

NÄRVARO:

Ordinarie ledamöter

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

Noteringar

Ordförande
1:e vice ordförande

2:e vice ordförande

Tjänstgörande ersättare

Närvarande icke-tjänstgörande ersättare:

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

Frånvarande icke-tjänstgörande ersättare:

Sabri Madoson (c)
Bedros Yevno (kd)
Sait Yildiz (v)

Närvarande personalrepresentant:

--


Adjungerade Telge:

Juan Copoví-Mena (fr o m §8)
Henrik Lindqvist

Tjänstemän TB:

Vd Pontus Werlinder
Jan Amnéus
Emilia Eriksson (t o m §10)
Lisbeth Näsdal
Malin Ramström
Ida Wiremark
Erja Wikner

Dagens sammanträde hålls i Hovsjö Hub, Gröndalsvägen 1 och pågår från kl. 17.00 till 18.40.

htk 

§ 1 **Mötets öppnande**

Anders Ydebrink öppnar mötet och hälsar deltagarna välkomna. Anders hälsas välkommen som nyttillträdd styrelseordförande och ger en kort presentation av sig själv.

§ 2 **Närvaro och tjänstgörande**

Sekreteraren tar upp närvaro.

§ 3 **Val av protokolljusterare**

Att jämte ordföranden justera dagens protokoll utses Lukas Hållkvist.

§ 4 **Fastställande av dagordning**

Dagordningen fastställdes.

§ 5 **Till handlingarna**

Följande lades med godkännande till handlingarna
- föregående protokoll nr 9

§ 6 **Ärendebalans**

Vd går igenom ärendebalanslistan, enligt utsänt dokument.

Styrelsen beslutar

att godkänna informationen

§ 7 **Sekretessärende OSL 19:1**

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

Styrelsen beslutar

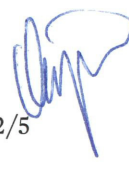
att anta föreliggande förslag

§ 8 **Sekretessärende OSL 19:1**

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

Styrelsen beslutar

att anta föreliggande förslag samt att omedelbart justera punkten

hst 2/5 

§ 9 Uppföljning TB/TH ägardirektiv 2019
Jan Amnéus redogör för uppföljningen, enligt utsända dokument, bilaga 1.

Styrelsen beslutar

att godkänna uppföljningen av ägardirektiven samt

att ge vd i uppdrag att lämna uppföljningen vidare till koncernstyrelsen

§ 10 Uppföljning TB/TH Klimat- och miljöprogram inkl. kemikalieplan
Emilia Eriksson presenterar uppföljningen enligt utsända dokument, bilaga 2.

Styrelsen beslutar

att godkänna uppföljningen av Miljö- och klimatprogrammet inkl. kemikalieplan **samt**

att förtydliga punkt 2.2.1 (*röd*) genom att lista olika typer av fordon **samt**

att ge vd i uppdrag att lämna uppföljningen vidare till moderbolaget

§ 11 Uppföljning TB/TH internkontrollplan 2019
Jan Amnéus föredrar uppföljningen enligt utsända handlingar, bilaga 3.

Styrelsen beslutar


att godkänna Telge Bostäder och Telge Hovsjös uppföljning av internkontrollplan för 2019 **samt**

att uppdra till vd att lämna uppföljningen av internkontrollplanen 2019 vidare till koncernstyrelsen

§ 12 Investeringar 1-10 mnkr oktober-december 2019
Jan Amnéus informerar för ärendet, enligt utsända handlingar, bilaga 4.

Styrelsen beslutar

att godkänna informationen

att 
3/5

§ 13 Information från Telge

Juan Copovi-Mena informerar följande:

Management Review för året är upphandlat via PWC för alla bolag. (Telge Återvinning, Telge Nät, Telge Fastigheter och Telge Bostäder genomlysas under Q1 2020).

Årsredovisning 2019 är ännu inte färdig. Vi hoppas att den vikande trend som sedan 2015 visat sig i verksamhetsresultatet nu vänder. I annat fall finns ett sparpaket. Koncernen är särskilt beroende av att Telge Bostäder tilldelas byggrätter.

