

PROTOKOLL 7/2019

Styrelsen för
Telge Bostäder AB
2019-09-16

NÄRVARO:

Ordinarie ledamöter

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

Noteringar

Ordförande
1:e vice ordförande

Frånvarande

2:e vice ordförande

Tjänstgörande ersättare

Hasse Neideman (mp)

Närvarande icke-tjänstgörande ersättare:

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

Frånvarande icke-tjänstgörande ersättare:

John Awabdeh (kd)
Max Karlsson (c)
Sabri Madoson (c)

Närvarande personalrepresentant:

Sanne-Liv Olsen, Vision

Adjungerade Telge:

Juan Copoví-Mena
Henrik Lindqvist



Tjänstemän Telge:

Christina Osswald, HR-direktör Telge AB (t o m §16)

Tjänstemän TB:

Tf vd Pontus Werlinder
Jan Amnéus
Marina Brunsärn
Lars Gustafsson
Lisbeth Näsdal
Erja Wikner
Buchra Gebara (delvis)
Hadeel Ishac (delvis)
Martin Kesenci (delvis)

Dagens sammanträde hålls på Mötesplatsen, Porslinsvägen 2B i Lina Hage och pågår från kl. 17.00-18.50.

1/6 


§ 1 Mötets öppnande

Ordföranden öppnar mötet och hälsar deltagarna välkomna.

§ 2 Närvaro och tjänstgörande

Sekreteraren tar upp närvaro. Tjänstgörande för Örjan Liebendörfer är Hasse Neideman.

§ 3 Val av protokolljusterare

Att jämte ordföranden justera dagens protokoll utses Helena Forslund.

§ 4 Fastställande av dagordning

Dagordningen fastställdes.

Mötet inleds med information om läget i Södertälje av Mats Persson, gruppchef för områdespolisen med kolleger.

Ordföranden tackar för informationen.

På plats för information från Telge Bostäder/Telge Hovsjö är Hadeel Ishac, projektledare för ekoslingan, Martin Kesenci, stadsdelsutvecklare för mötesplatsen i Lina Hage samt Buchra Gebara, projektledare om civila insatspersoner i Södertälje som berättar om respektive områden.

Ordföranden tackar för presentationerna.

§ 5 Till handlingarna

Följande lades med godkännande till handlingarna
- föregående protokoll nr 6

§ 6 Ärendebalans

Vd går igenom ärendebalanslistan, enligt utsänt dokument.

Styrelsen beslutar

att godkänna informationen

§ 7a Adjungering av fackliga representanter

Vd presenterade nomineringarna enligt utsänt dokument, bilaga 1.

Styrelsen beslutar

att adjungera utsedd facklig företrädare för Vision, Sanne-Liv Olsen, fram till tiden för nästa ordinarie bolagsstämma.

§ 7b **Arbetsordning för styrelse och vd samt vd-instruktion**
Jan Amnéus redogör för förslaget, enligt utsända dokument, bilaga 2.

Styrelsen beslutar

- att anta föreliggande förslag till Arbetsordning för styrelsen samt
- att anta föreliggande förslag till Arbetsfördelning mellan styrelsen och vd samt
- att anta föreliggande förslag till instruktion till vd

§ 7c **Attest- och utanordningsinstruktion**
Jan Amnéus redogör för förslaget, enligt utsända dokument, bilaga 3.

Styrelsen beslutar

- att anta föreliggande förslag till Attest- och utanordningsinstruktion

§ 7d **Firmateckning**

Vd föredrog principer för firmatecknande för bolagen inom Telgekoncernen enligt utsänt dokument, bilaga 4.

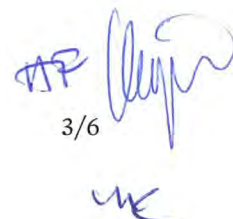
Styrelsen beslutar

- att grundprincipen för firmateckning inom Telge Bostäder och Telge Hovsjö ska vara att firman tecknas, av styrelsen i sin helhet, samt av två i förening av ordförande, vice ordförande och VD.
- att om bolag fattar beslut om avvikelser från ovan ska detta rapporteras till koncernstyrelsen.

§ 8 **Inriktningsbeslut investering Mölnbo**
Lars Gustafsson föredrar ärendet enligt utsänt dokument, bilaga 5.

Styrelsen beslutar

- att ge i uppdrag till VD att påbörja utredningsarbete och projektering, inför bygglov och upphandling av nya bostäder i gällande plan till ett belopp om maximalt 3 mnkr samt
- att återkomma till styrelsen inför ett genomförandebeslut.

3/6


§ 9 **Inriktningsbeslut investering Lekspaden, Järna**
Lars Gustafsson föredrar ärendet enligt utsända handlingar, bilaga 6.

Styrelsen beslutar

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

att återkomma till styrelsen inför ett genomförandebeslut.

§ 10 **Sekretessärende OSL 19:3**
Vd föredrar ärendet enligt utsända handlingar.

Styrelsen beslutar

att följa föreliggande förslag.

§ 11 **Uppföljning internkontrollplan, halvårs-**
Jan Amnéus redogör för rapporten om internkontrollplanen 2019, enligt utsända dokument, bilaga 7.

Styrelsen beslutar

att godkänna Telge Bostäders och Telge Hovsjös halvårsuppföljning av 2019-års internkontrollplan för Affärsområde Bo.

§ 12 **Uppföljning av ägardirektiv, halvårs-**
Jan Amnéus redogör för rapporten om arbetet med ägardirektiven 2019, enligt utsänd rapport, bilaga 8.

Styrelsen beslutar

att godkänna rapporten och ge VD i uppdrag att skicka in rapporten till koncernledningen.

§ 13 **Månadsrapport TB juli 2019**

Jan Amnéus föredrar ekonomirapporten för juli 2019, enligt utsänd rapport.

Styrelsen beslutar

att godkänna rapporten

HP
4/6

UX

§ 14 Avveckling av vilande bolag
Ordförande beskriver ärendet, enligt utsänd rapport.

Styrelsen beslutar

- att Telge Almnäs AB avvecklas genom frivillig likvidation samt
- att ge vd i uppdrag att lämna ärendet vidare till koncernstyrelsen för vidare hantering i kommunstyrelsen och kommunfullmäktige.

§ 15 Ersättningsplanering
Vd föredrar ärendet, enligt utsänt dokument.

Styrelsen beslutar

- att godkänna informationen

§ 16 Vd anställningsprocess
Tjänstemännen lämnar rummet för detta ärende.

- att tillsätta en intervjugrupp bestående av presidiet där ordförande är sammankallande, koncernchef samt HR-direktör samt
- att återkomma om förslag till beslut till nästa möte

§ 17 Information från Telge
Juan Copovi-Mena informerar följande:

Vd-utvärdering – enkät skickas till styrelseledamöter under oktober månad

Ekonomi - Vi ligger i fas med investeringsbudgeten.

Tf vd Telge Inköp – är Krister Mellström.

Styrelsen beslutar

- att godkänna informationen

§ 18 Information från vd
Pontus Werlinder informerar följande:

Valideringsprojekt för kompetensutveckling och kompetensförsörjning med Sobona och övriga allmännyttan – Syftet är att validera yrkesgrupper inom fastighetsbranschen med

5/6
TRP
ME

målet att utbilda och kompetenshöja för att möta kraven framåt. Vi kartlägger vilken kompetensutveckling som ger bästa effekt.

Vinnova-projekt – Vi arbetar, som Buchra Gebara presenterade i början av mötet, i ett universitetsprojekt för samarbete med Civila Insatspersoner (CIP).

Styrelsen beslutar

att godkänna informationen

§ 19 **Övrigt**

Inga övriga frågor.


§ 20 **Nästa möte**

Nästa ordinarie möte är den 21 oktober kl. 17.00-19.00 hos Telge på Storgatan 42.

§ 21 **Avslutning**

Ordförande avslutar mötet med att tacka deltagarna för visat intresse.

Vid protokollet:



Erja Wikner

Justeras:



Yilmaz Kerimo



Helena Forslund



2019-09-16

Ärendenr: 7a

Till styrelserna för Telge Bostäder AB och Telge Hovsjö AB

Adjungering av fackliga representanter i styrelsen

Enligt överenskommelse med de fackliga organisationerna ingår de inte i styrelsen utan adjungeras.

Nominering sker från de fackliga organisationerna. Tillsättning sker formellt genom styrelsebeslut.

Följande nomineringar finns:

	Ordinarie	Ersättare
Vision	Sanne-Liv Olsen	

Förslag till beslut

att till Telge Bostäders och Telge Hovsjös styrelser adjungera fackliga företrädare enligt förslag.

Pontus Werlinder
Tfvd



2019-09-16

Ärendenr: 7b

Till styrelsen för Telge Bostäder AB och Telge Hovsjö AB

Arbetsordning för styrelsen

Sammanfattning

Moderbolaget Telge AB har beslutat att samtliga dotterbolag årligen ska anta en *Arbetsordning för styrelsen*. Därtill ska en *Arbetsfördelning mellan styrelsen och vd* antas liksom en *Instruktion till verkställande direktören* antas, se bilaga.

Arbetsordningen beskriver hur styrelsens arbete ska skötas, hur ofta styrelsen ska sammanträda, hur beslut fattas etcetera.

Bakgrund

Föreliggande förslag utgår från den mall som Telge AB har tagit fram för samtliga dotterbolag. Varje dotterbolag äger för egen del rätten att anpassa arbetsordning utifrån sina specifika förutsättningar.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom Affärsstöd och verksamhetsutveckling.

Ärendet

Arbetsordningen beskriver hur styrelsens arbete ska skötas, hur ofta styrelsen ska sammanträda, hur beslut fattas etcetera samt gränsningen mellan vd:s uppdrag och styrelsen uppdrag.

I enlighet med föreslagen arbetsordning ansvarar vd för bolagets löpande förvaltning såsom att verkställa av styrelsen beslutad budget. I denna arbetsordning har det förtydligats att styrelsen delegerar fastighetsägaransvaret till vd.



Förslag till beslut

Styrelsen föreslås besluta:

- att** anta föreliggande förslag till Arbetsordning för styrelsen samt
- att** anta föreliggande förslag till Arbetsfördelning mellan styrelsen och vd samt
- att** anta föreliggande förslag till Instruktion till vd

Telge Bostäder AB och Telge Hovsjö AB

Pontus Werlinder
Tf vd

Jan Amnéus
CFO, Avdelningschef Affärsstöd och
Verksamhetsutveckling

Bilaga: *Arbetsordning för styrelsen, Arbetsfördelning mellan styrelsen och vd samt Instruktion till verkställande direktören*



**Arbetsordning för styrelsen och skriftliga
instruktioner för Telge Bostäder AB, org nr 556411-
0616 och Telge Hovsjö AB, org nr 556333-9810**

**Arbetsfördelning mellan styrelsen och verkställande
direktören samt
instruktion till verkställande direktören**



Innehåll

1 Allmänt	3
2 Arbetsfördelning inom styrelsen	3
Helägda bolag.....	3
Delägda bolag	3
Styrelsearbetet	4
3 Styrelsesammanträden	4
3.1 Plats för styrelsesammanträden.....	4
3.2 Ordinarie styrelsesammanträden.....	4
3.3 Särskilda ärenden.....	5
3.4 Extra styrelsesammanträden	5
3.5 Kallelse och underlag.....	5
3.6 Deltagande i styrelsemötet	6
3.7 Beslut.....	7
3.8 Protokoll.....	8
4 Telgekoncernen	8
5 Borgen	10
6 Firmateckning.....	10
7 Investeringar.....	10
8 Frågor av vikt.....	11
9 Utvärdering av styrelsen.....	11
10 Utvärdering av VD.....	12
Bilaga 1 Koncernens krav på bolagsstyrelsernas årsplan 2019	13
Bilaga 2 Ersättarordning	15
Bilaga 3 Arbetsfördelning mellan styrelse och VD inom	16
Telge Bostäder AB och Telge Hovsjö AB.....	16
Bilaga 4 Instruktion till verkställande direktören i Telge Bostäder AB och Telge Hovsjö AB	17



Arbetsordning för styrelsens arbete

1 Allmänt

Denna arbetsordning med tillhörande instruktioner har fastställts av Styrelsen för Telge Bostäder AB och Telge Hovsjö AB vid dess sammanträde 2019-01-31. Arbetsordningen och instruktion ska omprövas årligen eller vid behov.

Styrelsen är skyldig att verka för bolagets intressen. Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter enligt gällande lagstiftning. Uppdragets omfattning bestäms och regleras av bland annat aktiebolagslagen, kommunallagen, bolagsordningen och de ägardirektiv för verksamheten, som överlämnas vid bolagsstämma.

2 Arbetsfördelning inom styrelsen

Helägda bolag

I helägda bolag utses styrelsen i sin helhet av kommunfullmäktige i Södertälje kommun för tiden direkt efter den årsstämma som följer närmast efter val till kommunfullmäktige, till slutet av den årsstämma som följer närmast efter nästa val till kommunfullmäktige. Kommunfullmäktige utser ordförande och vice ordförande i bolagets styrelse.

Delägda bolag

För delägda bolag utses Södertälje kommuns styrelserepresentanter av kommunfullmäktige i Södertälje kommun för tiden direkt efter den årsstämma som följer närmast efter val till kommunfullmäktige, till slutet av den årsstämma som följer närmast efter nästa val till kommunfullmäktige.

Val av ordförande och andra styrelseposter i delägda bolag följer den rutin som avtalats mellan delägarna.



Styrelsearbetet

Ordförande ska leda styrelsens arbete och bevaka att styrelsen fullgör sina uppgifter samt tillse att styrelsen sammanträder i den omfattning och på det sätt som anges i styrelsens arbetsordning eller som följer av lag.

Ordförande ska tillsammans med VD ta fram dagordning till mötet och ansvara för att kallelse till sammanträde sänds ut enligt vad som föreskrivs i arbetsordningen under kapitel 3.5 - kallelse och underlag.

Ordförande ska upprätthålla en nära och fortlöpande kontakt med bolagets VD, samt tillse att styrelsen fortlöpande får den information som behövs för att kunna styra och bedöma bolagets ställning, ekonomiska planering och utveckling.

Ordförande ansvarar för att frågor av principiell karaktär eller av större vikt tillställs Telge AB.

3 Styrelsesammanträden

3.1 Plats för styrelsesammanträden

Sammanträden ska normalt hållas i Södertälje kommun. Styrelsesammanträden får hållas per telefon eller genom videokonferens. Beslut fattade i sådan ordning ska protokollföras på vanligt sätt.

3.2 Ordinarie styrelsesammanträden

Minst fyra ordinarie styrelsesammanträden ska hållas per år enligt Telgekoncernens plan för särskilda ärenden enligt bilaga 1. Därutöver får bolaget hålla ytterligare sammanträden enligt behov.

Vid varje ordinarie styrelsesammanträde ska följande ärenden behandlas:

- Mötets öppnande
- Godkännande av dagordning
- Utseende av protokolljusterare
- Föregående protokoll
- Beslutspunkter



- Ekonomisk rapportering
- Annan rapportering t.ex. VD information
- Information från Telge AB
- Ärendebalans
- Övriga ärenden
- Mötets avslutande

3.3 Särskilda ärenden

Utöver de återkommande ärenden som angetts ovan ska särskilda ärenden behandlas som beslutspunkter bilaga 1. Sammanträdena för dessa särskilda ärenden fastställs årligen av Telge AB i september/oktober och återfinns i bilaga 1.

