020 kommer en ny omgång portvakter att anställas i Hovsjö och i Fornbacken.



2019-11-18

Ärendenr: 10

Till styrelsen för Telge Bostäder AB och Telge Hovsjö AB

## **Internkontrollplan 2020**

Enligt koncernpolicyn ska styrelsen årligen anta en internkontrollplan. Syftet med internkontrollplanen är att identifiera bolagets största risker som sedan hanteras via en åtgärdsplan.

Uppföljningen av risker och åtgärdsplan sker halvårsvis, i september 2020 samt i februari 2021.

I bifogat dokument redovisas förslag till internkontrollplan för år 2020.

### **Förslag till beslut**

Styrelsen föreslås besluta:

att anta föreslagen internkontrollplan för år 2020

Pontus Werlinder  
vd Telge Bostäder AB

Bilaga: Internkontrollplan TB/TH år 2020

1. Riskidentifiering Internkontrollplan TB/TH år 2020 - Beslutad av styrelsen 2019-11-18						2. Riskanalys							3. Utvärdering	
Koppling till risklista	Riskbeskrivning (kan identifieras via andra mallar, se rutin)	Riskkälla	Kategori av risk	Vidtagna åtgärder	Var?	Sannolikhet	Konsekvens - Hur allvarligt kan det bli?						Riskvärde totalt	Riskvärde max
Vilka risker ingår i denna bedömning?	Vad är det som kan hända? Vad är faran för er? (det är detta vi bedömer sannolikheten för)	Vad kan det leda till? (förklaring till hur konsekvenserna är bedömda)	Inom vilken kategori finns riskkällan?	Åtgärder som redan finns tex rutiner, skyddsåtgärder	Var finns riskkällan? Arbetsflöde/process/rutin/område som påverkas av eller kan påverka risken	Hur ofta händer det hos oss?	Säkerhet/Hälsa	Miljö	Kvalitet och Leverans	Ekonomi/Varumärke	Median (formel)	Maxvärde	Rött -> flytta till flik Riskerledning	Rött -> flytta till flik Riskerledning
160	Höga hyror i nyproduktion - svårt att hitta hyresgäster med betalningsförmåga	Vakanser (förlorade intäkter) samt onödigt mycket administration (ineffektivitet)	Ekonomi/Finans	Ny hyrespolicy 2019 som anger "kvar att leva på" enligt Socialstyrelsens riksnorm. Trots det är det svårt att hitta hyresgäster med betalningsförmåga på nyproduktion som ligger i den högre hyresskalan	FL, uthyrningen	4	0	0	4	4	2,0	4	8,0	16,0
191	Nyproduktion bostäder/garage som ej efterfrågas. Finns tillskapade byggrätter i områden med tillräcklig betalningsförmåga.	Vakanser (förlorade intäkter). Arbetsam och kostsam uthyrning.	Ekonomi/Finans	Två huvudspår. Det ena är produktionskostnad, dvs hela processen från utredning till byggproduktion. Denna måste stärkas, vässas för att få ner den slutgiltiga hyran. Det andra spåret är att jobba med yteffektivitet och storleken på lägenheter. Utredning (WSP rapport) visar att mindre lägenheter och lägre hyra är det som efterfrågas.	FL, fastighetsutvecklingsenheten	4	0	0	4	4	2,0	4	8,0	16,0
172	Hyresgäster känner att vi inte bryr oss om dem och att vi inte finns på plats lokalt.	Missnöjda hyresgäster, låga resultat i kundmätningar.	Varumärke/Förtröende	Fortsatt arbete med Bemötande- projektet. Ökad lokal närvaro och tillgänglighet. Beställar- och utförarmodell som tydliggör roller och ansvar gentemot kunden.	Arbetsflöden, företagskultur etc	4	0	0	0	4	0,0	4	0,0	16,0
161	Långa handläggningstider i utredningsprocessen för uthyrning av lägenheter	För höga vakanser, påverkar bolagets intäkter negativt.	Ekonomi/Finans	Uppdaterat våra regler för uthyrningsprocessen och effektiviserat rutiner. Uthyrningen har även arbetat med omstrukturering inom gruppen och jobbar mer aktivt med front-line/telfonsupport. Tydlig information om våra uthyrningsregler och policy. Ställt krav att ladda upp inkomstintyg och underlag ppå hemsidan innan sista svarsdatum.	Arbetsflöde Uthyrningen	4	0	0	0	4	0,0	4	0,0	16,0
180	Manipulation av kötid eller hyresnivåer	Negativ PR, svagare varumärke, brist på förtroende, förlust av intäkter	Varumärke/Förtröende	Utredning om behörigheter i systemen är påbörjad. Under 2020 kommer ett arbete påbörjas för att arbeta fram en rutin för sticksprovkontroll. Avsikten är att utföra dessa kontroller två gånger per år. Under vintern 2019 kommer en lättare kontroll att genomföras för att testa rutinen och arbetssättet	Framför allt uthyrning men även de med tillgång och rätt behörighet i systemet	3	0	0	4	5	2,0	5	6,0	15,0
186	Potentiellt förlorade parkeringsintäkter	Låga intäkter	Ekonomi/Finans	parkeringsplatsprojektets snäva tidsplan, hyresnivåerna är relativt låga samt att det finns platser som inte är registrerade i systemet	Finns åtgärder för delar av risken	4	0	0	4	2	1,0	4	4,0	16,0
185	Risk för sämre service vid övergång till ny fastighetsägare i Hovsjö (överlämning/emottagande får negativa konsekvenser)	Otydlighet i gränsdragningar mellan gamla och nya fastighetsägare	Varumärke/Förtröende	Att det vid ägarbyte inte har lämnat över ett komplett underlag	Projekt som håller samman olika områden	4	1	0	4	2	1,5	4	6,0	16,0
181	Stora investeringsutgifter som inte ger några intäkter	Lågre lönsamhet än ägardirektiv under kommande år	Ekonomi/Finans	Balansen mellan affärsinvesteringar och underhållsinvesteringar där den väger mer åt underhållsidan	Ägardirektiv, underhållsambition	4	0	0	4	5	2,0	5	8,0	20,0
182	Otydliga interna roller	Dubbelarbete, saker faller mellan stolar	Verksamhets/affärsrisk	Avsaknad av kompetens- inventering.	Matchning av kompetensbehov och nuvarande roller är påbörjad. Förtydligande av roller Beställare och utförare är påbörjat.	4	2	0	4	3	2,5	4	10,0	16,0
16	Brist på möjliga byggrätter	Risk för att inte nå ägardirektiven/målen	Verksamhets/affärsrisk	Samverkan (kommunen mfl), finns förbättringspotential. Större förståelse för tidsram för plan-/nyproduktionsarbetet.	Delaktiga i kommunens utbyggnadsstrategier	5	3	2	3	0	2,5	3	12,5	15,0
10	Leverantörer uppfyller inte våra krav, gör avsteg från våra avtal	Vi klarar inte av att leverera hyresrätter i takt med ägardirektiven	Kvalitet och Leverans	Hållbara leverantörer, leverantörer ger för låga anbud för att vinna avtalet	Bolaget har anställt en avtalsamordnare under 2018	4	0	0	4	3	1,5	4	6,0	16,0
190	Risk för egen .se domän stoppas av koncernen	Begränsad kundnöjdhet och kvalitet i marknadsplats	Kvalitet och Leverans	En önskan från koncernen om stor sammanhållning inom koncernen	Genomför en egen förstudie om kundresa och marknadsplats	3	1	0	4	5	2,5	5	7,5	15,0