Jul- och nyårshelgerna var relativt lugna med få incidenter inom Telge.

Den nya koncernplanen för år **2021-2025** delas ut till styrelsen.

Styrelsen beslutar

att godkänna informationen

§ 14 Information från vd

Pontus Werlinder informerar följande:

Hysesförhandlingar – Vi ligger nära ett bud och hoppas komma överens inom kort.

Statusrapport Stockholmsberget - Två femmor delas till mindre lägenheter så att uthyrningsdelarna blir separata lägenheter. Tre fyror görs om till kompisboenden. Beräknad inflyttning i april. Strategi för uthyrning av p-platser i garaget tas fram. Slutrapport kommer under våren.

Brunnsäng C – Tillträde tidigast i april 2020, arbete med nyproduktion och byggrätter.

Utvecklingsområden – Presenterades. Kommunen behöver arbeta med partikelhalterna i luften vid infarterna till våra områden (Birkakorset t ex) vilket kan påverka våra planansökningar.

Frivilligt tillfälle för genomgång av affärsplan år 2021-2025 - Storgatan 42 den 18 mars, kl. 17.00. Vi talar om nyproduktion, lönsamhet och närvaro i våra områden.

Science Week 29/1-1/2 – TB/TH i samarbete med Telge Energi om solenergi den 29/1 kl. 15.00.

Styrelsen beslutar

att godkänna informationen

ht
4/5

- § 15 **Fastställande av sammanträdesplan TB/TH 2020**
Vd informerar om ärendet enligt utsända handlingar, bilaga 5.

Styrelsen beslutar

att godkänna den föreslagna sammanträdesplanen för år 2020

- § 16 **Övrigt**
Inga övriga frågor.

- § 17 **Nästa möte**
Reservera vårt reservdatum den 4 mars kl. 17.00 hos Telge på Storgatan 42. Information kommer snarast möjligt huruvida reservmötestiden behöver nyttjas eller inte.

Nästa ordinarie möte är den 23 mars kl. 17.00-19.00 hos Telge på Storgatan 42.

- § 18 **Avslutning**
Ordförande tackar deltagarna för visat intresse och förklarar mötet avslutat.

Vid protokollet:



Erja Wikner

Justeras:



Anders Ydebrink



Lukas Hållkvist



2020-01-27

Ärendenr: Ä9

Till styrelsen för Telge Bostäder AB och Telge Hovsjö AB

Uppföljning ägardirektiv

Bakgrund

Ägardirektiven för Telge Bostäder och Telge Hovsjö är beslutade i kommunfullmäktige i samband med beslut av mål & budget i slutet av föregående år. Ägardirektiven överlämnas formellt till bolaget i samband med en extra bolagsstämma, per capsulam, i februari.

Ägardirektiven visar den riktning som ägaren, Södertälje kommun, vill att bolaget ska arbeta mot och är ett sätt för Södertälje kommun att styra de kommunala bolagen på.

Uppföljning

Uppföljning av de beslutade ägardirektiven sker två gånger per år i styrelsen, halvårsuppföljning i september och helårsuppföljning i januari.

Bedömning

Uppföljningen av ägardirektiven visar att verksamheten inom Telge Bostäder och Telge Hovsjö är förenligt med bolagsordningens syfte och ändamål.

Uppföljningen visar även att målen för ägardirektiv 1 till 7 är uppfyllda (grönt) medan målet om avkastningskrav i ägardirektiv 8 ej är uppfyllt (röd) förrän årsbokslutet fastställs. Det preliminära årsbokslutet är färdigt den 21 januari 2020.