3.4 Extra styrelsesammanträden

För överläggning och beslut i ärenden som inte kan hänskjutas till ett ordinarie styrelsesammanträde, kan sammanträde hållas vid andra tillfällen. Ordförande ska tillse att sammanträde hålls när det behövs. Styrelsen ska sammankallas om styrelseledamot eller VD begär det. Sådan begäran skall framställas till styrelsens ordförande.

Extra styrelsesammanträde kan också avhållas *per capsulam*, varvid protokoll med förslag till beslut upprättas och därefter cirkuleras eller utsänds till var och en av ledamöterna och till för kännedom till suppleanterna. Styrelsesammanträde i denna ordning får hållas endast om samtliga ordinarie styrelseledamöter biträder beslutet d.v.s. att inga avvikande meningar lämnats. De ordinarie styrelseledamöterna anses ha biträtt beslutet i och med undertecknande av protokollet.

3.5 Kallelse och underlag

Till styrelsesammanträdena, ordinarie och extra, ska samtliga styrelseledamöter, suppleanter, arbetstagarrepresentant och adjungerade styrelseledamöter kallas.

Kallelse och dagordning samt erforderligt underlag skall vara tillhanda minst sju dagar före styrelsens sammanträde. Ordförande kan undantagsvis kalla till sammanträde med kortare varsel om omständigheterna så kräver. Handlingar får i undantagsfall, om så är oundvikligt, sändas ut två dagar före sammanträdet.



Alla handlingar, inklusive uppgifter med sekretess, sänds ut elektroniskt via NetPublicator. Utöver vad som ovan angivits ska bolagets revisorer och ordinarie lekmannarevisorer ta del av kallelse och dagordning samt erforderliga underlag via NetPublicator.

3.6 Deltagande i styrelsemötet

Ordförande vid styrelsesammanträdena

Styrelsens ordförande, eller vid dennes förhinder vice ordförande, är ordförande vid styrelsesammanträdena. Om varken ordförande eller vice ordförande kan närvara utser styrelsen annan ledamot att för tillfället leda styrelsens arbete.

Verkställande direktör

Den verkställande direktören har rätt att närvara, yttra sig vid sammanträden och få sin mening antecknad till protokollet, om styrelsen inte i särskilda fall bestämmer något annat.

Suppleant

Suppleanter har rätt att närvara och yttra sig vid sammanträden men de har inte rätt att delta i besluten.

Om en styrelseledamot inte kan närvara vid ett sammanträde och det finns en suppleant som ska träda in i hans eller hennes ställe, skall denne ges tillfälle till det i den ordning som beslutats av kommunfullmäktige (se bilaga 2). Anteckning om detta ska ske i protokollet.

Arbetstagarrepresentant

Företrädare för arbetstagsidan har rätt att närvara, yttra sig, ställa yrkande vid styrelsesammanträdena och få sin mening antecknad till protokollet. Eftersom skäl finns för undantag i enighet med 17 § Lag 1987:1245) om styrelserepresentation för de privatanställda, så har de inte rösträtt. Företrädare för arbetstagsidan behöver därmed inte registreras hos Bolagsverket.

En arbetstagarrepresentant som har utsetts enligt lagen (1987:1245) om styrelserepresentation för de privatanställda skall alltid få underlag och ges tillfälle att delta i behandlingen av styrelsens ärenden på samma sätt som en styrelseledamot (ABL 8 kap 20§).



Adjungerade ledamöter

Telge AB har rätt att adjungera ledamöter i dotterbolagens styrelser vilka ska kallas till styrelsemöten. Adjungerad styrelseledamot har rätt att anmäla ärende, delta i diskussion samt få eventuell avvikande mening antecknad i protokollet.

3.7 Beslut

Följande framgår av ABL 8 kap.

- *Styrelsens beslutsföret*

Styrelsen är beslutför, om mer än hälften av hela antalet styrelseledamöter eller det högre antal som föreskrivs i bolagsordningen är närvarande. Vid bedömningen av om styrelsen är beslutför skall styrelseledamöter som är jäviga anses som inte närvarande.

Beslut får inte fattas i ett ärende, om inte såvitt möjligt samtliga styrelseledamöter har

1. fått tillfälle att delta i ärendets behandling, och
2. fått ett tillfredsställande underlag för att avgöra ärendet

- *Majoritetskrav vid styrelsebeslut*

Som styrelsens beslut gäller den mening som mer än hälften av de närvarande röstar för vid sammanträdet (om inget annat framkommer av bolagsordningen). Vid lika röstetal har ordföranden utslagsröst. Är styrelsen inte fulltalig, skall de som röstar för beslutet dock utgöra mer än en tredjedel av hela antalet styrelseledamöter, om inte annat föreskrivs i bolagsordningen.

I de fall ovanstående kriterier inte kan uppfyllas ska den fråga man beslutar/röstar om bordläggas.

För per capsulam protokoll gäller inte denna skrivning – se kapitel 3.4.

- *Jäv för styrelseledamot*

En styrelseledamot får inte handlägga en fråga om

1. avtal mellan styrelseledamoten och bolaget,
2. avtal mellan bolaget och en tredje man, om styrelseledamoten i fråga har ett väsentligt intresse som kan strida mot bolagets, eller
3. avtal mellan bolaget och en juridisk person som styrelseledamoten, ensam eller tillsammans med någon annan, får företräda.

Bestämmelserna i första stycket gäller inte om styrelseledamoten, direkt eller indirekt genom en juridisk person, äger samtliga aktier i bolaget. Bestämmelsen i första stycket



3 punkten gäller inte heller om bolagets motpart är ett företag i samma koncern eller i en företagsgrupp av motsvarande slag.

Med avtal som avses i första stycket jämställs rättegång eller annan talan.

Vid jäv vid behandling av viss punkt på dagordningen ankommer det på ledamoten att omgående underrätta ordförande.

3.8 Protokoll

Styrelsens ordförande ansvarar för att protokoll förs vid varje styrelsesammanträde. Protokollet ska föras av styrelsens sekreterare eller av annan av styrelsen utsedd person.

Protokollsanteckningar görs så korta som möjligt med iakttagande av nödvändig fullständighet. I protokollet ska de beslut som styrelsen har fattat antecknas. Beslut skall alltid återges med noggrannhet.

Styrelseledamöterna och den verkställande direktören har rätt att få en avvikande mening antecknad till protokollet. Yttranden från suppleanter, adjungerade och arbetsgivarrepresentanter ska framgå av protokollet.

Sammanträdesprotokoll skall upprättas i nära anslutning till sammanträde samt undertecknas av sekreterare och justeras av ordförande och minst en ledamot.

Protokoll skall föras i nummerföljd per kalenderår. De skall förvaras tillsammans med relevant beslutsunderlag på betryggande sätt enligt vad som fastställts i dokumenthanteringsplanen.

4 Telgekoncernen

Bolaget ingår som en del av en sammanhållen bolagskoncern (Telgekoncernen) för Södertälje kommuns kommunala bolag.



Bolagsordningen för Telge AB

Moderbolaget Telge AB har till föremål för sin verksamhet att, inom Södertälje kommun, äga och förvalta aktier i aktiebolag som Södertälje kommun använder för sin verksamhet. Bolaget har vidare till föremål att till de bolag som ägs av bolaget tillhandahålla administrativa tjänster. Telge AB ska förvalta kommunens dotterbolag med krav på effektivitet, god ekonomisk avkastning och uppfyllelse av de mål som ägaren ålägger bolagen. Bolaget ska vara en effektiv organisation för ledning, uppföljning, utveckling och förvaltning av kommunens bolag. Det innefattar en central funktion för stöttande och styrande processer för bolagen. De olika bolagen ska därigenom ges bättre förutsättningar att utveckla sina kärnaffärer i syfte att skapa långsiktigt värde för Södertäljes medborgare.

I syfte att optimera verksamheten i Telgekoncernen finns ett koncernövergripande affärsstöd som ansvarar för en rad gemensamma frågor som är fördelaktiga att ha samlade på koncernnivå. Affärsstödet har sålunda en samordnande funktion bl.a. ekonomi, HR, information, kommunikation, kvalitet (lean), miljö och IT.

Telge AB tar fram vissa policyer och riktlinjer för koncernen. Dotterbolagen ska följa de styrdokument som fastställts av koncernstyrelsen.

Telge AB ska regelbundet och aktivt bevaka och analysera dotterbolagens verksamhetsinriktning och värdeutveckling. Utifrån förändrade förutsättningar avseende till exempel marknad, lagstiftning, ekonomisk och teknisk utveckling ska Telge AB se över och föreslå omprövning av verksamheter.

Telge AB ska lämna den information och få del av de handlingar som bolaget begär.

Bolagets styrelse skall tillse att bolaget verkar som en del i Telgekoncernen och att helheten beaktas.



5 Borgen

Styrelsen får inte ställa ut borgen. Borgen får endast ställas av Södertälje kommun.

6 Firmateckning

Firmateckning regleras i 8 kap ABL.

Grundprincipen för firmateckning inom Telgekoncernen ska vara att firman tecknas, av styrelsen i sin helhet, samt av två i förening av ordförande, vice ordförande och VD. Om bolag fattar beslut om firmateckning som avviker från grundprincipen ska det rapporteras till koncernstyrelsen.

Den verkställande direktören svarar för bolagets löpande förvaltning, dvs. leder bolagets dagliga verksamhet, och kan teckna bolagets firma i sådana frågor som faller inom den löpande förvaltningen.

7 Investeringar

Bolagets styrelse har att besluta om investeringar som återfinns i budget enligt Telgekoncernens attestinstruktion och investeringspolicy. Investeringar över 10 miljoner kronor ska lyftas till VD för Telge AB för beslut eller vidare hantering i kommunstyrelsen (KS) och kommunfullmäktige (KF).



8 Frågor av vikt

Enligt Kommunallagen (kapitel 5 §1) ska kommunfullmäktige ta ställning i sådana beslut i bolagets verksamhet som är av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt. Detta framgår även i bolagets bolagsordning.

Kommunfullmäktige ska beredas möjlighet att ta ställning i följande frågor avseende Telge och dess dotterbolag:

- a) större investeringar; med större investeringar avses sådana investeringar som ändrar nuvarande inriktning på verksamheten och/eller väsentligt kan påverka ägarens ekonomi eller annars är av strategisk betydelse för kommunen. Med större investering avses inte reinvesteringar eller andra investeringar som erfordras för att hålla nuvarande fastighetsbestånd eller anläggningstillgångar intakta.
- b) försäljningar av fast egendom/tomträtt som inte är av mindre omfattning samt i övrigt större försäljningar,
- c) bildande eller förvärv samt försäljning eller annan avveckling av dotterföretag,
- d) förvärv eller försäljning av aktier i andra bolag,
- e) planer på ny eller ändrad inriktning av bolagets verksamhet,
- f) större förändringar av taxekonstruktioner,
- g) övriga frågor av principiell beskaffenhet eller större vikt

Uppstår tveksamhet huruvida ställningstagande krävs, ska Telge AB samråda med förvaltningen.

I frågor av vikt ska koncernchefen eller den koncernchefen utser delta i ett tidigt skede i beredningen av ärendet.

9 Utvärdering av styrelsen

Styrelsen ska kontinuerligt utvärdera sin verksamhet och sina arbetsformer. Syftet med utvärderingen är att utreda hur styrelsens verksamhet har utfallit och hur den kan utvecklas.



10 Utvärdering av VD

Styrelsen ska årligen utvärdera bolagets vd. Syftet med en årlig utvärdering är att kontinuerligt stämma av samspelet mellan styrelse och vd samt att utvärdera vd:s strategiska och operativa arbete. Utvärderingen sker med hjälp av en enkät (standardiserad inom koncernen), innehållande utvalda frågor hämtade från styrelseutvärderingen, som skickas ut till samtliga styrelsemedlemmar - både ordinarie och suppleanter.



Bilaga 1 Koncernens krav på bolagsstyrelsernas årsplan 2019

Möte	Ärenden
Januari vecka 1-5	<p>Ärende på styrelsemöte med beslut att styrelsen godkänner delarna som ingår till årsrapporteringen till kommunen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Uppföljning av ägardirektiv • Uppföljning Miljöprogram • Uppföljning Klimatstrategi och energiplan • Uppföljning Internkontrollplan 2018 <p><i>Mall årsrapport som skickas ut av koncernekonomi.</i></p> <p>Konstituerande styrelsemöte*</p> <ul style="list-style-type: none"> • Firmateckning • Adjungering av fackliga representanter • VD-instruktion • Arbetsfördelning mellan styrelse och VD • Arbetsordning för styrelse • Attestinstruktion
Februari	Extrastämma, Överlämna ägardirektiv
April vecka 15-16	<p>Ärende på styrelsemöte med beslut att styrelsen godkänner</p> <ul style="list-style-type: none"> • Årsredovisning • Affärsplan
Maj	Årsstämma 31 maj
September vecka 36-39	<p>Ärende på styrelsemötet med beslut att styrelsen godkänner</p> <ul style="list-style-type: none"> • Uppföljning av ägardirektiv (halvårsuppföljning) • Uppföljning Internkontrollplan 2019 <p>Konstituerande styrelsemöte*</p> <ul style="list-style-type: none"> • Firmateckning • Adjungering av fackliga representanter • VD-instruktion



	<ul style="list-style-type: none"> • Arbetsfördelning mellan styrelse och VD • Arbetsordning för styrelse • Attestinstruktion
November 46-47	<p>Ärende på styrelsemötet med beslut att styrelsen godkänner</p> <ul style="list-style-type: none"> • Budget • Internkontrollplan 2020

* Telges senaste beslutade mallar ska användas (se styrelsehjälpen). Ingen text får tas bort ur mallen och underlagen lyfts upp som enskilda punkter på dagordningen.

Alla val av styrelseledamöter beslutas av KF. KF beslutar även vem som ska vara ordförande och vice ordförande.

Bolagsordningarna innehåller följande skrivning:

Styrelsen utses av kommunfullmäktige i Södertälje kommun för tiden från den årsstämma som följer närmast efter val till kommunfullmäktige intill slutet av den årsstämma som följer närmast efter nästa val till kommunfullmäktige.

Kommunfullmäktige utser också ordförande och vice ordförande i bolagets styrelse.

På årsstämman skall följande ärenden förekomma till behandling:

- 1) Stämmans öppnande
- 2) Val av ordförande vid stämman
- 3) Upprättande och godkännande av röstlängd
- 4) Val av justerare att jämte ordförande justera protokollet
- 5) Godkännande av dagordning
- 6) Prövning av om stämman blivit behörigen sammankallad
- 7) Framläggande av årsredovisning, revisionsberättelse och lekmannarevisorns granskningsrapport.
- 8) Beslut om
 - a) fastställelse av resultat- och balansräkning
 - b) dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
 - c) ansvarsfrihet för styrelseledamöterna och verkställande direktören
- 9) Fastställande av arvoden åt styrelsen, revisorn och lekmannarevisorn med



suppleanter

10) Val av styrelse

11) Val av revisor och revisorssuppleant

12) Ägardirektiv

13) Annat ärende som ankommer på stämman enligt aktiebolagslagen eller bolagsordningen.