## Månadsrapport

<b>Månad</b>	<b>September</b>
<b>År</b>	<b>2019</b>
<b>Företag</b>	<b>Telge Bostäder</b>
<b>Ansvarig</b>	<b>Pontus Werlinder</b>

### 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	Inflytt i de nya lägenheterna på Stockholmsberget.
2	Tre SABO-traineer har börjat hos oss.
3	Flera trivseldagar har hållits ute i våra områden.

#### De viktigaste negativa händelserna

1	Ansökan om bygglov för Gullpudran har omgärdats av många turer som dragit ut på tiden.
2	Ökning av vakanskostnaderna i september till följd av de outhyrda lägenheterna på Stockholmsberget.
3	Fortsatt höga kostnader för vattenskador i våra lägenheter.

## Månadsrapport

### 2. Ekonomiskt resultat

<b>Resultat</b>	<p>Periodens ackumulerade resultat före skatt uppgår till 59,1 mkr (51,2 mkr) vilket är 8,0 mkr bättre än budget.</p> <p><b>Intäkter</b></p> <p>De totala intäkterna uppgår till 584,6 mkr (581,1 mkr), vilket är 3,5 mkr högre än budgeterad nivå.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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. Dock ser vi en ökning i september jämfört med fg månad till följd av att vakanskostnader för outhyrda lägenheter på Stockholmsberget tillkommit.</li> </ul> <p><b>Drift- och underhållskostnader</b></p> <p>Totala drift- och underhållskostnader uppgår till -406,8 mkr (-403,6 mkr), vilket är 3,2 mkr lägre än budgeterad nivå.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Kostnaderna för fastighetsskötsel är 3,9 mkr högre än budget främst till följd av högre kostnader för snöröjning och sandupptagning, sotning samt övriga köpta tjänster för fastighetsskötsel. Även personalkostnader inkl inhyrd personal är högre än budgeterat. De högre kostnaderna kompenseras av lägre kostnader till kommunen avseende yttre skötsel.</li> <li>Kostnaderna för felavhjälpande underhåll är 15,1 mkr högre än budget främst till följd av höga kostnader orsakade av brand- och vattenskador där posten köpta tjänster snickeri och el utgör en stor del.</li> <li>Värme- och taxekostnader är 4,0 mkr lägre än budget främst till följd av lägre kostnader för uppvärmning då första kvartalet varit varmare än normalt. Även kostnaderna för sophämtning är lägre än budget.</li> <li>Kostnaderna för fastighetsanknuten administration är 9,9 mkr högre än budget främst till följd av att aktiverat arbete inte når upp i budgeterade nivåer. Vidare är kostnaderna för konsulter och övrig administration högre än budgeterat.</li> <li>Kostnaderna för planerat underhåll inkl. FLU är 23,4 mkr lägre än budget 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.</li> </ul>
-----------------	---



## Månadsrapport

	<p><b>Avskrivningar</b></p> <p>Avskrivningskostnaderna uppgår till -78,7 mkr (-84,7 mkr) vilket är 6,0 mkr lägre än budget. De lägre avskrivningarna beror främst på effekten av den försäljning av studentbostadsmoduler som genomförts. I samband med försäljningen har en återföring av tidigare gjorda nedskrivningar gjorts vilket påverkar avskrivningarna positivt.</p> <p><b>Central administration</b></p> <p>Den centrala administrationen uppgår till -10,8 mkr (-10,8 mkr) vilket är i nivå med budget.</p> <p><b>Finansnetto</b></p> <p>Finansnettot uppgår till -24,3 mkr (-30,8 mkr) vilket är 6,5 mkr bättre än budget. Avvikelsen förklaras främst av utdelningen från Glasberga blev högre än budgeterat samt att man i september aktiverat ränta hänförlig till tre stora affärsinvesteringar. Snitträntan för jan-sept uppgår till 1,68 % (1,46 %).</p> <p><b>Vinst/förlust avyttring anläggningstillgångar</b></p> <p>Vinst/förlust avyttring anläggningstillgångar uppgår till -5,1 mkr (0 mkr) vilket är 5,1 mkr sämre än budget. Förlusten är hänförlig till försäljning av studentbostadsmoduler.</p>
<p><b>Kapital</b></p>	<p><b>Utfall tillgångar fram till sep 2019</b></p> <p>Investeringarna uppgår till 232,2 mkr vilket är 91,4 mkr lägre än budget (322,8 mkr). De största avvikelserna förklaras nedan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Stockholmsberget, inklusive garaget, ligger till och med september 2,7 mkr högre än budget.</li> <li>• Nyproduktionen på Wijbacksvägen i Hölö överstiger budget med 9,6 mkr (31 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.</li> <li>• Nyproduktionen på Gullpudran 3 i Västergård understiger budget med 15,6 mkr (15,8 mkr) med anledning av att bygglovsprocessen har dragit ut på tiden.</li> </ul>