Bilaga

Bilaga 1. Uppföljning av ägardirektiv



Förslag till beslut

Styrelsen föreslås besluta:

- att godkänna uppföljningen av ägardirektiven samt
- att ge VD i uppdrag att lämna uppföljningen vidare till koncernstyrelsen

Pontus Werlinder
Vd Telge Bostäder och Telge Hovsjö



Ägardirektiv	Aktiviteter som ska genomföras för att nå grönt	Vilka aktiviteter har genomförts. Ägardirektivet inte/delvis/helt uppfyllt
<p>1. Telge Bostäder/Telge Hovsjö ska ta ansvar för de områden där bolaget är hyresvärd och ska i samverkan med kommunen och andra aktörer samt genom att ta hjälp av boende i områdena, aktivt arbeta med stadsdelsutveckling.</p>	<p>1.1 Åtgärdsförslag i spåren av enkät kring nöjd-kund. 1.2 Möte i dialogform vid trivseldagar i bostadsområdena. 1.3 Trygghetsvandring i Järna, som pilotprojekt. 1.4 Mötesplats (aktivitetshus) och innovationslabb i Lina Hage som pilotprojekt. 1.5 Samarbete med hyresgästföreningen både i form av medel och lokaler</p>	<p><i>Ägardirektivet är uppfyllt</i> ●</p> <p>1.1 Flera åtgärdsförslag utifrån nöjd kund enkät har genomförts med fokus på kundbemötande. Exempelvis så har det under hösten pågått en test av ett verktyg som TeleCoaching tillhandahåller. Syftet är att att skapa ett enhetligt bemötande så att vi bidrar till "vårt gemensamma ansikte utåt".</p> <p>1.2 Fem trivseldagar i utvalda bostadsområden har genomförts. I Hovsjö genomfördes en medborgardialog med de boende inför planeringen av aktivitetsparken.</p> <p>1.3 Trygghetsvandring och en inventering genomfördes under hösten i Järna. Pilotprojekt för ökad trygghet med fokus på den fysiska miljön har fortsatt under</p>



		<p>hösten. En konkret åtgärd är att all utomhusbelysning bytts ut inom området under hösten och förbättringar av belysning i trapphus pågår.</p> <p>1.4 Mötesplatsen i Lina är nu öppen fem dagar i veckan. Projektet innovationslabbet är på gång att utvärderas tillsammans med Sveriges Allmännyttan.</p> <p>1.5 Samarbete och dialog med hyresgästföreningen pågår både i form av utbetalade fritidsmedel till verksamhet inom områden där det finns en aktiv lokal hyresgästförening.</p>
<p>2 Telge Bostäder/Telge Hovsjö ska vara en aktiv part i förtätningen och bostadsutvecklingen i Södertälje kommun. Detta genom att själv eller med andra</p>	<p>2.1 Inflyttning på Stockholmsberget i september. Uthyrning i april-maj.</p> <p>2.2 Inflyttning i Hölö under senhöst. Uthyrning sker i juni.</p>	<p><i>Ägardirektivet är uppfyllt</i></p> <p>2.1 Både produktion, uthyrning och inflytt i lägenheterna på Stockholmsberget (72 lägenheter) och Gammelgården (26 lägenheter) i Hölö är klart.</p>

<p>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>2.3 Prövar nya tilldelningsmetoder för att öppna upp för fler.</p> <p>2.4 Investeringsbeslut om c:a 26 mindre lägenheter finns för Gullpudran.</p> <p>2.5 Marknadsanalys för framtida nyproduktion inom Södertälje kommun genomförs i samarbete med WSP.</p>	<p>2.2 Inflytt i Gammelgården löpte enligt plan och genomfördes i november.</p> <p>2.3 I samband med uthyrningen av Stockholmsberget provades en ny tilldelningsmetod i syfte att ge fler människor möjlighet att hyra en bostad.</p> <p>2.4 Investeringsbeslut om c:a 25 mindre lägenheter finns för nybyggnadsprojektet Gullpudran. Bygglovsprocessen pågår och byggnationen av Gullpudran beräknas starta under första kvartalet 2020 och färdigställas januari 2021. Intentionen är ett trygghetsboende avsedda för äldre 70 plus som även ska innehålla vissa gemensamhetsytor.</p> <p>2.5 Marknadsanalysen som togs fram under året ger rekommendationer utifrån betalningsförmåga och befolkningstillväxt var framtida hyresrätter bör byggas. Nyproduktionen rekommenderas att främst inriktas på små och ytsnåla lägenheter. En</p>
--	---	--