Bilaga 2 Ersättarordning

Följande principer skall gälla i fråga om ordningen för ersättarnas inkallande till tjänstgöring i de nämnder och styrelser, där detta blir aktuellt, för

S	MP	KD	C	M	L	V	SD	RP
(S)	(MP)	(KD)	(C)	(M)	(L)	(V)	(SD)	(RP)
(MP)	(S)	(C)	(KD)	(L)	(M)	(S)	(RP)	(SD)
(C)	(C)	(MP)	(MP)	(KD)	(V)	(MP)	(M)	(M)
(KD)	(KD)	(S)	(S)	(C)	(C)	(L)	(L)	(L)
(V)	(V)	(L)	(L)	(RP)	(KD)	(M)	(KD)	(V)
(L)	(L)	(M)	(M)	(MP)	(S)	(C)	(C)	(MP)
(M)	(M)	(V)	(V)	(S)	(MP)	(KD)	(S)	(KD)
(RP)	(RP)	(RP)	(RP)	(V)	(RP)	(RP)	(V)	(C)
(SD)	(SD)	(SD)	(SD)	(SD)	(SD)	(SD)	(MP)	(S)



Bilaga 3 Arbetsfördelning mellan styrelse och VD inom Telge Bostäder AB och Telge Hovsjö AB

1 Allmänt

Styrelsen och vd är skyldiga att verka för bolagets intressen. Uppdragets omfattning bestäms av aktiebolagslagen, kommunallagen, bolagsordningen och de ägardirektiv för verksamheten, som lämnas vid bolagsstämman.

Arbetsfördelningen mellan styrelse och vd fastställs av styrelsen för ett år i sänder och skall revideras när så erfordras.

2 Styrelsens ansvar

Styrelsen skall utöva tillsyn över att vd fullgör sina åligganden för förvaltningen av bolagets rörelse och tillgångar. Styrelsen skall behandla och besluta i ärenden av strategisk, principiell och ekonomisk betydelse för bolaget enligt arbetsordningen.

3 Verkställande direktörens ansvar

Vd skall under styrelsen handha den löpande förvaltningen av bolaget enligt bolagsordning, arbetsordning och de direktiv styrelsen meddelat i bland annat affärsplan, budget, policyer och övriga beslut.



Bilaga 4 Instruktion till verkställande direktören i Telge Bostäder AB och Telge Hovsjö AB

1 Allmänna befogenheter

Verkställande direktören är skyldig att verka för bolagets intressen. Uppdragets omfattning bestäms av aktiebolagslagen, kommunallagen, bolagsordningen och de ägardirektiv för verksamheten, som lämnas vid bolagsstämma, samt de direktiv styrelsen meddelar bland annat budget, affärsplan och övriga beslut.

Vd skall leda bolagets verksamhet och under styrelsens överinseende sörja för en tillfredställande organisation av verksamheten.

Vd skall handha den löpande förvaltningen och vidta erforderliga åtgärder för att upprätthålla driften. Vd äger företräda bolaget och teckna dess firma för sådan åtgärd, i den mån inte annat följer av de inskränkningar som anges i punkt 2 nedan.

Vd skall direkt eller indirekt utöva tillsyn över bolagets befattningshavare.

Vd skall tillse att bolaget verkar som en del i Telgekoncernen och att helheten beaktas.

Vd skall tillse att bolaget på bästa sätt driver sin verksamhet med utnyttjande av Telgekoncernens stabsfunktioner.

I enlighet med de allmänna befogenheterna ska Vd:

- verkställa styrelsens beslut i bl a budget och affärsplan
- i samråd med ordförande förbereda styrelsens ärenden och föredra dessa vid styrelsens sammanträden
- kalla till styrelsens sammanträden enligt styrelsens arbetsordning
- besluta om avtal, investeringar och åtaganden för bolaget som ligger inom ramen
- för av styrelsen fastställd budget, affärsplan eller särskilt beslut
- besluta om avtal, investeringar och åtaganden för bolaget som ej är budgeterade, till ett maximalt belopp av 10 000 tkr. Sådana beslut ska redovisas till styrelsen i efterhand.
- besluta i förvaltningsfråga som annars ankommer på styrelsen, om styrelsens



beslut inte kan avvaktas utan väsentlig olägenhet för bolaget. Om möjligt ska vd:s beslut föregås av samråd med ordförande. Sådana beslut ska redovisas för styrelsen i efterhand.

- besluta i löpande personalärenden
- ansvara för att bolagets bokföring, redovisning och medelsförvaltning sköts på ett betryggande sätt och i överensstämmelse med lag och god sed
- ansvara för att styrelsens instruktion för attest och firmateckning följs
- företräda bolaget i rättsliga tvister

2 Inskränkningar

Vd äger **inte** rätt att:

- träffa avtal om anställning eller avslut om dessa är osedvanliga eller som annars har stor betydelse för företaget.
- besluta i finansieringsfrågor. Finansieringsfrågor; omsättning av lån, täckning av likviditetsbrist eller lån inom av styrelsen fastställd investeringsbudget, hanteras via ekonomistaben och Södertälje kommuns internbank – del av finansfunktionen inom Södertälje kommun.
- pantsätta bolagets egendom, att för bolagets räkning ingå borgensförbindelse eller ställa annan för bolaget jämförlig säkerhet.
- handlägga fråga rörande avtal mellan Vd och bolaget.
- handlägga fråga om avtal mellan bolaget och tredje man, om han i frågan har ett väsentligt intresse som kan strida mot bolagets.

3 Bokföring, redovisning och ekonomiska rapporter

Vd skall övervaka och tillse att det finns ett väl fungerande redovisnings- och rapporteringssystem i förhållande till styrelsen beträffande bolagets ekonomiska ställning. Vd skall för styrelsen presentera budgetar och rapportera den ekonomiska ställningen löpande.

Vd svarar för att bolaget följer Telge AB:s koncernövergripande processer för ekonomisk uppföljning, rapportering, budgetering och prognostisering.



4 Lojalitetsplikt

Vd är skyldig att i sitt handlande för bolaget främja bolagets intressen. Vd skall iaktta lojalitetsplikt som följer av anställningen, vilket bl. a medför tystnadsplikt när det gäller angelägenheter och förhållanden som det kan vara skadligt för bolaget att yppa samt upplysningsplikt rörande angelägenheter och förhållanden som har betydelse för bolaget.

Vd skall ägna hela sin arbetstid till bolaget och får inte engagera sig i någon annan förvärvsverksamhet eller andra styrelseuppdrag utan särskilt tillstånd från företagets styrelse eller dess ordförande.

5 GDPR

Vid tecknande av ramavtal för Telgekoncernen är det koncernchefen som tecknar Personuppgiftsbiträdesavtal (PuB-avtal) med leverantören. När respektive bolag gör avrop från ramavtalet går personuppgiftsansvaret över från koncernchefen till det avropande bolagets. Avropande bolag skall teckna ett PuB-avtal med leverantören i samband med avropet. Vd för respektive bolag ansvarar för att avtalet tecknas.

Det är *den juridiska personen*, aktuellt bolag, som utgör PuA – inte de fysiska personer som sitter i styrelserna, Vd, styrelseledamöter eller andra personer. Vd svarar enligt aktiebolagslagen (2005:551) (ABL) för den löpande förvaltningen av aktiebolaget. Detta innebär dock inte att Vd (eller styrelseledamöterna) personligen anses utgöra PuA.



2019-09-16

Ärendenr: 7c

Till styrelsen för Telge Bostäder AB samt Telge Hovsjö AB

Attest- och utanordningsinstruktion

Bakgrund

Moderbolaget Telge AB har beslutat att samtliga dotterbolag årligen ska anta en Attest- och utanordningsinstruktion. Föreliggande förslag utgår från den mall som Telge AB har tagit fram för samtliga dotterbolag. Varje dotterbolag äger för egen del rätten att anpassa Attest- och utanordningsinstruktionen utifrån sina specifika förutsättningar.

Ärendet

Attest- och utanordningsinstruktionen beskriver vilka i företaget som har rätt att fatta beslut om beställningar och utbetalningar etc.

Förslag till beslut

Styrelsen föreslås besluta:

att anta föreliggande förslag till Attest- och utanordningsinstruktion

Pontus Werlinder
Tf vd



Telgekonscernen

Attest- och utanordningsinstruktion

Telge Bostäder AB & Telge Hovsjö AB



Innehåll

1	Bakgrund och syfte	3
2	Definitioner	3
2.1	Attest	3
2.2	Sakgranskning	3
2.3	Utanordning	3
2.4	Firmateckning	3
2.5	Kreditering	4
3	Attesträtt	4
3.1	Syfte	4
3.2	Attesträtt	4
3.3	Begränsning	5
3.4	Attestberättigad persons skyldigheter	5
3.5	Ställföreträdare	5
3.6	Rätt att bevilja attesträtt	6
3.7	Dokumentation	6
3.8	Attestberättigade personer	6
4	Utanordning	6
4.1	Syfte	6
4.2	Begränsning	6
4.3	Utanordningsberättigad persons skyldighet	7
4.4	Utanordningsberättigade personer	7



1 BAKGRUND OCH SYFTE

Föreliggande instruktion har utarbetats för att reglera den kontrollverksamhet som varje aktiebolag är skyldigt att bygga in i sina interna rutiner vad beträffar handhavandet av bolagets tillgångar.

Syftet är att fastställa den ansvarsfördelning som råder inom Telgekonserten. Instruktionen är övergripande för hela Telgekonserten. Samtliga rörelsedrivande bolag skall fastställa en egen attestinstruktion med utgångspunkt från de gemensamma koncernriktlinjerna.

Konserten har att följa av ägaren lämnade ägardirektiv. Ägardirektiven är alltid högsta gällande regel och ersätter denna instruktion om dessa kan tolkas olika.

2 DEFINITIONER

2.1 Attest

Attest är den namnteckning eller signatur på ett bokföringsdokument eller liknande med vilken en person bekräftar att en utgift är sakligt motiverad och får belastas visst kostnadsställe, ansvarsområde, avdelning, projekt, objekt eller konto.

Utgifter kan härleda från inköp av vara, tjänst eller anläggningstillgång, prisnedsättningar, krediteringar m.m.

2.2 Sakgranskning

Att sakgranska innebär att man kontrollerat att den aktuella kostnaden stämmer överens med vad vi avtalat om dvs. att varan eller tjänsten stämmer med överenskommet pris och faktisk leverans. Att sakgranska kräver inget skriftligt godkännande – det är varje gång attestanten som bedömer vem som kan sakgranska. Sakgranskaren och attestanten får aldrig vara samma person.

2.3 Utanordning

Med utanordning menas handling genom vilken en person med sin namnteckning eller signatur bekräftar att en attesterad utgiftsverifikation eller annat utgiftsunderlag får betalas.

2.4 Firmateckning

Firmateckningsrätt är rätten att ingå all form av avtal för bolagets räkning samt att företräda bolaget gentemot myndigheter. Bolagets styrelse tecknar firman och kan besluta om delegerad firmateckningsrätt. Inom Telgekonserten skall alltid en delegerad firmateckningsrätt vara två personer i förening av ordförande, vice ordförande och VD. Om bolaget fattar beslut om firmateckning som avviker från grundprincipen ska det rapporteras till koncernstyrelsen. I vilande bolag ska firmateckningsrätt vara ordförande och en styrelseledamot i förening. Firmateckningsrätt registreras av bolagsverket och framgår av bolagets registreringsbevis. Styrelsen kan utfärda fullmakt till enskild person att visst eller viss typ av ärende företräda bolaget. En sådan delegation skall ej registreras utan styrks bara med fullmakt.



2.5 Kreditering

Kreditering av en redan utställd hyresavi eller direktfaktura till kund ska godkännas av ansvarig chef. Görs via mail till handläggare på AFS, såvida utställd faktura inte ersätts av ny mottagare med samma belopp.

3 ATTESTRÄTT

3.1 Syfte

Attesten har två syften:

- Den ska ge en person möjlighet att avgöra om han/hon för sin del accepterat att en utgift belastas den avdelning eller det kostnadsställe, projekt eller konto som han/hon bär ansvaret för.
- Den utgör ett led i det interna kontrollsystemet i och med att den upplyser utanordningsberättigad person om att utgiftsunderlaget har godkänts av attestberättigad person.

3.2 Attesträtt

Verkställande direktören har generell attesträtt inom hela företaget. VD:s attesträtt grundas dels på den delegation som årligen fastställs av bolagsstyrelsen när beslut tas om styrelsens och VD:s arbetsordning och dels rätten (och skyldigheten) att hantera löpande förvaltningsåtgärder enligt aktiebolagslagen.

Attesträtten enligt denna instruktion är att ses som en delegation av delar av VD:s attesträtt. Därför behöver denna attestinstruktion inte föreläggas styrelsen för beslut. Den skall dock uppdateras årligen efter att styrelsen beslutat om sin och VD:s arbetsordning. Attesträtten verkställs elektroniskt eller genom skriftlig signatur. Att rätt person attesterat ingår i obligatorisk arkivering av räkenskapsmaterial och skall alltid gå att kontrollera i efterhand.



3.3 Begränsning

En befattningshavare har endast befogenhet att attestera omkostnader som konterats på ansvarsområde, kostnadsställe, avdelning, projekt eller konto för vilket han/hon ansvarar.

Attestberättigad får ej attestera utgifter som varit förknippade med egen person. I sådana fall krävs attest från närmaste högre chef. Med egen person jämställs närstående vilket är person man är gift eller sambo med, syskon eller släkting i rätt upp- och nedstigande led.

Generellt gäller inom Telgekoncernen att man som attestansvarig ska undvika att ha en privat affärsrelation med part som man i tjänsten har en affärsrelation med.

Attestberättigad får ej attestera fakturor från en leverantör med vilken man själv har affärer eller haft detta under det senaste året. Begränsningen gäller även närståendekretsen enligt ovan.

Där beloppsgränser vid attest inte framgår av attesträtt enligt bilaga A-D, ska följande gälla inom eget kostnadsställe och i de fall delegerad attesträtt förekommer. Med ”ej budgeterat” avses inom det kostnadsslag eller ansvarsområde som budgeten fastställts.

<i>Attestberättigad</i>	<i>Budgeterat</i>	<i>Ej budgeterat</i>
Verkställande direktör	Obegränsat	1 000 000
Nivå A	1 000 000	500 000
Nivå B	500 000	100 000
Nivå C	300 000	50 000
Nivå D	100 000	30 000
Nivå E	30 000	10 000

3.4 Attestberättigad persons skyldigheter

Attestberättigad person ska se till att:

- utgiften faller inom avdelningens verksamhetsfält eller det område för vilken attesträtten gäller
- verifikation eller annat underlag har genomgått mottagnings-, pris- och sifferkontroll där så erfordras
- konto och ansvarsområde (avdelning) eller projekt som utgiften ska belasta är riktigt angivna.
- investeringen är beslutad enligt koncernens policy

3.5 Ställföreträdare

Om attestberättigad person pga. resa, sjukdom eller annan orsak är frånvarande under längre tid, ska attest ske av närmast högre chef eller utsedd ställföreträdare.