## Månadsrapport

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lyftet i Fornbacken ligger t o m sep 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.</li> <li>• Tillträdessystem och tvättstugemodernisering underskrider budget med 13,3 mkr respektive 7,7 mkr.</li> <li>• Modernisering av hel lägenhet ligger över budget med 4,9 mkr.</li> <li>• Underhållsinvesteringar ligger 117,7 mkr under budget främst med anledning av att flera underhållsprojekt inte kommer igång i år med anledning av att de behöver planeras eller att externa faktorer såsom upphandling och bygglovshantering har dragit ut på tiden.</li> </ul> <p><b>Skulder</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nettoupplåningen har under året ökat med 21 mkr och uppgår till 2 117 mkr mot 2 096 mkr vid årets ingång.</li> </ul>
<b>Personal</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Personalbehov (utökningar och neddragningar)</li> </ul> <p>Personalen har utökats med två nya SABO-traineer.</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 30/9	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:5,17 sept	
		Frisknärvaro ska öka.	5,80%	4,78 sista augusti	5,50%	5%
	2. Hållbara städer	Upplevd trygghet, påvisa positiv trend mäts via NKI	75,6%	75,4%	76%	78%
FNI		383 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	89		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: 2,5%	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	118	Minskning med 10% 188 st	Minskning med 20%

Avvikelse målbild Affärsområde Bo 2019 - Senast uppdaterad: 2019-09-30

Avvikelse mot nyckeltal (Skriv nyckeltal och beskriv avvikelsen)	Varför har avvikelsen uppstått? (Hitta grundorsaken med hjälp av 5 varför)	Åtgärder (För även över till gruppens handlingsplan)
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

## Bilaga 2: Resultaträkning

Ny Resultaträkning (resultatrader)