		<p>hög byggtakt förutsätter också att anpassning sker utifrån målgruppens betalningsförutsättningar vilken bedöms vara låg i tex. Hovsjö.</p> <p>Sammantaget betyder detta att hyresnivåer per kvadratmeter behöver vara lägre än vad Telge Bostäder och Telge Hovsjö har räknat med hittills.</p> <p>Följande planansökningar pågår för kommande nyproduktion</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Lekspaden 1 i Järna 22-28 lgh i granskningskedet, beräknat antagande 20200930 2. Ljungen 1 i Mariekälla ca 60 lgh i samrådsskedet, beräknat antagande 20201231 3. Skyffeln 1-3 och Skoveln 1-2 i Västra Blombacka ca 300 lgh, har fått positivt planbesked men ingen planhandläggare på kommunen, antas tidigast 2023. 4. Gaveln 1 m.fl i Saltskog 75 lgh, har fått
--	--	--


		<p>positivt planbesked med beräknat antagande 2025.</p> <p>5. Cittran m.fl. i Brunnsäng 200 lgh, har lämnat in ansökan och erhållit positivt planbesked.</p> <p>6. Sprängaren 1 m.fl. i Järna 40 lgh, ansökan inlämnad men planstart avvaktar utbyggnad av VA.</p>
<p>3 Telge Bostäder/Telge Hovsjö ska verka för en hyresmodell som långsiktigt skapar förutsättningar för väl underhållna och attraktiva bostäder.</p>	<p>3.1 Förhandlingsmomentet som sådant har tidigare lagts och gjorts tydligare att det är en del av projektet, vad gäller moderniseringsprojekt.</p> <p>3.2 En marknadsanalys görs kring betalningsförmåga respektive betalningsvilja för att påverka sin</p>	<p><i>Ägardirektivet är uppfyllt</i> </p> <p>3.1 Arbete pågår med att tidigarelägga förhandlingsmomentet i projekten.</p> <p>3.2 En marknadsanalys är genomförd under året(WSP)</p> <p>3.3 Under slutet av 2019 har förhandlingar gällande 2020 års hyror påbörjats. Förhandlingar med Hyresgästföreningen sker numer för hela beståndet i Affärsområdet</p>

	<p>lägenhets standard och skick.</p> <p>3.3 Årlig förhandling kring hyran inom hela beståndet.</p> <p>3.4 Planering av nybyggnadsprojekt så att de bär sig utan nedskrivning för bostadssidan.</p> <p>3.5 Under året startar ett okulärt besiktningsprogram för att skatta det samlade underhållsbehovet.</p> <p>3.6 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>d.v.s. Telge Hovsjö och Telge Bostäder tillsammans. Bostadshyran höjdes med 2,25% från den 1 mars 2019.</p> <p>3.4 Flera aktiviteter genomförda bland annat vår marknadsundersökning. Framtida nybyggnadsprojekt planeras utifrån detta perspektiv . Nedskrivningar sker om intäkterna inte är tillräckliga för att täcka en investerings utgifter. Vid byggnation av nya bostäder är det en självklarhet att projektet ska bära sig själv och Telge Bostäder förhandlar därmed presumtionshyror anpassade för att projektet ska gå runt.</p> <p>3.5 Arbetet med okulärt besiktningsprogram pågår.</p> <p>3.6 Arbetet med en underhållsstrategi löper enligt plan och förväntas vara klar i februari 2020.</p>
--	---	---