3.6 Rätt att bevilja attesträtt

VD har generell rätt att bevilja attesträtt. Den som har attesträtt enligt denna instruktion har, om inte annat beslutats, rätt att delegera hela eller delar av den egna attesträtten. Den som delegerar sin attesträtt är fortfarande ansvarig för de handlingar som godkänts genom den delegerade attesträtten. All delegation av attesträtt skall göras skriftligt. Vid delegation av rätten att attestera fakturor ska attestberättigad göra detta själv i systemet och sedan bekräfta genom mail till ekonomistaben (e-postadress "tillfällig attesträtt"). Delegation av rätt till fakturaattester kan också, utöver ansvarsområden, begränsas till speciella konton eller projekt.

3.7 Dokumentation

Bolagets attestinstruktion skall finnas utskriven och signerad och daterad av VD i två exemplar, det ena exemplaret skall finnas hos bolaget och det andra hos ekonomistaben. All delegation av attesträtt skall också finnas i två exemplar och förvaras tillsammans med attestinstruktionen.

Fyra gånger årligen skall från fakturasystemet Ascendo göras en utskrift över attestberättigade och angivna ansvarsområden och beloppsgränser. Den utskrivna listan skall föreläggas VD i bolaget som signerar och anger eventuella korrigeringar som skall göras. Godkända Ascendo-listor förvaras på ekonomistaben tillsammans med bolagets attestinstruktion.

3.8 Attestberättigade personer

Se bilaga D.

4 UTANORDNING

4.1 Syfte

Genom att ge utanordningsrätt endast till ett fåtal personer, och för vissa befattningshavare göra den partiell, begränsas dispositionsrätten över bolagets likvida tillgångar i form av kontanter, bank- och postgirotillgodhavanden.

4.2 Begränsning

Utanordningsberättigad person får ej godkänna betalning till sig själv eller utgift som varit förknippad med egen person. I sådant fall ska godkännande införskaffas av annan därtill berättigad person. Med egen person jämställs närstående vilket är person man är gift eller sambo med, syskon eller släkting i rätt upp- och nedstigande led.



4.3 Utanordningsberättigad persons skyldighet

Den som utanordnar ett belopp till betalning ska se till:

- att utbetalningen är rimlig
- att utgiften är attesterad av därtill berättigad person och
- att sådan person icke attesterat utgift som varit förknippad med hans/hennes egen person.

4.4 Utanordningsberättigade personer

För bolag inom Telgekonscernen sker utanordning till största delen av ekonomistabens personal och, för löner och andra personalkostnader, av Lönekontoret. Utanordning används därutöver för att, undantagsvis, beordra utbetalningar där leverantörsfaktura saknas, ex till skatteverket, förvärv som grundar sig på köpeavtal men där faktura ej upprättats, utbetalning av rättade löner och dylikt samt för återbetalningar till kunder. En sådan utanordning skall även förses med attest enligt gällande attestinstruktion.

Verkställande av betalning görs alltid av två personer i förening.

Se bilaga C.

Juan Copovi-Mena, VD



A Attesträtt personalfrågor

Område	HR direktör	VD	Närmaste chef	Kommentar
Beslut att rekrytera enligt plan/budget		X		
Underskrift av anställningsavtal	X		X	Underskrift av anställningsavtal skall alltid göras av både HR och rekryterande chef tillsammans
Beslut om rekrytering av timanställda, korttids vik <3 mån, samt underskrift av avtal			X	
Beslut om anställningsvillkor om det avviker från avtal, rekommendationer från HR och policyer/riktlinjer	X	X		HR och VD fattar ett gemensamt beslut
Beslut om lönejustering utanför lönerrevision	X			
Semesterplanering			X	
Underskrift av kollektivavtal	X			
Överenskommelser vid avslut, avgångsvederlag	X	X		Underskrift av överenskommelse vid avslut skall alltid göras av både HR och VD tillsammans
Arbetsplanering (arbetstider)			X	
Tjänstledighet, särskild angelägenhet (10 dagar per år)			X	
Tjänstledighet för studier (laglig rätt)			X	
Föräldraledighet (laglig rätt)			X	



Område	HR direktör	VD	Närmaste chef	Kommentar
Beordra övertid och beredskap			X	
Löneförskott	X	X		Beslutas av HR och VD tillsammans
Resor inom Norden			X	
Resor utanför Norden	Endast koncernchef		Endast koncernchef	
Reseförskott			X	
Beslut om personalrepresentation enligt policy			X	
Gåvor till personal enligt policy			X	
Gratifikationer, engångsbelopp	Endast koncernchef			
Ersättningar till timanställda. Praktikanter, arvoden för uppsatser mm			X	
Bokföringsordrar lönekostnader			X + Koncernekonomi- chef	
Godkännande av tidrapport			X	
Övriga löpande personalärenden			X	

B Attesträtt övriga kostnader

Område	VD	Nivå A	Nivå B	Nivå C	Nivå D	Nivå E
Investeringar						
Beslut om inköp av maskiner och inventarier och övriga investeringar enligt investeringsbudget: Efter godkänd behandling av investeringsråd gäller generella attestregler.						
Beslut om inköp av maskiner och inventarier och övriga investeringar ej budgeterade.						
– Upp till 1 000 000 kr	x	x	–	–	–	–
– Över 1 000 000 kr	Se särskild rutin ” Riktlinje och instruktion för investeringsbeslut					
Ingående leasing- och hyresavtal, med bindningstid >1 år	x	x	–	–	–	–
Försäljning av anläggningstillgångar						
– ≤ 500 000 kr bokfört värde	x	x	–	–	–	–
– > 500 000 kr bokfört värde	x	–	–	–	–	–
– Med reaförlust oavsett värde	x	–	–	–	–	–
Försäljning						
Kreditbedömning	x	x	x	x	x	x
Godkännande av nya kunder, offertgodkännande	x	x	x	x	x	x
Tecknande av tillsvidareavtal, attesträttbeloppet skall täcka minst 1 årsleverans. Kreditprövning skall göras enligt policy.	x	x	x	x	x	x
Tecknande av andra kundavtal, attesträttbeloppet skall täcka hela leveransen	x	x	x	x	x	x
Kreditering av ersättningskrav mot kunder	x	x	x	x	x	–
Krediteringar av goodwill-natur, garantijobb och reklamationer						
– ≤ 10 000 kr	x	x	x	x	x	x
– > 10 000 kr	x	x	x	–	–	–



Telgekongcernen

Attestinstruktion

2019-09-03

Prispolitik & leveransvillkor, Allmänna villkor	x	–	–	–	–	–
Försäljningspriser, rabatter och betalningsvillkor (generell nivå - ej enskilda affärer)	x	–	–	–	–	–

Område	VD	Nivå A	Nivå B	Nivå C	Nivå D	Nivå E
Omkostnader inkl lager						
Företagsgemensamma omkostnader: el, tele, försäkring m.m.	x	x	x	x	x	x
Verksamhetskostnader, drift och projekt	x	x	x	x	x	x
Avdelningsspecifika omkostnader: kontors- och förbrukningsmaterial, frakter, tidningar m.m.	x	x	x	x	x	x
Skrotning av lagervaror	x	x	x	x	x	–
Godkända inventeringsdifferenser	x	x	x	x	x	–
Representation enligt budget, gentemot kunder						
– ≤5 000 kr	x	x	x	–	x	–
– >5 000 kr	x	x	x	–	–	–
Övrig extern representation						
– ≤1 000 kr	x	x	x	–	x	–
– >1 000 kr	x	–	–	–	–	–
Övrigt						
Bokföringsorder	x	x	x	x	x	x
Finansiella kostnader ex teckna låneavtal	x	–	–	–	–	–

OBS! Vid tveksamhet om tillämpningen av reglerna enligt ovan, kontakta VD eller ekonomistaben.



C Utanordningsrätt

<i>Omfattning</i>	<i>Befattningshavare</i>
Bank- och plusgirokonto för löneutbetalning	Personal på kommunens löneavdelning lämnar uppdrag till ekonomistaben för betalning. Ekonomistaben signerar, två i förening.
Bank- och plusgirokonto för återbetalning till kund	Kundreskontrapersonal i bolaget registrerar en betalning eller skapar en fil. Ekonomistaben signerar, två i förening.
Bank- och plusgirokonto för övriga betalningar	Personal i bolaget lämnar uppdrag till ekonomistaben för betalning. Ekonomistaben signerar, två i förening.



D Attestberättigade personer

<i>Befattning</i>	<i>Attestnivå</i>	<i>Budgeterat</i>	<i>Ej budget</i>
VD	VD	Obegränsat	1 000 000
Avdelningschef Fastighet	A	1 000 000	500 000
Övriga Avdelningschefer Enhetschef Projekt Enhetschef Förvaltning	B	500 000	100 000
Enhetschef fastighetsavd Förvaltare Projektledare	C	300 000	50 000
Övriga enhetschefer	D	100 000	30 000
Arbetsledare Styrelseordförande	E	30 000	10 000



2019-09-16

Ärendenr: 7d

Till styrelsen för Telge Bostäder AB och Telge Bostäder AB

Riktlinjer för firmateckning

Firmatecknare registreras hos Bolagsverket. Nya bolagsordningar och en ny mandatperiod innebär stora förändringar av styrelseledamöter i bolagen i Telgekoncernen. Hur principerna för firmateckning ska vara för bolagen inom koncernen har därför aktualiserats.

Firmateckning regleras i 8 kap. ABL (se bilaga). Firmateckning¹ innebär att vissa fysiska personer med sitt namn, eller sin egen person, har rättslig förmåga att binda den juridiska personen som part i avtal eller föra bolagets talan i domstol. Firmateckning är en verkställighetsfunktion och får inte bladas ihop med beslutsfattande. Systemet är skapat för att ge trygghet. Den som ingår avtal med ett bolag kan med hjälp av registreringsbevis och legitimation avgöra att den eller de som säger sig ha firmateckningsrätt också har det.

Vem som förutom styrelsen ska äga firmateckningsrätt avgörs av styrelsen. Ägaren kan begränsa styrelsens rätt att utse firmatecknare i bolagsordningen. Enligt PwC¹ är den vanligaste begränsningen i kommunala bolag att firma endast får tecknas av två personer. Dessa ska hämtas ur kretsen av styrelseledamöter med det ofta förekommande tillägget vd. Att firmateckning endast får ske i förening mellan två är också den bästa lösningen ur intern kontrollsynpunkt, enligt PwC.

Den verkställande direktören svarar för bolagets löpande förvaltning, dvs. leder bolagets dagliga verksamhet, och kan teckna bolagets firma i sådana frågor som faller inom den löpande förvaltningen.

¹Kommunala Bolag, Att hantera ägarroll, Studentlitteratur, PwC



Förslag till beslut

Mot bakgrund av principerna för firmatecknandet för bolagen inom Telgekoncernen bör vara lika föreslås styrelsen besluta:

- att grundprincipen för firmateckning inom Telge Bostäder och Telge Hovsjö ska vara att firman tecknas, av styrelsen i sin helhet, samt av två i förening av ordförande, vice ordförande och VD.
- att om bolag fattar beslut om avvikelser från ovan skall detta rapporteras till koncernstyrelsen.

Juan Copovi-Mena
Vd Telge AB samt koncernchef Telgekoncernen

Bilaga: Utdrag ur Aktiebolagslagen



Bilaga: Utdrag ur Aktiebolagslagen

29 § Den verkställande direktören skall sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar.

Den verkställande direktören får dessutom utan styrelsens bemyndigande vidta åtgärder som med hänsyn till omfattningen och arten av bolagets verksamhet är av ovanligt slag eller av stor betydelse, om styrelsens beslut inte kan avvaktas utan väsentlig olägenhet för bolagets verksamhet. I sådana fall skall styrelsen så snart som möjligt underrättas om åtgärden.

Den verkställande direktören skall vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring skall fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen skall skötas på ett betryggande sätt.

35 § Styrelsen företräder bolaget och tecknar dess firma.

Handlingar som enligt denna lag skall undertecknas av styrelsen skall skrivas under av minst hälften av hela antalet styrelseledamöter.

36 § Den verkställande direktören får alltid företräda bolaget och teckna dess firma beträffande uppgifter som han eller hon skall sköta enligt 29 §.

37 § Styrelsen får bemyndiga en styrelseledamot, den verkställande direktören eller någon annan att företräda bolaget och teckna dess firma (särskild firmatecknare).

Minst en av de särskilda firmatecknarna ska vara bosatt inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet. Om det finns särskilda skäl, får Bolagsverket i ett enskilt fall besluta om undantag från bosättningskravet. I övrigt ska bestämmelserna i 31, 32 och 34 §§ tillämpas på en firmatecknare som inte är styrelseledamot eller verkställande direktör.

Styrelsen får när som helst återkalla ett bemyndigande som avses i första stycket.

I bolagsordningen får det föreskrivas att styrelsen inte får lämna ett sådant bemyndigande som avses i första stycket eller att ett sådant bemyndigande får lämnas endast på vissa villkor. Lag (2014:539).

39 § Styrelsen får föreskriva att rätten att företräda bolaget och teckna dess firma får utövas endast av två eller flera personer i förening. Någon annan inskränkning i en firmatecknares rätt att teckna bolagets firma får inte registreras.

2019-09-16

Ärendenr: 8

Till styrelsen för Telge Bostäder AB

Inriktningsbeslut gällande investering på fastigheten Mölnbo 43:1 i Mölnbo samhälle, Södertälje kommun

Telge Bostäder AB har ingått avtal om förvärv av fastigheten Mölnbo 43:1 i Mölnbo samhälle i Södertälje kommun. Tillträde till fastigheten bedöms ske under 2020, efter det att Anticimex åtgärdat vissa kvarvarande miljöförureningar. Detta är krav utfärdat av Miljökontoret i Södertälje kommun.

Fastigheten är välbelägen med strandtomt, cirka 750 m från Mölnbo station. Fastigheten som omfattar ca 40 000 kvm har varit i Anticimex ägo sedan mitten på 50-talet och har använts bl a för tillverkning av råttgift. På fastigheten finns dels en stor ursprunglig byggnad om 2000 kvm samt några mindre enkla lagerbyggnader. Husen är tomställda.

Den stora befintliga byggnaden är intressant i ett kulturhistoriskt perspektiv och enligt kommunens antikvarie får inga exteriöra förändringar ske. Fastigheten som bebyggdes i slutet på 1800-talet har från början använts till mjölkproduktion. Äldre industriplan finns för fastigheten.

Telge Bostäder har gjort följande bedömningar:

- Fastigheten är K-märkt exteriört, men ger möjlighet till att delvis byggas om till lägenheter interiört.
- Tomten är strandskyddad och har därmed en begränsad byggyta men övrig yta är tillräckligt stor för att kunna inrymma ett par nya hus med lägenheter eller radhus.
- Efterfrågan på nytt boende i området och med det strandnära läget, bedöms som relativt god. Genom marknadsundersökning har analyserats vilken typ av bostad som efterfrågas. Mölnbo visar bland annat på behov av mindre lägenheter för äldre personer.
- Det bedöms finnas goda förutsättningar att bygga området med en stark hållbarhetsprofil ekonomiskt, socialt och miljömässigt.
- Det finns en möjlig byggrätt för bostäder i befintlig industriplan.