2019-10-11 15:17:23, Tusental, Kolumner har dolts

Bolag: 02 Telge Bostäder AB

Ansvar: TOT Ao Bo Totalt

Månad: 201909 September 2019

	Utfall 1909	Budget 1909	Avvikelse	Utfall 1809	Utfall 1901 - 1909	Budget 1901 - 1909	Avvikelse	Utfall 1801 - 1809	Utfall + Budget innev.år	Budget innev.år	Utfall föreg. år
Nettointäkt bostäder	56 513	56 661	-147	54 675	500 691	502 127	-1 436	490 602	670 674	672 109	655 078
Nettointäkter lokaler	3 629	3 707	-78	3 484	33 563	33 362	200	31 724	44 683	44 483	42 508
Nettointäkt övriga objekt	1 939	1 930	9	1 893	17 030	16 520	510	16 897	22 820	22 310	22 564
Tillval	896	889	6	878	7 950	8 003	-53	7 775	10 618	10 671	10 411
Övriga intäkter	197		197	204	1 902		1 902	1 591	1 902		2 360
Intäkter förvaltningsuppdrag	2 412	2 131	281	2 237	23 482	21 094	2 389	25 351	32 657	30 268	34 629
<b>SUMMA INTÄKTER</b>	<b>65 586</b>	<b>65 318</b>	<b>267</b>	<b>63 369</b>	<b>584 618</b>	<b>581 107</b>	<b>3 512</b>	<b>573 940</b>	<b>783 354</b>	<b>779 842</b>	<b>767 550</b>
Fastighetsskötsel	-5 259	-4 973	-286	-6 244	-51 611	-47 731	-3 880	-48 864	-67 691	-63 811	-66 535
Felavhjälpande underhåll	-8 651	-5 064	-3 587	-6 181	-67 081	-52 027	-15 054	-56 434	-84 578	-69 524	-78 976
Taxekostnader	-10 843	-11 669	827	-10 814	-121 162	-125 203	4 042	-123 799	-169 642	-173 684	-171 824
Avskrivna hyres- och kundfordringar	-406	-220	-185	-56	-1 913	-1 981	68	-1 822	-3 373	-3 441	-3 023
Övriga kostnader	-511	-450	-61	-437	-4 791	-4 118	-673	-4 567	-6 140	-5 466	-6 036
Fastighetsanknuten administration	-7 639	-6 083	-1 556	-6 746	-85 233	-75 367	-9 866	-64 843	-111 310	-101 444	-88 347
<b>SUMMA DRIFTKOSTNADER</b>	<b>-33 308</b>	<b>-28 459</b>	<b>-4 849</b>	<b>-30 478</b>	<b>-331 791</b>	<b>-306 427</b>	<b>-25 364</b>	<b>-300 329</b>	<b>-442 733</b>	<b>-417 370</b>	<b>-414 741</b>
Planerat underhåll	-7 118	-6 410	-708	-14 854	-59 584	-82 949	23 365	-80 641	-78 257	-101 622	-98 322
Fastighetsskatt	-2 432	-1 585	-847	-1 584	-15 099	-14 265	-834	-14 328	-19 854	-19 020	-19 209
Preliminär bokning	-49		-49	212	-368		-368	-118	-368		
<b>SUMMA FASTIGHETSKOSTNADER</b>	<b>-42 908</b>	<b>-36 454</b>	<b>-6 454</b>	<b>-46 705</b>	<b>-406 842</b>	<b>-403 642</b>	<b>-3 200</b>	<b>-395 416</b>	<b>-541 212</b>	<b>-538 012</b>	<b>-532 272</b>
<b>DRIFTNETTO</b>	<b>22 678</b>	<b>28 864</b>	<b>-6 187</b>	<b>16 665</b>	<b>177 777</b>	<b>177 465</b>	<b>312</b>	<b>178 524</b>	<b>242 142</b>	<b>241 830</b>	<b>235 278</b>
Av- och nedskrivningar	-3 679	-9 413	5 734	-8 723	-78 687	-84 715	6 029	-79 343	-109 073	-115 102	-130 066
<b>BRUTTORESULTAT</b>	<b>18 998</b>	<b>19 452</b>	<b>-453</b>	<b>7 942</b>	<b>99 090</b>	<b>92 750</b>	<b>6 341</b>	<b>99 181</b>	<b>133 069</b>	<b>126 728</b>	<b>105 212</b>
Övriga rörelseintäkter	242	201	42		2 933	2 979	-46	-153	4 017	4 063	-82
Övriga rörelsekostnader	-242	-201	-41	-329	-2 700	-2 979	279	-2 952	-3 784	-4 063	-4 008
<b>Summa övrig rörelse</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-329</b>	<b>233</b>	<b>0</b>	<b>233</b>	<b>-3 104</b>	<b>233</b>	<b>0</b>	<b>-4 090</b>
Central administration	-2 157	-870	-1 287	-1 340	-10 755	-10 810	55	-13 389	-14 433	-14 488	-23 243
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>16 842</b>	<b>18 582</b>	<b>-1 740</b>	<b>6 274</b>	<b>88 568</b>	<b>81 939</b>	<b>6 629</b>	<b>82 688</b>	<b>118 869</b>	<b>112 240</b>	<b>77 880</b>
Resultat från andelar i koncernföretag					7 500	3 500	4 000	15 000	7 500	3 500	119 415
Övriga finansiella intäkter	51	50	1	59	753	450	303	470	903	600	1 126
Räntekostnader och liknande poster	-1 261	-4 033	2 772	-4 307	-32 576	-34 734	2 158	-32 290	-44 806	-46 964	-42 702
<b>Finansnetto</b>	<b>-1 210</b>	<b>-3 983</b>	<b>2 773</b>	<b>-4 249</b>	<b>-24 323</b>	<b>-30 784</b>	<b>6 461</b>	<b>-16 821</b>	<b>-36 403</b>	<b>-42 864</b>	<b>77 839</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>	<b>15 631</b>	<b>14 599</b>	<b>1 033</b>	<b>2 025</b>	<b>64 245</b>	<b>51 155</b>	<b>13 090</b>	<b>65 867</b>	<b>82 466</b>	<b>69 376</b>	<b>155 719</b>
Vinst/förlust vid avyttring av anläggningstillgångar	-5 152		-5 152		-5 112		-5 112	9 435	-5 112		5 347
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>	<b>10 479</b>	<b>14 599</b>	<b>-4 119</b>	<b>2 025</b>	<b>59 133</b>	<b>51 155</b>	<b>7 978</b>	<b>75 302</b>	<b>77 354</b>	<b>69 376</b>	<b>161 066</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>10 479</b>	<b>14 599</b>	<b>-4 119</b>	<b>2 025</b>	<b>59 133</b>	<b>51 155</b>	<b>7 978</b>	<b>75 302</b>	<b>77 354</b>	<b>69 376</b>	<b>161 066</b>

# Månadsrapport

## Bilaga 3: Balansräkning

1.2.1 Balansräkning  
2019-10-11 09:45:49, Tusental  
Bolag: 02 Telge Bostäder AB  
Månad: 201909 September 2019

	IB Innevarande år	IB perioden	Utfall	UB perioden
<b>TILLGÅNGAR</b>				
Anläggningstillgångar				
Immateriella anläggningstillgångar				
Summa Immateriella anläggningstillgångar				
Materiella anläggningstillgångar				
Byggnader och Mark	4 215 235,1	4 145 781,0	90 865,1	4 236 646,0
Maskiner och andra tekniska anläggningar	1 386,9	1 274,0	-14,1	1 259,9
Inventarier, verktyg och installationer	1 010,6	899,9	-13,8	886,0
Pågående nyanläggningar och förskott avs mat anl	267 772,2	473 984,9	-77 546,0	396 438,9
Årets Pågående nyanläggningar				
Summa Materiella anläggningstillgångar	4 485 404,7	4 621 939,7	13 291,1	4 635 230,8
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	4 627 909,4	13 291,1	4 641 200,5
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	3 818,2	-261,6	3 556,6
Fordringar hos koncernföretag	104 414,6	2,0	-2,0	0,0
Övriga fordringar	1 096,5	-362,0	1 705,6	1 343,6
Förutbetalda kostnader och uppl intäkter	8 614,1	7 115,3	-573,8	6 541,5
Summa kortfristiga fordringar	118 373,9	10 573,5	868,2	11 441,7
Summa omsättningstillgångar	119 383,7	11 583,3	868,2	12 451,5
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>4 610 669,4</b>	<b>4 639 492,7</b>	<b>14 159,3</b>	<b>4 653 652,0</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>				
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	-3 090,1	37,9	-3 052,1
Uppskjutna skatter	-202 144,5	-202 144,5		-202 144,5
Summa avsättningar	-205 634,5	-205 234,6	37,9	-205 196,6
Långfristiga skulder				
Obligationsslån				
Postgiro	-2 096 010,8	-2 116 790,1	369,8	-2 116 420,2
Övriga skulder	-1 484,9	-1 806,0	-104,8	-1 910,8
Summa långfristiga skulder	-2 097 495,8	-2 118 596,1	265,1	-2 118 331,0
Kortfristiga skulder				
Leverantörsskulder	-76 556,9	-50 629,3	1 631,4	-48 997,9
Övriga skulder	-31 106,7	-18 775,9	-1 198,4	-19 974,2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-76 010,5	-74 710,3	-4 416,0	-79 126,3
Summa kortfristiga skulder	-183 674,1	-144 115,5	-3 982,9	-148 098,5
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>-4 610 669,4</b>	<b>-4 590 839,2</b>	<b>-3 679,9</b>	<b>-4 594 519,1</b>
Tillgångar - skulder och eget kapital		48 653,5	10 479,4	59 132,9
Kontrollrad (skall vara 0)		0,0		0,0

# Månadsrapport

## Bilaga 4: Investeringsutgift

<i>Investeringsrapport, mkr</i>	Utfall ack september 2019	Budget ack september 2019	Avv mkr	Budget 2019	Prognos 2019	Utfall 2018
<b>Affärsinvesteringar</b>						
<b>Nyproduktion</b>						
Stockholmsberget etapp 1	65,0	66,0	1,0	66,0	64,4	85,0
Parkeringshus Stockholmsberget (Fåret 5)	7,6	4,0	- 3,6	4,0	8,2	12,2
Nyproduktion Lekspaden	0,8				1,0	
Nyproduktion Gullpudran 3	0,2	15,8	15,6	25,2	0,5	0,1
Nyproduktion Wijbacksv Hölö	40,6	31,0	- 9,6	46,8	44,7	4,3
<b>Summa nyproduktion</b>	<b>114,2</b>	<b>116,8</b>	<b>3,3</b>	<b>142,0</b>	<b>118,8</b>	<b>103,2</b>
<b>Övriga affärsinvesteringar</b>						
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		0,3	
Modernisering lgh till Alt 2	14,3	9,4	- 4,9	12,5	21,5	29,0
Tvättstugerenoveringar	8,3	16,0	7,7	20,0	20,0	19,8
Helrenovering av Bad-/Duschrum	1,4	4,5	3,1	6,0	3,4	1,5
Kök Helrenovering, "Nytt Kök"	3,4	3,0	- 0,4	4,0	4,5	1,8
Järna, Futurum 3, modernisering	- 0,1		0,1			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	5,5	18,7	13,3	25,0	11,6	14,1
Tillvalsinvesteringar	2,9	3,0	0,2	4,0	4,0	2,7
Lekplatser		3,6	3,6	4,5	2,0	
FNI	0,5	0,6	0,1	2,5	6,0	1,5
Hölö och Mölnbo, bredband, stadsnät	0,3		- 0,3		0,3	0,0
Ombyggnad lokal till lägenhet	6,9	4,0	- 2,9	15,0	9,8	1,6
Fristående miljötvätt Fribov			0,0			2,2
Troaxförråd Grusåsen	0,0	0,1	0,1	0,2	0,2	
<b>Summa övriga affärsinvesteringar</b>	<b>67,2</b>	<b>117,9</b>	<b>50,6</b>	<b>148,6</b>	<b>107,9</b>	<b>216,1</b>
<b>Underhållsinvesteringar</b>	<b>50,3</b>	<b>166,9</b>	<b>116,6</b>	<b>216,5</b>	<b>136,0</b>	<b>67,5</b>
Förvärv fastigheter	0,5		- 0,5		70,5	6,2
Justering oförutsedda förseningar		- 78,7	- 78,7	-104,9	-10,0	
<b>SUMMA INVESTERINGAR</b>	<b>232,2</b>	<b>322,8</b>	<b>91,4</b>	<b>402,3</b>	<b>423,2</b>	<b>393,0</b>

# Månadsrapport

## Bilaga 5: RAG-analys av investeringar

### Uppföljning av investeringsprojekt

Bolag: Telge Bostäder AB

Period: Ack sep 2019

#### Pågående största investeringar i Telge Bostäder

	Godkänt av IR (J/N)	Projektet startat år	Totalt Anslagsbelopp	Totalt Upparbetat	Investeringens utgift	I tid	Kvalitet
Grusåsen, Stockholmsberget *)	J	2010	250,0	228,2			<p>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 riktrishöjande med ca 10 miljoner, dock ej beslutat 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).</p> <p>I aktuell prognos ligger vi ca 16 miljoner under budget. I senaste prognos har vi lyft bort kostnader för köp av villan på ÖG46 samt förgäveskostnader för etapp 2 som inte ska belasta detta projekt.</p> <p>Kostnader för onbyggnation av 5:rok samt 4:or är inte med i detta. Tid: GRÖN, projektet har en stramtidsplan utan stora marginaler för avvikelser. Huset blev färdigställt i augusti 2019 Godkänd Entreprenadbesiktning 16/8. Inflyttning påbörjades 2 september och pågår hela september.</p> <p>Kvalitet: Grön, alla moment som utförts så långt håller en mycket hög nivå på sin kvalitet.</p>
Nyproduktion Wijbacksv i Hölo	J	2018	49,9	44,9			<p>Nyproduktion av 27 lägenheter i Hölo. 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 kompletteringsbyggnaderna</p> <p>Samtliga lägenheter är uthyrda</p> <p>22 nya hyresgäster har även tecknat upp sig på en p-plats. Slutrapport ska framtas.</p>
Nyproduktion Gullpudran Västergård	J	2019	52,2	0,2			<p>Kostnad: GRÖN Total budget är på 52,2 kr inkl moms. I dagsläget ser vi ingen ändring av prognosen.</p> <p>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.</p> <p>Kvalitet: GRÖN, alla moment som utförts så långt håller en mycket hög nivå på sin kvalitet.</p>
<b>Totalt Pågående</b>			<b>361,1</b>	<b>281,3</b>			