I ett första skede inför förvärvet har vi förhört oss med samhällsbyggnadskontoret om de olika möjligheterna för fastigheten. Detta har bekräftat vår bedömning att det i ett första skede med gällande plan går att söka bygglov för ett mindre antal bostäder.

Samhällsbyggnadskontoret har också ställt sig positiv till att göra ny detaljplanen. En initial bedömning är att första inflyttning kan, i nya hus efter en ny detaljplan, som tidigast ske om 3-4 år från dagsläget räknat.



Karta över Mölnbo – fastigheten är inringad med röd markering och aktuell byggrätt avses prövas i de två mellanstora områdena direkt vänster om 1 i bilden



När det gäller identifierad bostadsbyggrätt i den nuvarande planen så avser vi pröva denna möjlighet som första aktivitet. Härfter är avsikten att ansöka om ny detaljplan för helheten.

Vår initiala bedömning ger en volym av cirka 750-1000 kvadratmeter bruttoarea och mellan 8-15 lägenheter. I nuläget bedömer vi total investering till mellan 25-35 mnkr inkl. moms där nödvändiga förberedelsearbeten såsom utredningar, upphandling och liknande arbeten bedöms uppgå till cirka 3 mnkr. Hyresnivån bedöms till motsvarande cirka 2000 sek/kvm.

För att påskynda processen avser vi efter ett beslut omgående påbörja de utredningar som vi finner nödvändiga innan ett eventuellt bygglov och upphandling kan initieras.

Förslag till beslut

Styrelsen föreslås besluta

- att ge i uppdrag till VD att påbörja utredningsarbete och projektering, inför bygglov och upphandling av nya bostäder i gällande plan till ett belopp om maximalt 3 mnkr samt
- att återkomma till styrelsen inför ett genomförandebeslut.

Pontus Werlinder
Tf VD

Lars Gustafsson
Fastighetschef

Se bilagd idéskiss

Bilaga idéskiss Mölnbo 43:1, del av



2019-09-16

Ärendenr: Ä9

Till styrelsen för Telge Bostäder AB

Inriktningsbeslut gällande investering på fastigheten Lekspaden 1 i Järna, Södertälje kommun

Telge Bostäder AB har sedan tidigare ansökt om planbesked på fastigheten Lekspaden 1 på Löwens väg i Järna. Samhällsbyggnadskontoret har ställt sig positiva till detaljplaneläggning på platsen. Bolaget har sedan tidigare cirka 180 lägenheter i kvarteret.

Fastigheten Lekspaden 1 är välbelägen i Järna med gångavstånd till pendeltågstationen.

Ägandet i området domineras av privatägd mark med bostäder i form av hyresrätter och villor samt kommunalt ägd naturmark. Flertalet hyresgäster i aktuellt kvarter är äldre personer. Befintliga bostäder saknar idag hissar.

Södertälje kommun har i en nyligen fastlagd strukturplan identifierat aktuellt markområde som lämpligt för nya bostäder. Telge Bostäder avser att byta mark med kommunen för att på så sätt få en lämplig tomtindelning med bibehållande av kvarterets grönområde.

Telge Bostäder har gjort följande bedömningar:

- Fastigheten Lekspaden 1 ger efter viss markreglering möjlighet att byggas cirka 30 effektivt utformade lägenheter i ett hus om 4 vån.
- Efterfrågan på nytt boende i området bedöms som god. Genom marknadsundersökning har analyserats vilken typ av bostad som efterfrågas. Detta område visar bland annat på behov av mindre effektiva lägenheter för äldre personer.
- En detaljplan kan i bästa fall vara klar Q3 2020.
- Det bedöms finnas goda förutsättningar att bygga i Järna med en stark hållbarhetsprofil ekonomiskt, socialt och miljömässigt.



Omfattning av planerad byggrätt uppgår till cirka 2400 bruttoarea med drygt 30 lägenheter.

Total projektkostnad bedöms uppgå till 65-70 Mkr inkl moms. Detta inkluderar myndighetsavgifter, oförutsett och byggherreadministration. Detta motsvarar 35-40 Tkr/kvm bostadsarea beroende på bland annat slutlig utformning och storlek.

Bedömd genomsnittlig hyra har antagits till cirka 2000 sek/kvm.

Möjlighet till investeringsbidrag kommer analyseras.

Förslag till beslut

Styrelsen föreslås besluta

- att ge i uppdrag till VD att arbeta med plan-, utrednings- och projekteringsarbete till ett belopp om maximalt 3 Mkr.
- att återkomma till styrelsen inför ett genomförandebeslut.

Pontus Werlinder
Tf VD

Lars Gustafsson
Fastighetschef

Bilaga 1: Idéskiss Lekspaden Järna
Bilaga 2: Investeringskalkyl

Lekspaden 1, Järna

SAMRÅDSHANDLING



Planområdet i hörnet Löwens väg/Vretvägen i centrala Järna och till mindre del vid Logslövägen.





Elevation längs Vretvägen

Vänster fasadhalva
Ny fasadutformning - mindre träklädda ytor
kopplade till respektive lägenhet

Höger fasadhalva
Tidigare fasadutformning - sammanhängande
träklädda ytor vid balkonger



Elevation längs Lövens väg

Kv Lekspaden, Järna

PE Arkitektur

A-002

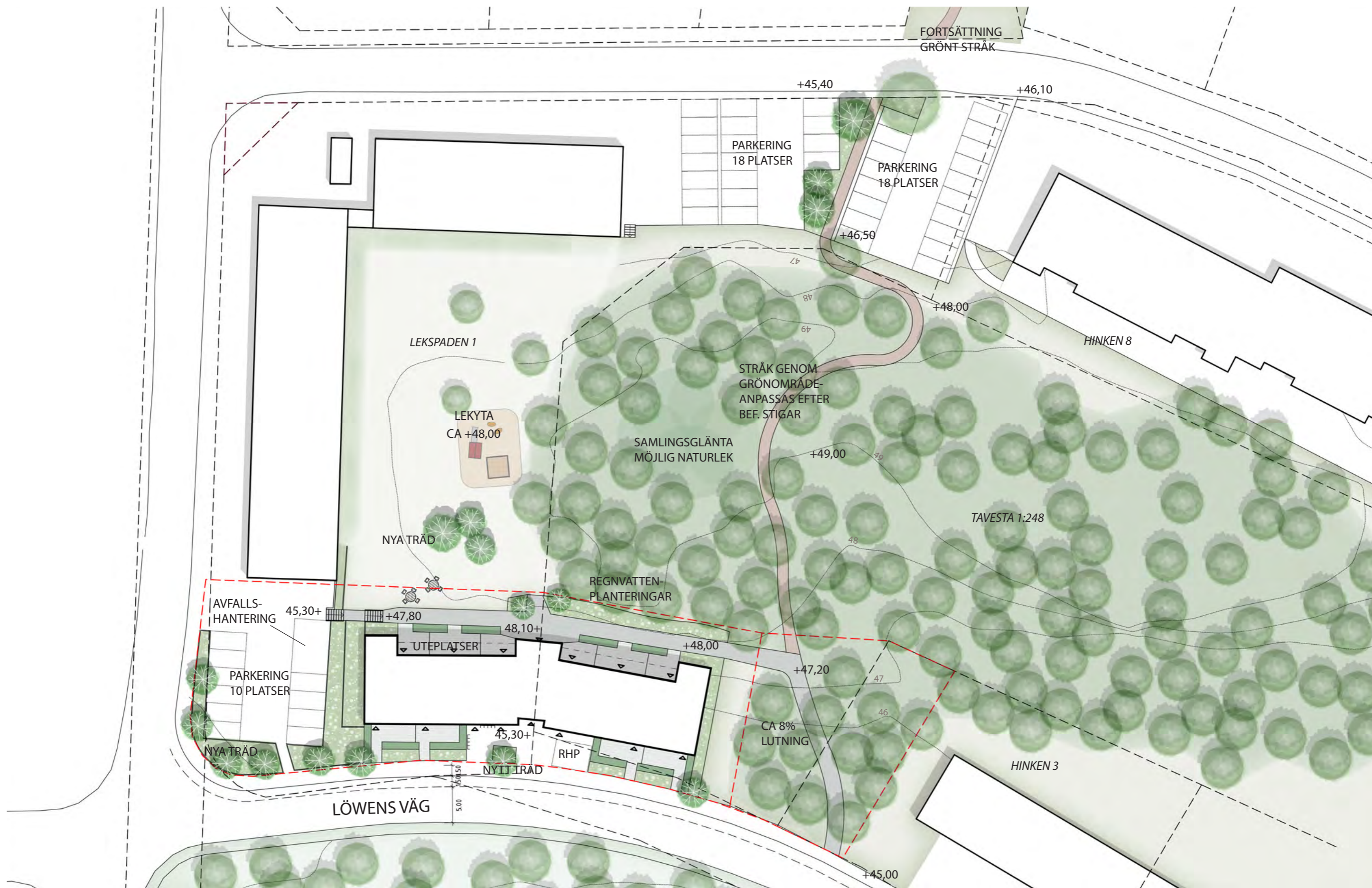
PRINCIPFASADER

2019-04-12

ARBETSMATERIAL /

Ritad av: J Wesström /

Skala (A3) 1:200



--- BEF. FASTIGHETSGRÄNSER
 - - - FÖRESLAGNA NYA FASTIGHETSGRÄNSER



10 m

ILLUSTRATIONSPLAN SKALA 1:500/A3



2019-09-16

Ärendenr: 8

Till styrelsen för Telge Bostäder och Telge Hovsjö AB

Halvårsuppföljning internkontrollplan 2019

Enligt koncernpolicyn ska styrelsen årligen anta en internkontrollplan. Syftet med internkontrollplanen är att identifiera bolagets största risker samt att ta fram en åtgärdsplan för att hantera dessa. I november 2018 fattade styrelserna för Telge Bostäder och Telge Hovsjö beslut om en gemensam internkontrollplan för verksamhetsår 2019 för Affärsområde Bo.

Uppföljningen av risker och åtgärdsplan sker halvårsvis i september 2019 samt i januari 2020.

I bilagd rapport presenteras resultatet av halvårsuppföljningen av beslutad internkontrollplan 2019.

2019-års internkontrollplan omfattar 11 kontrollpunkter:

1. Brist på möjliga byggrätter (1.) – Kontrollansvarig: Chef Förvaltningsenheten
2. Leverantörer uppfyller inte våra krav, gör avsteg från våra avtal (2.) –
Kontrollansvarig: Enhetschef Teknik
3. Medarbetare och/eller vår egendom utsätts för våld och hot (3.) –
Kontrollansvarig: Specialist Hyresjuridik
4. Fortsatt lågt omdöme i NKI-enkät, i framför allt bemötandefrågor (4.) –
Kontrollansvarig: Enhetschef Verksamhetsutveckling
5. Långa ledtider i utredningsprocessen för uthyrning av lägenheter (5.) –
Kontrollansvarig: Avdelningschef Kund & Boende samt Enhetschef Uthyrning
6. Risk för personalavgångar (6.) – Kontrollansvarig: HR-specialist



7. Avsaknad av digital färdplan i bolaget (7.) – Kontrollansvarig: Enhetschef Verksamhetsutveckling
8. Hög omflyttningsfrekvens på nyproducerade lägenheter på grund av höga hyror (8.) – Kontrollansvarig: VD samt Avdelningschef Kund & Boende
9. Brist på strategisk kompetens på både kort och lång sikt (9.) – Kontrollansvarig: HR-specialist
10. Manipulation av kötid alternativt hyresnivåer (10.) – Kontrollansvarig: Enhetschef Uthyrning och Avdelningschef Kund & Boende
11. Ekonomiska risker relaterade till projekt (11.) – Kontrollansvarig: Enhetschef Projekt

Förslag till beslut

Styrelsen föreslås besluta:

att godkänna Telge Bostäders och Telge Hovsjös halvårsuppföljning av 2019-års internkontrollplan för Affärsområde Bo.

Pontus Werlinder
Tf vd

Jan Amnéus
CFO Telge Bostäder och Telge Hovsjö

Bilaga 1: Uppföljning 2019-års internkontrollplan Affärsområde Bo

Halvårsuppföljning av Telge Bostäders och Telge Hovsjös internkontrollplan 2019

Sammanfattning

2019-års internkontrollplan omfattar 11 kontrollpunkter:

Brist på möjliga byggrätter (1.) – Kontrollansvarig: Chef Förvaltningsenheten

Leverantörer uppfyller inte våra krav, gör avsteg från våra avtal (2.) – Kontrollansvarig: Enhetschef Teknik

Medarbetare och/eller vår egendom utsätts för våld och hot (3.) – Kontrollansvarig: Specialist Hyresjuridik

Fortsatt lågt omdöme i NKI-enkät, i framför allt bemötandefrågor (4.) – Kontrollansvarig: Enhetschef Verksamhetsutveckling

Långa ledtider i utredningsprocessen för uthyrning av lägenheter (5.) – Kontrollansvarig: Avdelningschef Kund & Boende samt Enhetschef uthyrning

Risk för personalavgångar (6.) – Kontrollansvarig: HR-specialist

Avsaknad av digital färdplan i bolaget (7.) – Kontrollansvarig: Enhetschef Verksamhetsutveckling

Hög omflyttningsfrekvens på nyproducerade lägenheter på grund av höga hyror (8.) – Kontrollansvarig: VD samt Avdelningschef Kund & Boende

Brist på strategisk kompetens på både kort och lång sikt (9.) – Kontrollansvarig: HR-specialist

Manipulation av kötid alternativt hyresnivåer (10.) – Kontrollansvarig: Enhetschef Uthyrning och Avdelningschef Kund & Boende

Ekonomiska risker relaterade till projekt (11.) – Kontrollansvarig: Enhetschef Projekt

Riskbeskrivning: (1.) Brist på möjliga byggrätter

Kontrollansvarig: Chef Förvaltningsenheten

Kontrollen avser: Fortsatt arbete med detaljplaner och utbyggnadsstrategin under 2019

Affärsområde Bo ska genom nybyggnation svara upp mot den långsiktiga efterfrågan på bostäder i enligt med fastslagen strategi. För att affärsområde BO ska kunna fullfölja sitt åtagande krävs tillgång till byggbar mark och gällande detaljplaner. En förutsättning är att samverkan med Södertälje kommun är god för att arbetet ska fortskrida enligt plan. Det är också väsentligt att det finns tillgängliga plan- och exploateringsresurser, både inom affärsområde Bo och hos Södertälje kommun. Ovanstående sammanfattas i nedanstående kriterier:

- Tillgång till byggbar mark
 - Kommunal mark tillgänglig för förvärv
 - Privat mark tillgänglig för förvärv
 - Egen mark med gällande detaljplan (kort sikt)
 - Egen mark utan detaljplan (lång sikt)
- God samverkan med Södertälje kommun
- Tillgängliga plan- och exploateringsresurser
 - Kompetenta resurser inom affärsområde Bo
 - Kompetenta resurser hos Södertälje kommun

Sammanfattning:

Under första halvan av 2019 har ytterligare planansökningar lämnats in för områden där både kommunal mark och egen mark behöver tas i anspråk. Förvärvsavtal på mark från extern aktör har tecknats där möjlighet till bebyggelse på såväl kort sikt (i befintlig plan) som lång sikt (via planändring) bedöms möjlig. Därtill pågår dialog kring ytterligare förvärv av mark för möjlig planändring och bostadsexploatering. Vår bedömning hittills är att samtliga kategorier av mark är inom räckhåll för affärsområde Bo och att den efterfrågade tillgången på mark för planläggning därför är tillgodosedd i nuvarande situation. När det gäller redan planlagd mark för nyproduktion är tillgången dock begränsad. Här finns endast någon mindre tomt aktuell. Tillgången på mark byggbar på kort sikt är f n således inte tillgodosedd.