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



# Månadsrapport

## Bilaga 6: Personalrapporter

## 1.6 Personalrapport

2019-10-10 13:15:56, Tusental, Kolumner har dolts

Bolag: 02 Telge Bostäder AB

Månad: 201909 September 2019

	Utfall	Budget	Avvikelse	Utfall	Utfall	Budget	Avvikelse	Utfall	Utfall + Budget	Budget	Utfall
	1909	1909		1809	1901 - 1909	1901 - 1909	1801 - 1809	innev.år	innev.år	föreg. år	
Personalkostnadsrapport											
Summa Personalkostnader	11 160,3	7 750,2	3 410,1	10 820,7	95 508,7	101 782,6	-6 273,9	92 830,1	131 054,8	137 328,7	131 951,0
Avgår uttagsskatt	-897,5	-535,8	-361,7	-804,4	-7 605,5	-7 891,2	285,7	-7 320,9	-10 480,1	-10 765,8	-10 029,3
Avgår pensionskostnader	-1 045,5	-932,2	-113,3	-658,2	-8 455,7	-7 876,9	-578,9	-6 020,8	-10 946,6	-10 367,8	-11 053,4
Avgår aktiverat arbete	-303,6	-754,8	451,1	-581,3	-3 195,3	-6 792,8	3 597,5	-3 686,9	-5 459,5	-9 057,0	-6 976,5
Avgår övr personalkostnader	-89,4	-222,9	133,5	-583,8	-1 197,6	-2 159,9	962,3	-1 649,6	-1 865,9	-2 828,2	-2 067,5
Plus arvode inhyrd personal	1 004,6	72,5	932,1	483,0	7 925,0	720,0	7 205,0	4 769,7	8 155,0	950,0	7 393,5
<b>Summa Personalkostnader</b>	<b>9 828,8</b>	<b>5 377,1</b>	<b>4 451,7</b>	<b>8 676,1</b>	<b>82 979,7</b>	<b>77 781,9</b>	<b>5 197,8</b>	<b>78 921,7</b>	<b>110 457,7</b>	<b>105 259,9</b>	<b>109 217,8</b>
(exkl. moms, pension, aktiverat arbete)											

Personalkostnader inkl arvode inhyrd personal per 2019-09-30 är högre än budget. Avvikelsen förklaras främst av att aktiverat arbete inte når upp till budgeterade nivåer samt att semesterlönerna är högre än budgeterat t o m september trots att lönekostnaderna är lägre än budgeterat.

Telge Bostäder						
Årsarbetare (FTE)	per 31/8 2019	Utfall 2016	Utfall 2017	Utfall 2018	Utfall ack innev år	Budget innev år
Tillsvidareanställda		149,0	160,7	145,2	141,6	141,9
Allmän visstidsanst/AVA				12,9	10,0	9,6
Timanställda		6,6	5,7	10,6	14,4	14,5
Bemanningskonsulter exkl koncerninterna			3,3	7,3	9,5	1,2
<b>Totalt (exkl koncerninterna)</b>		<b>155,7</b>	<b>169,7</b>	<b>176,0</b>	<b>175,5</b>	<b>167,1</b>
<i>Koncerninterna bemanningskonsulter</i>			0,3	2,0	3,2	
<b>Totalt (inkl koncerninterna)</b>		<b>155,7</b>	<b>170,0</b>	<b>178,0</b>	<b>178,7</b>	<b>167,1</b>



## Månadsrapport

### Bilaga 7: Prognos helår

<b>Resultat</b>	<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><b>Intäkter</b></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"> <li>Den högre intäktsnivån förklaras främst av att intäkter förvaltningsuppdrag samt övriga intäkter avseende ersättning från hyresgäst beräknas bli högre än budgeterat.</li> </ul> <p><b>Drift- och underhållskostnader</b></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"> <li>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.</li> <li>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.</li> <li>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.</li> </ul> <p><b>Avskrivningar</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Kostnaderna för avskrivningar beräknas för helåret hamna i nivå med budget -114,8 mkr (-115,1 mkr).</li> </ul> <p><b>Central administration</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Kostnaderna för central administration beräknas för helåret uppgå till -13,0 mkr vilket är 1,5 mkr lägre än budget (-14,5 mkr) främst till följd av lägre personalkostnader.</li> </ul> <p><b>Finansnetto</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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 %</li> </ul>
-----------------	---

## Månadsrapport

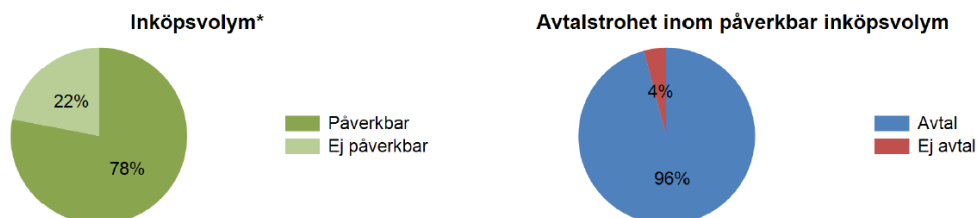
	jämfört mot budgetens 1,46 %. Denna ökning vägs upp av aktivering av ränta vilket lagts till i prognosen.
<b>Kapital</b>	<p><b>Tillgångar</b></p> <p><b>Prognos helår 2019</b>        Justeringsposten för oförutsedda förseningar har justerats till 10 mkr i prognosen. Man har prognostiserat för ett fastighetsförvärv på 70 mkr. Nuvarande prognos bedöms således hamna på 422,7 mkr, 20,4 mkr högre än budget (402,3 mkr). De största avvikelserna förklaras nedan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Stockholmsberget, inklusive garaget, planeras hamna 2,6 mkr högre än budget med anledning av besparingar i projektet jämfört med tidigare bedömd slutkostnad.</li> <li>• Nyproduktionen i Gullpudran förväntas ligga 24,7 mkr under budget då tidsplanen har förskjutits. med anledning av förseningar i bygglovsprocessen.</li> <li>• 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.</li> <li>• Åtgärderna i tillträdessystemen bedöms ligga 13,4 mkr lägre än budget då man ser över arbetsprocessen och vilka områden som behöver utföras.</li> <li>• De styckvisa lägenhetsmoderniseringarna bedöms ligga 9 mkr över budget då man lokaliserat fler lägenheter att modernisera än budget.</li> <li>• Underhållsinvesteringarna förväntas understiga budget med 80,5 mkr främst med anledning av att flera underhållsprojekt inte kommer igång i år med anledning av att de behöver planeras eller att externa faktorer såsom upphandling och bygglovshantering har dragit ut på tiden.</li> </ul>

## Månadsrapport

### Bilaga 8: Avtalstrohet

#### Inköpsrapport - Telge Bostäder

jan - aug, 2019



Inköpsvolym	Avtal	Ej avtal	Totalsumma
Påverkbar	288 187 342 kr	12 344 041 kr	300 531 384 kr
Ej påverkbar	9 094 173 kr	75 446 364 kr	84 540 537 kr
<b>Totalsumma</b>	<b>297 281 515 kr</b>	<b>87 790 406 kr</b>	<b>385 071 920 kr</b>

### Bilaga 9: Åldersanalys kundfordringar

Åldersanalys av utestående kundfordringar.

#### ÅLDERSANALYS AV UTESTÅENDE KUNDFORDRINGAR

Telge Bostäder AB	Summa inkl. moms (tkr)	Varav moms
Utestående kundfordringar 2019-09-30	6 824	
Förfallet 30-90 dgr	689	
Förfallet 91-180 dgr	1 117	
Förfallet 181-365 dgr	851	
Förfallet >365 dgr	1 299	

## 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		122		170630-190214	Ja
Privatperson		148		180831-190830	Ja
Privatperson		190		190509-190610	Ja
Privatperson		326		190509 - 190610	Ja

# Månadsrapport

## Bilaga 11: Bolagsspecifik rapportering

### Resultaträkning

(Mkr)	Ack september				Rullande 12 mån Utfall	Helår			Utfall 2018
	Utfall 2019	Budget 2019	Avv mkr	Utfall 2018		Budget 2019	Prognos 2019	Avv mkr	
Nettointäkt bostäder	500,7	502,1	-1,4	490,6	670,7	672,1	672,0	-0,1	665,1
Nettointäkter lokaler	33,6	33,4	0,2	31,7	44,7	44,5	44,7	0,2	42,5
Nettointäkt övriga objekt	17,0	16,5	0,5	16,9	22,8	22,3	22,9	0,6	22,6
Tillval	7,9	8,0	-0,1	7,8	10,6	10,7	10,6	-0,1	10,4
Övriga intäkter	1,9	0,0	1,9	1,6	1,9	0,0	2,3	2,3	2,4
Intäkter förvaltningsuppdrag	23,5	21,1	2,4	25,4	32,7	30,3	33,1	2,8	34,6
<b>Summa Intäkter</b>	<b>584,6</b>	<b>581,1</b>	<b>3,5</b>	<b>573,9</b>	<b>783,4</b>	<b>779,8</b>	<b>785,6</b>	<b>5,7</b>	<b>767,6</b>
Fastighetsskötsel	-51,6	-47,7	-3,9	-48,9	-67,7	-63,8	-65,8	-2,0	-66,5
Felavhjälpande underhåll	-67,1	-52,0	-15,1	-56,4	-84,6	-69,5	-81,5	-12,0	-79,0
Taxekostnader o värme	-121,2	-125,2	4,0	-123,8	-169,6	-173,7	-170,8	2,9	-171,8
Avskrivna hyres- och kundfordringar	-1,9	-2,0	0,1	-1,8	-3,4	-3,4	-3,6	-0,1	-3,0
Övriga kostnader	-4,8	-4,1	-0,7	-4,6	-6,1	-5,5	-6,6	-1,1	-6,0
Fastighetsanknuten administration	-85,2	-75,4	-9,9	-64,8	-111,3	-101,4	-111,5	-10,0	-88,3
<b>SUMMA Driftskostnader</b>	<b>-331,8</b>	<b>-306,4</b>	<b>-25,4</b>	<b>-300,3</b>	<b>-442,7</b>	<b>-417,4</b>	<b>-439,8</b>	<b>-22,4</b>	<b>-414,7</b>
Planerat underhåll	-59,6	-82,9	23,4	-80,6	-78,3	-101,6	-89,5	12,1	-98,3
Fastighetskostn	-15,1	-14,3	-0,8	-14,3	-19,9	-19,0	-20,0	-1,0	-19,2
Prel. Reg fakturor	-0,4	0,0	-0,4	-0,1	-0,4	0,0	-0,4	-0,4	0,0
<b>SUMMA FASTIGHETSKOSTNADER</b>	<b>-406,8</b>	<b>-403,6</b>	<b>-3,2</b>	<b>-395,4</b>	<b>-541,2</b>	<b>-538,0</b>	<b>-549,7</b>	<b>-11,7</b>	<b>-532,3</b>
<b>DRIFTNETTO</b>	<b>177,8</b>	<b>177,5</b>	<b>0,3</b>	<b>273,6</b>	<b>242,1</b>	<b>241,8</b>	<b>235,8</b>	<b>-6,0</b>	<b>235,3</b>
Utrangeringskostnader									
Avskrivningar	-78,7	-84,7	6,0	-79,3	-109,1	-115,1	-114,8	0,3	-130,1
<b>BRUTTORESULTAT</b>	<b>99,1</b>	<b>92,7</b>	<b>6,3</b>	<b>194,3</b>	<b>133,1</b>	<b>126,7</b>	<b>121,0</b>	<b>-5,7</b>	<b>105,2</b>
Övriga rörelseintäkter	2,9	3,0	0,0	-0,2	4,0	4,1	4,2	0,2	-0,1
Övriga rörelsekostnader	-2,7	-3,0	0,3	-3,0	-3,8	-4,1	-3,5	0,6	-4,0
<b>Summa övrig rörelse</b>	<b>0,2</b>	<b>0,0</b>	<b>0,2</b>	<b>-3,1</b>	<b>0,2</b>	<b>0,0</b>	<b>0,7</b>	<b>0,7</b>	<b>-4,1</b>
<b>Central administration</b>	<b>-10,8</b>	<b>-10,8</b>	<b>0,1</b>	<b>-13,4</b>	<b>-14,4</b>	<b>-14,5</b>	<b>-13,0</b>	<b>1,5</b>	<b>-23,2</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>88,6</b>	<b>81,9</b>	<b>6,6</b>	<b>177,8</b>	<b>118,9</b>	<b>112,2</b>	<b>108,8</b>	<b>-3,5</b>	<b>77,9</b>
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	0,8	0,5	0,3	0,5	0,9	0,6	0,9	0,3	1,1
Finansiella kostnader	-32,6	-34,7	2,2	-32,3	-44,8	-47,0	-45,1	1,9	-42,7
<b>Finansnetto</b>	<b>-24,3</b>	<b>-30,8</b>	<b>6,5</b>	<b>-16,8</b>	<b>-36,4</b>	<b>-42,9</b>	<b>-36,7</b>	<b>6,2</b>	<b>77,8</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>	<b>64,2</b>	<b>51,2</b>	<b>13,1</b>	<b>161,0</b>	<b>82,5</b>	<b>69,4</b>	<b>72,1</b>	<b>2,7</b>	<b>155,7</b>
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	59,1	51,2	8,0	75,3	8,0	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
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>	<b>123,4</b>	<b>102,3</b>	<b>21,1</b>	<b>236,3</b>	<b>90,4</b>	<b>69,4</b>	<b>72,1</b>	<b>2,7</b>	<b>161,1</b>
Kvm utgående balans per år ca	614 425	614 425		614 425	614 425	614 425	614 425		614 425
Driftnetto i mkr	177,8	177,5	0,3	273,6	242,1	241,8	235,8		235,3
Driftnetto/kvm					394	394	384		383
Direktavkastning på marknadsvärde						25%	25%		26%