Bedömningen hittills 2019 är att samverkan med kommunen är god. Affärsområde Bo är engagerad i kommunens framtidsplaner och vi medverkar fortsatt i vissa av kommunens projekt- och arbetsgrupper.

Vi anser att resursfrågan i nuläget är något ansträngd och noterar viss eftersläpning i ärendehandläggningen från kommunens sida. Uppföljningen indikerar att affärsområde Bo har vidtagit åtgärder i syfte att genomföra utbyggnadsstrategin, i samverkan med Södertälje kommunen, och uppfylla målen enligt affärsplanen. Vi ser löpande över situationen och förslår, utöver redan pågående arbete, inga ytterligare åtgärder i nuläget.

Riskbeskrivning: (2.) Leverantörer uppfyller inte våra krav, gör avsteg från våra avtal

Kontrollansvarig: Chef Förvaltningsenheten

Kontrollen avser: 100 avtal kommer att gås igenom under året för utvärdering och analys.

Sammanfattning:

Det kommer bli svårt att hinna gå igenom hundra enskilda avtal under året. Detta på grund av att byggserviceavtalet upptar mycket tid för vår avtalssamordnare för kontroll av fakturor, leveranser, kostnader och kvalitet.

Avtalssamordnarens fokus är att tydliggöra för alla våra entreprenörer vad vi som beställare förväntar oss av dem och vikten av att följa avtalet gällande t ex fakturor, leverans, priser och kvalitet. Avtalssamordnaren går igenom avtal och har löpande uppföljningar med avtalade entreprenörer.

Avtalssamordnaren har under det första halvåret hittat ett antal felaktiga fakturor, vilket samordnaren nu ser över och korrigerar i efterhand. I och med detta arbetar avtalssamordnaren för att få till trepartsavtal där byggaren måste handla genom vår egna avtalspartner på material. Detta kommer ligga som en klausul i alla avtal framöver då vi har möjlighet att styra materialkostnaderna och på så vis minimeras risken för felaktiga fakturor och priser gällande byggserviceavtalet framgent.

Besparingen för att använda trepartsavtal kan bli så mycket som 100 000 – 150 000 kr i månaden när det är fullt implementerat, detta bara i byggserviceavtalet.

Som exempel har det under maj månad blivit besparingar om ca 55 000 kr med anledning av att entreprenörerna är tvingade att handla från trepartsavtalet.

Riskbeskrivning: (3.) Medarbetare och/eller vår egendom utsätts för våld och hot

Kontrollansvarig: Specialist Hyresjuridik

Kontrollen avser: Vidta de åtgärder som säkerhetskonsult föreslår samt utbilda berörda medarbetare

Sammanfattning:

Tillbuds- och incidentrapportering sker fortsatt centralt i systemstödet ENIA där alla ärenden registreras. Om åtkomst till systemet saknas i närtid kan rapportering initialt ske via pappersformulär för senare registrering. I syfte att underlätta rapporteringsförfarandet har formulär placerats på så många lämpliga platser som möjligt, bland annat i våra fordon. Ett arbete som påbörjades redan under 2017. Ett larm i receptionen på Storgatan 42 finns installerat och är möjligt att användas om hotfulla situationer skulle uppstå på plats. För att ytterligare höja säkerhetsnivån i receptionen har ännu ett larm installerats inne i kontorslandskapet. Larmlamporna har även utrustats med en ljudsignal för att ytterligare påkalla uppmärksamhet.

Under första halvan av 2019 har besöksrummet ute i receptionen byggts om. Vid korridoren som vetter mot postrummet har en vägg satts upp för att på så sätt möjliggöra en reträttväg för personal vid en eventuellt hotfull situation i besöksrummet. Ytterligare säkerhetsåtgärder har vidtagits i och i anslutning till samtalsrummet, såsom större samtalsbord, flip-up handtag, flytt av överfallslarm, stolar med hjul med mera.

Samtliga åtgärder som vidtagits har sin grund i den gedigna säkerhetsinventering som skedde av externt anlitat bolag under 2018. Gällande säkerheten i receptionen ser säkerhetsansvarig inom Telge över möjligheten att eventuellt flytta receptionen ytterligare, samt minimera risk för obehöriga att ta sig in i byggnaden.

Vi är numera hbtq-certifierade och samtlig personal har utbildats inom området.

Samtliga anställda inom den juridiska enheten har anonymiserade uppgifter i systemet. Detta eftersom Södertälje Kommun och Telge Koncernen numer har samma kontaktbok. Efternamn har bytts ut till "Juridik" och direktnummer har tagits bort. En gemensam funktionsbrevlåda används för korrespondens med kunder gällande ärenden som härrör juridik.

Samtlig personal inom juridiska enheten har personliga överfallslarm som tas med vid besök utanför huvudkontoret. Samtliga besök som härrör juridiska enheten sker två och två. Vad gäller den övriga organisationen så görs en bedömning inför vardera besöket om det kan utföras på egen hand eller om det ska vara två närvarande. Portabla personlarm finns för personal att ta med sig om så anses nödvändigt.

Vidare planeras ytterligare förebyggande insatser i form av utbildning inom hot och våld. Denna utbildning planeras inbegripa personal som i sitt dagliga arbete kan mötas av hot, hot om våld och våld. Ett arbete kring bemötande har satts igång vilket framledes kan leda till att personalen känner sig tryggare i sin roll, i mötet/dialog med kund och således minska risken för hot och våld.

Bedömningen hittills är att alla insatser har givit positiv respons från medarbetarna och att Telge Bostäders och Telge Hovsjös förebyggande arbete förlöper enligt plan.

Riskbeskrivning: (4.) Fortsatt lågt omdöme i NKI-enkät, i framför allt bemötandefrågor

Kontrollansvarig: Enhetschef Verksamhetsutveckling

Kontrollen avser: Förtydliga ansvarsfördelningen under 2019 i enhetschefgruppen, enhetschefer för områdesteamen tar fram en plan för hur teamen ska arbeta samt kontinuerligt utvärdera effekten av dessa team. Modernisera hyresgästernas kontaktytor gentemot oss, kanaler och öppettider.

Sammanfattning:

Att följa upp vad våra kunder tycker om oss går att göra på flera sätt, beroende på vilken kundgrupp man vill nå med undersökningen. Fokuserar vi på de boende hos oss så har vi både ett produkt- och ett serviceindex att tillgå (leverantör AktivBo). Svarefrekvensen är ca 50 procent. De senaste tre åren har vi tappat i kundbetyg kan vi konstatera. Och vi tappar från en redan låg nivå, vilket gör att vi år 2019 genomför flera satsningar för att se vad som kan ge en positiv effekt på bredare front.

År 2019 görs bl.a. dessa satsningar;

- Vi har lanserat ett program i service och bemötande som förvaltningsorganisationen är pilot i. Efter en utvärdering kommer det planeras för en mer fullskalig implementering i hela organisationen år 2020 och framåt.
- Det planeras för en upphandling av ett konsultstöd där vi tar fram kundresan, för att kunna utveckla vår marknadsplats. Att ta in kundens perspektiv och möjliggöra en ökad service- och påverkansgrad för denne.
- Att öka kvaliteten i en av de mer utsatta funktionerna - städningen av trapphus och gemensamma utrymmen. Genom att ta in en konsult som kan stötta oss i att genomföra kvalitetskontroller efter genomförd städning, enligt INSTA 800. Detta kunskapslyft görs hösten 2019.
- Det finns tankar att utvärdera fler sätt att mäta kundnöjdhet. Som också når fler kundgrupper än hyresgäster, t ex köande eller allmänhet som behöver vägledning kring hur bostadsmarknaden fungerar.

Det är angeläget att hitta ett uppföljningsverktyg som i ökad utsträckning följer upp vår organisation i service- och bemötandefrågor eftersom vi ser att det är där vi behöver utveckla oss. Vi behöver en mätning som mer kontinuerligt ger oss möjlighet att stämma av att vi färdas i rätt riktning, än att vi får ett värde en gång per år. Frågorna behöver också vara mer inriktade mot vardagliga beteenden som ingår i god service och gott bemötande. Att mätningen ger svar på att vi gör en positionsförflyttning i enlighet med programmet kring service och bemötande.

Riskbeskrivning: (5.) Långa ledtider i utredningsprocessen för uthyrning av lägenheter

Kontrollansvarig: Avdelningschef Kund & Boende samt Enhetschef Uthyrning

Kontrollen avser: Tillsätta chef per 1/1 2019, fortsatt utreda våra regler för uthyrningsprocessen. Budgeterad effekt av åtgärderna beräknas ge ökade intäkter om 3 mnkr 2019

Sammanfattning:

Under 2018 och första halva 2019 har uthyrningen brottats med långa handläggningstider i vår uthyrningsprocess vilket har lett till ett markant ökat antal tomställda objekt. Orsaken har varit många och som berott på en rad olika faktorer som påverkat den då rådande situationen gällande ärendehantering. Vakansgraden under januari till maj i år har legat och pendlat mellan 248 - 258 outhyrda/vakanta objekt. Inte förrän under juni - augusti i år har vi kunnat se effekten av de inplanerade åtgärder som har genomförts under 2019. Tittar vi på månadsstatistiken "indikator" visar det att vakanser har minskat och fortsätter att minska i antal. Nuvarande vakansnivån är på 127 outhyrda/vakanta lägenheter, en förbättring med 119 lägenheter sedan maj månad 2019. Effektivisering av en rad olika åtgärder har dessutom gett ett positivt utfall rent kostnadsmässigt. I februari hade vi ca 1 680 mnkr intäktförlust kopplad till antal vakanser. I augusti har kostnaderna för antal outhyrda sjunkit till 718 tkr. Detta exklusive fördröjd uthyrning (t ex nyproducerade lägenheter som inte genererar intäkter än)

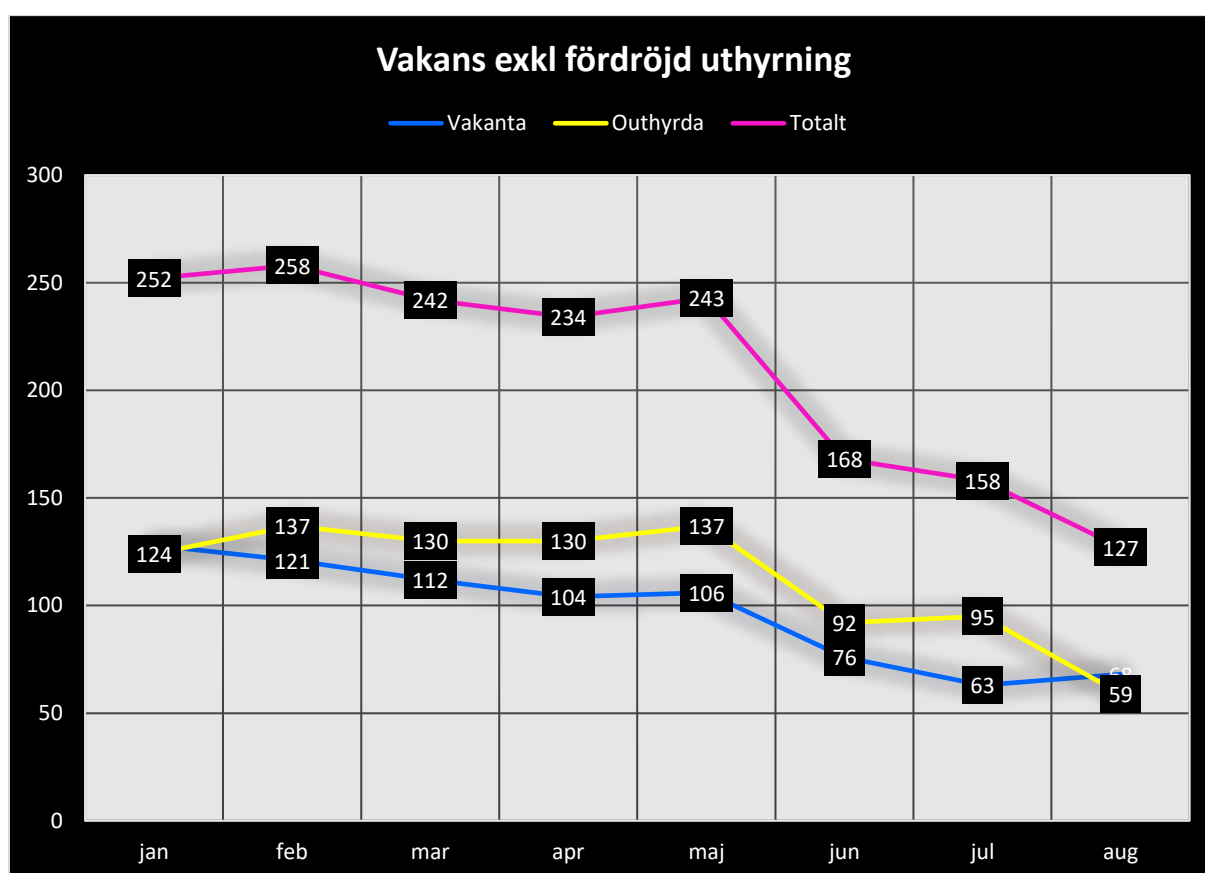
År 2019 görs bl. a. dessa insatser

- Chef tillsatt 1 januari 2019.
- Långa ledtider: ny hyrespolicy har underlättat och förkortat ledtiderna vid uthyrning då vi sänkt inkomstkrav enligt socialstyrelsens riksnorm. Samt jobbat effektivt med förbättring av rutiner och även tagit bort gamla rutiner som ej längre har substans.
- Vi har arbetat kontinuerligt med att uppdatera information på hemsida. Vi lagt upp en animerad film "så söker du bostad" på hemsidan, förtydligat information till hg i samtliga svarsbrev som skickas direkt till kund i samband med tilldelning av ett objekt.
- Även internt jobbat med relationen tomställda lägenheter för modernisering kontra vakanser. Arbetar med att utveckla ett effektivt arbetsflöde mellan Reparationer/moderniseringar och Uthyrningen.
- Även jobbat intensivt med daglig styrning av ärenden (LEAN). Vi visualiserar samtliga inkomna ärenden som genereras till ett signerat kontrakt, vi följer dagligen upp ett antal ärenden - *ej påbörjade* – *påbörjade* - och antal *signerade kontrakt* per medarbetare. Syftet är att fånga upp flaskhalsar i processen för att proaktivt lösa dessa, effektivisera arbetsprocess i vår.
- Uthyrningen har även arbetat med omstrukturering inom gruppen och jobbar mer aktivt med front-line, 2-3 medarbetare (stöd i form av extra resurser som uthyrningen fått under året) tar telefonärenden och enklare administrativa uppgifter. Syftet, att vara mer tillgänglig för våra kunder samt öka servicenivån i telefonen, minska telefonkö och kötid, skapar mer tid för ansvariga handläggare att fokusera mer på uthyrningsärenden. Skapa tid och möjlighet att avvara resurser till kommande projektarbete inom bolaget.