## KASSAFLÖDESANALYS (MKR)

	2018-09-30	2019-09-30
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	81,4	88,6
+ avskrivningar	79,3	78,7
Ej likviditetspåverkande poster	0,0	0,0
	160,8	167,3
Erhållen ränta	15,5	0,8
Erlagd ränta	-32,3	-32,6
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet</b>	<b>144,0</b>	<b>135,4</b>
<b>Förändringar i rörelsekapital</b>		
Kundfordringar (ökning -/minskning +)	15	0,7
Kortfristiga fordringar (ökning -/minskning +)	6,3	106,2
Leverantörsskulder (ökning +/minskning -)	-33,4	-27,6
Övriga rörelseskulder (ökning + /minskning -)	-34,6	-8,0
Summa förändring i rörelsekapitalet	-60,2	71,4
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>83,8</b>	<b>206,8</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i materiella anläggningstillg.	-336,5	-233,8
Försäljning/utrantering av materiella anläggningstillg	168,3	0,5
Förändring av finansiella anläggningstillg.	0,0	-0,1
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-168,2</b>	<b>-233,4</b>
<b>Kassaflöde efter investeringar</b>	<b>-84,3</b>	<b>-26,6</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Utdelning	-1,0	6,5
Koncernbidrag	0,0	-
Förändring av avsättningar	-0,4	-0,4
Förändring av övriga långfristiga skulder	85,7	20,8
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>84,3</b>	<b>26,9</b>
<b>Förändring av likvida medel</b>	<b>0,0</b>	<b>0,3</b>
IB Likvida medel inkl checkräkningskredit	0,0	0,0
UB Likvida medel inkl checkräkningskredit	0,0	0,0
<b>Förändring av likvida medel</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>OPERATIVT KAPITAL</b>	<b>Ack sep 2018</b>	<b>Ack sep 2019</b>
Materiella anläggningstillg	4 301,5	4 635,2
Finansiella anläggningstillg	5,8	6,0
Lager	1,4	1,0
Kundfordringar	2,9	3,6
Övriga rörelsefordringar	101,2	7,9
Leverantörsskulder	-49,4	-49,0
Övriga rörelseskulder	-241,6	-301,7
<b>Operativt kapital</b>	<b>4 121,8</b>	<b>4 303,0</b>
Eget kapital	2 084,9	2 181,3
Nettoupplåning	2 037,0	2 121,7
<b>Finansiering</b>	<b>4 121,8</b>	<b>4 303,0</b>
	<b>Ack sep 2018</b>	<b>Ack sep 2019</b>
Soliditet	47%	47%
Belåningsgrad på marknadsvärdet	24%	23%

\*) Outredd avvikelser om 0,3 mkr.



2019-11-18

Ärendenr: 13

Till styrelsen för Telge Bostäder AB och Telge Hovsjö AB

## Förslag sammanträdesplan 2020

Nedan datum föreslås för sammanträden under år 2020.

Styrelsen föreslås att sammanträda kl. 17:00-19:00 hos Telge Bostäder/Telge Hovsjö, Storgatan 42 alternativt i Hovsjö Hub, Gröndalsvägen 1, Södertälje.

Styrelsemöte	Plats	Presidium (kl. 11:30-13:30)
27 januari	Hovsjö Hub	17 januari
2 mars (reserv)	"Kattsvansen", Storgatan	21 februari
23 mars	"Kattsvansen", Storgatan	13 mars
6 april	"Maren", Storgatan	27 mars
1 juni, heldag	Hovsjö Hub	20 maj
14 september	Hovsjö Hub	4 september
26 oktober	"Kattsvansen", Storgatan	16 oktober
23 november	"Kattsvansen", Storgatan	13 november

### Förslag till beslut

Styrelsen föreslås besluta:

att godkänna den föreslagna sammanträdesplanen för år 2020

Pontus Werlinder  
Vd