I dagsläget ser uthyrningen svårigheter att bibehålla den lägre graden av vakanser utan det extra stödet.

- Under hösten 2019 har uthyrningen även igångsatt projekt med uthyrning och höjning av p-platser och garage som över tid ger oss ökade intäkter. Även projekt för inventering av förråd och uthyrning med ny prissättning är i planeringsfas.
- Ett tätare samarbete att fånga upp moderniseringslägenheter och reparationlägenheter och få sluttider i ett tidigt skede och hyra ut på ritning och vakans. Arbetar med att skapa tydliga rutiner/ arbetsflöde från när modernisering/rep lägenheter släpps iväg till uthyrningen för publicering till att dessa hyrs ut. Syftet, minska tomställningstid och intäktsförlust.
- Extra marknadsföringsinsatser för studentlägenheter.

Indikator 2019:



Riskbeskrivning: (6.) Risk för personalavgångar

Kontrollansvarig: HR-specialist

Kontrollen avser: Handlingsplan per enhet på de tre frågorna med lägst poäng i CAR-Q

Sammanfattning:

Bolaget har fortsatt ett behov av nya och förändrade kompetenser. Under året har det varit en del personalomsättning både intern till andra bolag inom koncernen och extern. Bedömningen är att personalomsättningen inte varit större inom Telge Bostäder jämfört med andra bolag i branschen. Inom bolaget märks att det är något lättare att rekrytera specialister än det varit föregående år.

Bolaget befinner sig även precis i början av ett arbete med kompetenskartläggning, ett arbete som ska identifiera vilka kompetenser som finns inom ett område samt undersöka vilka kompetenser som vi ser att vi behöver i framtiden för att möta bolagets behov.

Mätning via CAR-Q sker en gång per år och gjordes senaste november 2018. Nästa mätning sker i november 2019.

Vid den mätning som genomfördes i november 2018 visar resultatet för affärsområdet att det upplevda chefsstödet vad gäller kompetens, samhörighet och autonomi har förbättrats jämfört med året innan. Samma trend kunde man se vad gäller medarbetarskap som också ökat jämfört med året innan. Resultatet av undersökningen går varje chef igenom i sin arbetsgrupp och där gruppen tillsammans med chef kommer fram till om man behöver göra en handlingsplan eller arbeta vidare inom något område.

Riskbeskrivning: (7.) Avsaknad av digital färdplan i bolaget

Kontrollansvarig: Enhetschef Verksamhetsutveckling

Kontrollen avser: En digital färdplan kommer att tas fram under början av 2019 och utifrån den kommer rätt frågor att prioriteras under året.

Sammanfattning:

Under första halvåret har en digital färdplan arbetats fram för affärsområde Bo samt att den har antagits av ledningen.

Axplock ur den digitala färdplanen 2019 - 2023

Målområde	Kort sikt (1-2 år)	Medellång sikt (2-3 år)	Lång sikt (3-4 år)	Mål
<i>Datahantering och beslutsfattande</i>	<p>Vi har genom att använda prototyper identifierat vilken data vi har tillgång till och ett lämpligt ägandeskap för den.</p> <p>Vi vet vilka förutsättningar vi har att utnyttja och utveckla vår IT-infrastruktur och hur våra möjligheter till integration ser ut.</p> <p>Vi har utvecklade tankar kring KPI:er och hur de kan nyttjas i krisliga analyser.</p>	<p>Vi har information av god och användbar kvalitet i samtliga våra system.</p> <p>Vi hanterar våra handlingar enligt lagstiftning som dataskyddsförordningen och arkivlagen m fl.</p>	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.	<p>Vi vet vad kunderna vill ha hjälp med och har prioriterat angelägna områden att utveckla.</p> <p>Vi sätter vår affär i fokus, på en marknadsplats.</p>	Vi är proaktiva i att utveckla tjänster och mervärden för våra kunder, själva eller tillsammans med samarbetspartners.	<p>Genom våra digitala lösningar är vi alltid tillgängliga för kunden. och</p> <p>Vi skapar värde för kunden genom samarbete med partners.</p>
<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.

Förstudiernas år

Initiativ	Prioritering	Q2 2019	Q3 2019	Q4 2019	Q1 2020	Q2 2020	Ansvarig
Förstudie: Informationshantering (BI) genom prototyp	2		▶				MR
Förstudie: Definiera vår kund och dess livscykel/resa	1	▶					JS
Förstudie: Marknadsplats och extern webb genom hjälp till självhjälp	3	▶					JS
Kartlägg utvecklingsprocessen	4		▶				MR, SS

Riskbeskrivning: (8.) Hög omflyttningsfrekvens på nyproducerade lägenheter på grund av höga hyror

Kontrollansvarig: VD samt Avdelningschef Kund & Boende

Kontrollen avser: Utredning inklusive förslag om alternativ distribuering av nyproducerade lägenheter pågår i och med kommande projekt Stockholmsberget.

Sammanfattning:

Vi har i samband med uthyrningen av lägenheter i vårt nybygge Stockholmsberget erfarit att stora lägenheter har lämnats tillbaka till hyreskon eller inte alls blivit uthyrda.

Olika insatser har därför genomförts under året:

- Förbättrat information och rutiner
- sänkt inkomstkraven i hyrespolicyn till socialstyrelsens riksnorm 2019 samt
- infört flexibilitet i hyrespolicyn med öppning för nya sammanboendeformer som co-living. Detta utreds just nu.

Under våren bad vi WSP analysera efterfrågan av nya hyresrätter i Södertälje vad gäller antal bostäder, lägenhetsstorlek, ytor och kommundel. Rapporten levererades under sommaren.

WSP:s rapport (se bildurval nedan) bekräftar att:

- Södertäljes bostadsmarknad är i obalans och det är svårt för bostadsutvecklarna att få kalkylen att gå ihop.
- Det är svårt för en stor del av den lokala marknaden att betala nyproduktionshyror.
- Efterfrågan finns för ytsnåla, mindre lägenheter med lägre hyresnivå per kvadratmeter, vilket inte är fallet med Stockholmsberget.
- Efterfrågan för större lägenheter med färre rum finns för ytterområdena.
- Alternativa boende- och upplåtelseformer rekommenderas att utreda samt att statligt investeringsbidrag nyttjas då det är möjligt.

I enlighet med vår digitala färdplan ska även en förstudie göras om kundens upplevelse och önskemål gällande kontakten med bolaget. Detta kommer att resultera i en så kallad ”marknadsplats” där kundärenden kan uträttas så smidigt som möjligt.

Bostadsmarknaden i Sverige och i Södertälje

Svensk bostadsmarknad är inte i balans och lider av en hel del trögheter och annan problematik. Flyttrörelserna är små och det finns såväl instängningsproblematik som inträdeshinder. Regeringen har lanserat ett 73-punktprogram för mandatperioden, men det innehåller få punkter som kommer att påverka bostadsmarknaden i positiv riktning.

Under innevarande mandatperiod kan vi därmed räkna med att de svårigheter som finns för unga att etablera sig på bostadsmarknaden och nyanlända att komma i fråga för permanenta boendelösningar kommer att bestå. Likaså kommer äldre inte att i högre utsträckning stimuleras att flytta till bättre anpassade bostäder.

Bostadsmarknaden i Södertälje är inte i balans. Det finns en underliggande bostadsbrist i kommunen sedan mitten av 90-talet. Behovet för nya hyresrätter överstiger efterfrågan, då många har svårt att betala höga nyproduktionshyror. Därför det inte troligt att all nyproduktion som planeras i kommunen kommer bli av.

Bostadsrättsprojekten är svårsålda och även på hyresrättsidan kan det vara svårt för bostadsutvecklarna att få kalkylen att gå ihop. I den svåra bostadssituation som råder i kommunen, finns det anledning att fundera på både alternativa boendeformer (kompisboende, co-living), liksom alternativa upplåtelseformer (andelsägarbostäder, kooperativ hyresrätt). Det är värt att studera närmare vad som skulle kunna göra en skillnad för just den här platsen.

58

wsp

Rekommendation Södertälje

Efterfrågan på nybyggda hyresrätter i Södertälje är beroende av hyresnivån på de framtida bostäderna. Om de statliga investeringsbidragen återinförs, är det något som Telge Bostäder bör ansöka om. Vidare är det viktigt att lägenheterna är så ytsnåla som möjligt, för att hålla nere hyresnivån.

När det gäller kötider för nybyggda hyresrätter, så finns det mycket lite statistik att gå efter. Bostadsförmedlingen i Stockholm har endast förmedlat ett enda nyproduktionsprojekt, men det hade inga problem med att hyras ut. Telge Bostäders egen nyproduktion hade inte lika hög efterfrågan, utan där finns det ännu lediga lägenheter. Det beror förmodligen på att lägenheterna inte var ytsnåla och att det var lägenheter med för många rum.

Om man jämför med SPPs projekt, så var lägenheterna i genomsnitt 20 % mindre, och man byggde inga fyror eller femmor. Även hyresnivån per kvadratmeter var lägre hos SPP.

Vi bedömer att det finns en efterfrågan på nybyggda hyresrätter i Södertälje framöver, under förutsättning att lägenheterna har färre rum, är mer ytsnåla och att hyresnivån per kvadratmeter är lägre än vad Telge Bostäder har byggt hittills.

59

wsp

Slutsatser nyproduktion Södertälje

	Statligt investeringsbidrag			Normal nyproduktionshyra	
	Yta	Månadshyra	Antal	Månadshyra	Antal
1 rum och kök	23	4 685	50	5 100	15
2 rum och kök	40-50	6 576-7 398	70	7 000-8 800	50
3 rum och kök	65	8 631	100	10 800	65
4 rum och kök	80-85	10 192-10 603	40		
Totalsumma			260		130

Vi föreslår att nyproduktionen inriktas på små och ytsnåla lägenheter. Ettor på 23 kvm, tvåor på 40-50 kvm, treor på 65 kvm. Enstaka fyror på 80-85 kvm kan byggas i mer efterfrågade lägen. Bygg inte femmor, det blir för dyrt.

Under dessa förutsättningar torde en framtida produktion på 130-260 lägenheter per år, framöver fungera väl, beroende på om det finns möjlighet att nyttja ett statligt investeringsbidrag och med hänsyn tagen till eventuell konkurrens från andra bostadsutvecklare. Telge Bostäder borde ha en stark position inom hyresrättsmarknaden i Södertälje, på grund av sitt informationsövertag och på grund av att hyresgästkraven är låga. Men det förutsätter också som sagt att produkten anpassas mycket bättre till målgruppens betalningsförutsättningar.

Rekommendation kommundel

Anges från vanlig nyproduktionshyra till statliga investeringsbidrag

Område	Antal nybyggda hyresrätter per år	Målgrupp	Lägenhetsstorlekar	Ytor
Marlekälla	20-40	Ensamhushåll, äldre, unga vuxna	1-3 rok	Ytsnåla lägenheter
Brunnsäng-Grusåsen	10-20	Ensamhushåll, äldre	1-3 rok	Ytsnåla lägenheter
Telge (Blombäcka Västergård/Saltskog)	10-20	Ensamhushåll, äldre, unga vuxna	1-3 rok	Ytsnåla lägenheter
Ronna (Lina Hage)	Ingen nyproduktion	(Barnfamiljer, äldre)	-	-
Hovsjö	Ingen nyproduktion	(Barnfamiljer, äldre)	-	-
Järna	10-20	Barnfamiljer, äldre	1-4 rok	Ytsnåla lägenheter
Östertälje (Rosenlund Fornhöjden)	20-40	Alla åldersgrupper och hushållstyper	1-4 rok	Ytsnåla lägenheter
Pershagen-Södra	40-80	Alla åldersgrupper och hushållstyper	1-4 rok	Använd de större ytorna här
Vårdinge-Mölnbo	20-40	Äldre	1-2 rok	Använd de större ytorna här

Riskbeskrivning: (9.) Brist på strategisk kompetens på både kort och lång sikt

Kontrollansvarig: HR-specialist

Kontrollen avser: Utredda hur attrahera strategisk kompetens till bolaget, plan för att stärka bolagets arbetsgivarvarumärke.

Sammanfattning:

Det pågår ett arbete med att identifiera de grupper där vi behöver utveckla viktig kompetens i fram tiden och vissa grupper är identifierade och där det ligger i planeringsfasen att påbörja arbete med kompetenskartläggning.

Ett arbete är uppstartat tillsammans med Sobona och andra bolag inom fastighetsbranschen och allmännyttan för att tillsammans arbeta med validering av gemensamma viktiga yrkesgrupper.

Centralt på HR drivs ett långsiktigt EB (Arbetsgivarvarumärke, eng. Employer Branding) arbete som berör hela koncernen.

Riskbeskrivning: (10.) Manipulation av kötid alternativt hyresnivåer

Kontrollansvarig: Enhetschef Uthyrning och Avdelningschef Kund & Boende

Kontrollen avser: Det behöver införas en kontrollfunktion där alla justeringar journalförs och undertecknas av ansvarig chef förslagsvis en gång per kvartal.

Sammanfattning:

Undantag skall godkännas av närmast chef i ett första steg via mejl.

Dessa mejlunderlag arkiveras tillsammans med bostadsavtalet.

Noteringar görs i Vitec Marknad som sparas med godkännande mellan handläggare och närmaste chef på respektive kund.

Dessa loggar är sökbara i Vitec Marknad för respektive händelse per kund.

Vi ser även över för framtiden i systemet att säkerställa rapporter för justeringar.

Under hösten kommer ett arbete påbörjas för att arbeta fram en rutin för stickprovskontroll.

Avsikten är att utföra dessa kontroller två gånger per år. Under vintern 2019 kommer en lättare kontroll att genomföras för att testa den framarbetade rutinen för stickprovskontroll. De skarpa kontrollerna initieras under våren 2020. Slumpmässiga stickprov av ett antal journalförda loggar kontrolleras för att säkerställa att justeringar/tilldelningar av kontrakt skett på ett korrekt sätt.

I nuläget ser vi att nedan moment som affärskritiska och dessa ska därför kontrolleras:

- Ändring av kötid/kö poäng
- Att inga personer under 16 år står i kö
- Att rätt person tilldelats lägenhet enligt uppsatta rutiner

Ovan punkter kan komma att förändras/utökas under arbetet gång med att få fram en rutin.

Syftet med kontrollerna skall dock vara det samma, dvs. säkerställa att manipulation inte förekommer.

Riskbeskrivning: (11.) Ekonomiska risker relaterade till projekt

Kontrollansvarig: Enhetschef Projekt

Kontrollen avser: Uppföljning av investeringsrutin för projekt

Nuvarande investeringsrutin slår fast att investeringsrådet tillstyrker affärsinvesteringar med budget eller prognoser överstigande 1 mkr, underhållsinvesteringar med budget eller prognoser överstigande 25 mkr samt budget för Telge Bostäders och Telge Hovsjös årliga underhållsinvesteringsplan. Affärsinvesteringar kategoriseras de investeringar som genererar ökade intäkter. Övriga investeringar benämns underhållsinvesteringar. Investeringsbeslut upp till 1 mkr fattas av fastighetschef, upp till 10 mkr fattas av VD, men först efter godkännande av fastighetschef och CFO som vid behov var för sig kan återremittera investeringsärendet. Investeringar överstigande 10 mkr kräver ett inriktningsbeslut. Om investeringsrådet, dotterbolagsstyrelsen, koncernledningen och därefter koncernstyrelsen bedömer att investeringen är av större vikt för kommunen, går beslutsärendet vidare till Södertälje kommun. Omprioriteringar och avvikelser hanteras av portföljstyrgruppen. Prognostiserade negativa kostnadsavvikelser över 1/10 mot budget kräver emellertid nytt investeringsbeslut. För fullständig delegationsordning se dokumentet ”Riktlinje och instruktion för Investeringsbeslut”.

Sammanfattning:

Hittills i år har vi haft fortsatt fokus på att se till att organisationen följer vår projektmodell från 2017 som då etablerades tillsammans med en projektportal. Verktygen beskriver hur Affärsområde Bo planerar, styr och följer upp projekt. Som bakgrund kan nämnas att Telge Bostäders och Telge Hovsjös projektmodell syftar till att framför allt säkerställa korrekta beslutsgångar och följer Semcons ramverk XLPM. Projektportalen är anpassad efter projektmodellen och möjliggör att registrera och söka projekt och styrande dokument. De viktigaste dokumenten för projekt är; projektbeställning som definierar vad som ska göras och kan föregås av en förstudie, projektplan som vid beslut om projektstart fastställer projekts genomförande. Under projektets gång: statusrapport som skrivs av projektledaren och avhandlar status i projektet. Statusrapportens mottagare är beställare, styrgrupp och andra viktiga intressenter. Efter att projektet lämnats över skrivs en slutrapport som beskriver projektets utförande och säkrar kunskapsåterföringen till organisationen. Det mesta materialet finns samlat under en investeringssida i Projektportalen för AO Bo. För ytterligare information om detta läs i riktlinjen och instruktionen för investeringsbeslut i VETA. I samband med uppföljningen av internkontrollen vid halvårsskiftet 2018 har ett antal avvikelser noterats vilka har omfattar diverse mindre projekt med budget strax under och strax över 1 mkr. Vid kontroll upptäcktes att projekten påbörjats utan gällande godkännande från fastighetschef, VD och i något enstaka fall investeringsråd. Samtliga avvikelser har åtgärdats och projekten har blivit godkända i efterhand. Trots noterade avvikelser är den sammantagna bedömningen att Affärsområde Bo följer projektmodellen och övriga fastställda rutiner bra, men att ett mindre behov av upprepade utbildningsinsatser föreligger. Att förhindra fördröjade projekt ställer emellertid höga krav på projektledaren som förutom att följa projektmodellen, både måste ha god kontakt med entreprenören och betryggande insyn i entreprenaden. I år har därför hittills stort arbete lagts ned för att säkerställa att avtal och ekonomiska ramar åtföljs för att förhindra oväntade kostnader. Vi har även i år fördjupat arbetet med våra förstudier i syfte att säkerställa att projektets samtliga totala kostnader är kända som en övre gräns innan

vi äskar om ett investeringsbeslut. Vi tycker oss i nuläget kunna se att Telge Bostäders och Telge Hovsjös projektstyrning genomgår en kontinuerlig förbättring.

Under året har affärsprojektet Fornbacken gård 1, Lyftet avslutats. Det ursprungliga investeringsbeslutet på 174 miljoner kronor från 2013 reviderades 2015 till 259 miljoner kronor och 2017 till 416 miljoner kronor. Det kraftigt ökade investeringsbehovet som uppstått under projektets gång föranledde sammanlagt tre tidigare genomförda externa granskningar. Den sista från 2017 konstaterade tre huvudsakliga faktorer; att Telge Bostäder tidigare saknat tillfredställande ekonomisk projektuppföljning, att Skanska inte försett Telge Bostäder med avtalsenlig ekonomisk uppföljning och prognoser, samt att dåvarande vd utan mandat undertecknat ett projektavtal med Skanska som blev betydligt sämre än det ursprungliga. Mot bakgrund av detta och inför slutförhandlingen med Skanska genomfördes därför också en avslutande granskning av Telge Bostäder omfattande framför allt åren 2018–19.

Utifrån gällande projektavtal reviderades Telge Bostäders upparbetade kostnader i relation till Skanskas produktionskostnader, därtill Skanskas underlag för index- och bonusreglering.

Samtliga kostnader åren 2018–19 sammanställdes och jämfördes för parterna. Telge Bostäder erhöll fakturakopior från Skanska bland annat för cirka 40 av de största leverantörsfakturorna. Arbetet resulterade i att Skanskas ursprungliga krav på 6,6 miljoner kronor i slutreglering minskade till 4,9 miljoner kronor framför allt till följd av diskrepanser i de ingångsvärden som legat till grund för föregående beräkningsunderlag.

Parterna hade redan under 2018 enats om att basera Skanskas indexreglering på 8,2 miljoner kronor i upparbetade kostnader istället för som initialt 12,6 miljoner kronor.

En tidigare avstämd bonusfaktura på 1,0 miljon kronor från 2018 bedömdes potentiellt felaktig. Inför slutregleringen krediterades fakturan därför i sin helhet av Skanska vilket minskade Telge Bostäders tidigare rapporterade upparbetade projektkostnader.

2019-09-16

Ärendenr: 12

Till styrelsen för Telge Bostäder AB

Halvårsuppföljning av ägardirektiven 2019

I bifogat dokument redovisas det arbete som hittills under året bedrivits inom Telge Bostäder AB avseende de ägardirektiv som givits bolaget för perioden 2019.

Uppföljning för helåret sker i anslutning till bokslutet i januari 2020.

Förslag till beslut

Styrelsen föreslås besluta:

att godkänna rapporten och ge VD i uppdrag att skicka in rapporten till koncernledningen.

Pontus Werlinder
tf vd




Jan Amnéus
CFO, Avdelningschef Affärsstöd &
Verksamhetsutveckling

Halvårsuppföljning av ägardirektiv 2019

Mål och budget 2019-2021 Telge Bostäder




Bolagsordningen

En bedömning görs om verksamheten är förenlig med de fastställda kommunala ändamålen och utförts inom ramen för de kommunala befogenheterna (självkostnadsprincip, likställighetsprincip, lokaliseringsprincip) som framgår i bolagsordningens fastställda syfte och ändamål med verksamheten:

-  Verksamheten är förenlig med fastställda syfte och ändamål.
-  Verksamheten är delvis förenlig med fastställda syfte och ändamål.
-  Verksamheten är inte förenlig med fastställda syfte och ändamål.

Ägardirektiven


En bedömning görs enligt följande:

-  Ägardirektivet är uppfyllt.
-  Ägardirektivet är delvis uppfyllt.
-  Ägardirektivet uppfylls ej.



Bedömningen ska kommenteras.

Telge Bostäder



Bolagsordningen syfte och verksamhetsföremål	Uppföljning
<p>Bolaget har till föremål för sin verksamhet att inom Södertälje kommun förvärva, äga och förvalta eller med tomträtt nyttja fastigheter för att därpå uppföra och förvalta bostadshus med tillhörande kollektiva anordningar, affärslokaler och servicelokaler.</p> <p>Bolaget får även bygga och förvalta kommersiella lokaler. Bolagets verksamhet får också omfatta uppförande av bostäder för försäljning till andra upplåtelseformer.</p>	<p><i>Verksamheten är förenlig med fastställda syfte och ändamål.</i> ●</p> <p>Affärsplanen för 2020 - 2024 är framtagen utifrån ägarens ändamål med verksamheten samt de särskilda ägardirektiven. Affärsplanen beskriver hur bolaget arbetar med att uppfylla detta utifrån ett affärsmässigt perspektiv.</p>
<p>Telge Bostäder skall genom förvaltning av bostäder skapa bra boende i sunda bostäder till rimlig kostnad. Detta skall ske genom att erbjuda ett varierat utbud av bostäder med god teknisk standard, bra service och ekologisk anpassning, så att det svarar mot en långsiktig efterfrågan.</p> <p>Verksamheten ska bedrivas enligt affärsmässiga principer i enlighet med lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag samt med beaktande av lokaliseringsprincipen i 2 kap 1 § kommunallagen.</p>	<p><i>Verksamheten är förenlig med fastställda syfte och ändamål.</i> ●</p> <p>Affärsplanen för 2020 - 2024 är framtagen utifrån ägarens ändamål med verksamheten samt de särskilda ägardirektiven. Affärsplanen beskriver hur bolaget arbetar med att uppfylla detta utifrån ett affärsmässigt perspektiv.</p>

Ägardirektiv	Uppföljning
<p>1. Telge Bostäder ska ta ett ansvar för de områden där bolaget är hyresvärd och ska i samverkan med kommunen och andra aktörer och genom att ta hjälp av boende i områdena aktivt arbeta med stadsdelsutveckling.</p> <p>1. fortsättning</p>	<p><i>Ägardirektivet är uppfyllt.</i> </p> <p>Vi gör våra hyresgäster delaktiga i stadsdelsutvecklingen på flera sätt:</p> <p>Åtgärdsförslag i spåren av enkät kring nöjd-kund.</p> <p>Möte i dialogform vid trivseldagar i 5 utvalda bostadsområden.</p> <p>Trygghetsvandring i Järna, som pilotprojekt för ökad trygghet.</p> <p>Mötesplats (aktivitetshus) och innovationslabb i Lina Hage som pilotprojekt.</p> <p>Samarbete med hyresgästföreningen både i form av medel och lokaler.</p>

<p>2. Telge Bostäder ska vara en aktiv part i förtätningen och bostadsutvecklingen i Södertälje kommun. Detta genom att själv eller med andra aktörer bidra till bostadsbyggande i första hand i anslutning till det egna beståndet och medverka till ett varierat bostadsutbud som även kan innefatta bostadsrätter.</p> <p>2. fortsättning</p>	<p><i>Ägardirektivet är uppfyllt.</i></p> <p>Både produktionen och uthyrningen av lägenheterna i Stockholmsberget (72 lägenheter) och Gammelgården (26 lägenheter) i Hölö är klara. Inflyttning är planerad till september och november.</p> <p>I samband med uthyrningen av Stockholmsberget provades en ny tilldelningsmetod i syfte att ge fler människor möjlighet att hyra en bostad.</p> <p>Projektet Gullpudran beräknas starta första kvartalet 2020. Där är intentionen att skapa lägenheter anpassade och avsedda för äldre.</p> <p>Bolaget samarbetar kontinuerligt med Samhällsbyggnadskontoret gällande planer och kommande markanvisningar.</p> <p>En marknadsanalys för framtida nyproduktion har genomförts i samarbete med WSP.</p> <p>Marknadsanalysen ger rekommendationer utifrån betalningsförmåga och befolkningstillväxt var framtida hyresrätter bör byggas i kommunen. Nyproduktionen rekommenderas att främst inriktas på små och ytsnåla lägenheter.</p> <p>En hög byggtakt förutsätter också att anpassning sker utifrån målgruppens betalningsförutsättningar vilket betyder att hyresnivån per kvadratmeter behöver vara lägre än vad Telge Bostäder har byggt hittills.</p>
--	--

<p>3. Telge Bostäder ska verka för en hyresmodell som långsiktigt skapar förutsättningar för väl underhållna och attraktiva bostäder.</p>	<p><i>Ägardirektivet är uppfyllt.</i> </p> <p>Bolaget verkar aktivt för en hyresmodell där vi förhandlar fram olika typer av avtal med Hyresgästföreningen. Detta för att kunna underhålla både våra bostäder såväl som våra allmänna utrymmen.</p> <p>Den nyligen framtagna rapporten av WSP har medvetandegjort vilka storlekar på lägenheter i nyproduktion som vi bör satsa på ur ett marknadsperspektiv. Därigenom ges möjligheter att verka för en hyresmodell som långsiktigt skapar förutsättningar för attraktiva bostäder.</p> <p>Förhandlingar med Hyresgästföreningen sker numer för hela beståndet i Affärsområdet d.v.s. Telge Hovsjö och Telge Bostäder tillsammans. Bostadshyran höjdes med 2,25% från den 1 mars 2019.</p> <p>Under året startar ett okulärt besiktningsprogram för att skatta det samlade underhållsbehovet. Under året tas en underhållsstrategi fram där ett av övervägandena kan vara huruvida Telge Bostäder/Telge Hovsjö ska tillämpa VLU, HLU, FLU eller BoBas.</p>
<p>4. Telge Bostäder ska tillsammans med Telge Återvinning fortsätta utbyggnaden av fastighetsnära källsortering i flerbostadshus.</p>	<p><i>Ägardirektivet är uppfyllt.</i> </p> <p>Genomförande av FNI pågår enligt plan och beräknas att vara helt genomfört i hela fastighetsbeståndet till och med 2022.</p>

<p>5. Telge Bostäder ska ta ett särskilt ansvar för att möta efterfrågan på boende anpassade för äldre och studenter.</p>	<p><i>Ägardirektivet är uppfyllt.</i> </p> <p>Samtliga bostäder är tillgänglighetsinventerade sedan tidigare. Det samlade materialet ligger till grund för planering på åtgärder och prioriteringar för ökad tillgänglighet.</p> <p>Bolaget har under 2019 ökat sitt samarbete med Campus Telge och KTH Södertälje gällande marknadsföringen av studentbostäder.</p> <p>Bolaget har påbörjat en rullande informationsinsats som riktar sig till unga i Södertälje (16-18 åringar) med information om bostadskön och att det går att ställa sig i kö redan som 16-åring.</p> <p>Kommande nyproduktion Gullpudran med 26 lägenheter är avsedd att möta efterfrågan på bostäder för äldre.</p> <p>Bolaget har sett över uthyrningspolicyn för att underlätta för yngre som har inträdesbarriärer på bostadsmarknaden. Genom att tex sänka inkomstkraven och underlätta att de får bibehålla köpoäng vid visstidskontrakt.</p> <p>Vid uthyrningen av Stockholmsberget tillämpades principen först till kvarn så att även yngre personer med kortare kötid och färre köpoäng också fick möjlighet att efterfråga dessa lägenheter.</p>
<p>6. Telge Bostäder ska helt eller delvis finansiera nybyggnation och reovering av beståndet genom försäljning av delar av det befintliga beståndet.</p>	<p><i>Ägardirektivet är uppfyllt.</i> </p> <p>Planerade försäljningar löper enligt plan.</p>

<p>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.</p>	<p><i>Ägardirektivet är uppfyllt.</i> </p> <p>AO Bo använder sociala klausuler i alla nya avtal. Södertälje kommun ansvarar för matchningen.</p>
<p>8. Det långsiktiga avkastningskravet för Telge Bostäder är:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Direktavkastning: 3,5 % - Totalavkastning 9,9 % 	<p><i>Ägardirektivet är delvis uppfyllt.</i> </p> <p>Enligt affärsplanen uppnås avkastningen i snitt under affärsplanperiodens fem år. För 2019 beräknas avkastningen att uppgå till 2,5%. Totalavkastningen mäts vid årsbokslutet. Siffrorna är preliminära tills årsbokslutet fastställs i 2020.</p>