<p>4 Telge Bostäder/Telge Hovsjö ska tillsammans med Telge Återvinning fortsätta utbyggnaden av fastighetsnära källsortering i flerbostadshus.</p>	<p>4 Utbyggnad pågår och är planlagd. Finns som målandikator.</p>	<p>Ägardirektivet är uppfyllt </p> <p>4.1 Genomförande av FNI pågår enligt plan och beräknas att vara helt genomfört i hela fastighetsbeståndet till och med 2022. Under året har 17 nya placeringar anlagts vilket medfört att 2961 hushåll nu har möjlighet till fastighetsnära insamling.</p>
<p>5 Telge Bostäder/Telge Hovsjö ska ta ett särskilt ansvar för att möta efterfrågan på boende anpassade för äldre och studenter.</p>	<p>5.1 Utredda förutsättningar för samarbete kring uthyrning av befintliga och kommande studentbostäder.</p> <p>5.2 Utreder samarbete kring marknadsföring av nya samboendeformer.</p> <p>5.3 Se över uthyrningspolicyn för att underlätta för yngre som har inträdesbarriärer på bostadsmarknaden. Detta t ex genom att sänka inkomstkraven och underlätta att de får bibehålla köpoäng vid visstidskontrakt.</p>	<p>Ägardirektivet är uppfyllt </p> <p>5.1 Bolaget har under 2019 utrett och ökat sitt samarbete med Campus Telge och KTH Södertälje gällande marknadsföringen av studentbostäder. Bolaget har påbörjat en rullande informationsinsats som riktar sig till unga i Södertälje (16-18 åringar) med information om bostadskön och möjlighet att ställa sig i kö redan som 16-åring. Efter utskicket i oktober fick kön 70 nyregistrerade 16 åringar. Genomsnittet innan kampanjen låg på 7 st per månad.</p> <p>5.2 Arbetet kring att marknadsföra och etablera Co-living pågår</p>

	<p>5.4 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>5.5 Deltar i olika sammanhang som riktar sig mot äldre.</p>	<p>5.3 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>5.4 Först till kvarn genomfördes vid uthyrningen av Stockholmsberget. Uppföljningen visar att tilldelningsmetoden uppfyllde sitt syfte och öppnade upp för många unga med låga eller inga köpoäng fick en bostad.</p> <p>5.5 Bolaget har möten och dialog med kommunala pensionärsrådet. Bolaget jobbar även utifrån en genomförd tillgänglighetsinventering som syftar till att göra vissa fastigheter mer tillgängliga för äldre och funktionshindrade genom tex ramper.</p>
--	---	--

<p>6 Telge Bostäder ska helt eller delvis finansiera nybyggnation och renovering av beståndet genom försäljning av delar av det befintliga beståndet.</p>	<p>6 Genomföra eventuella transaktioner i enlighet med affärsplanen.</p>	<p>Ägardirektivet är uppfyllt ●</p> <p>6 Under 2019 sålde Telge Hovsjö fastigheterna Akvarellen 5, Akvarellen 6, Gravyren 20, Gravyren 21, Laveringen 6 och Litografin 3. Till Månsbro Fastigheter AB. Tillträde för den nya ägaren är planerat till den 31 januari 2020</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>7 Sociala klausuler införs och tillämpas systematiskt vid nya upphandlingar.</p>	<p>Ägardirektivet är uppfyllt ●</p> <p>8 AO Bo lägger in den sociala klausulen i alla nya avtal. Södertälje kommuns arbetsmarknadsenhet ansvarar för matchningen men har hittills inte hittat någon praktikant för AO Bos räkning. Telge Bostäder tar ett stort ansvar på andra sätt för att hjälpa individer ut på arbetsmarknaden. Bland annat genom arbetet med Portvakter i Hovsjö och i Fornbacken och den stora årliga satsningen på feriepraktikanter. Det kan även nämnas att i den yttre skötseln av våra fastigheter finns tre heltidsanställda från Telge tillväxt. Inom måleri har affärsområdet ett etablerat</p>

		och bra samarbete med lärlingar från kommunens lokala gymnasier. Bolaget utreder nu alternativa arbetsmetoder för att arbeta med social hållbarhet i upphandlingar.
8 Det långsiktiga avkastningskravet för Telge Bostäder/Telge Hovsjö - Direktavkastning: 3,5 % - Totalavkastning 9,9 %	8 Enligt affärsplanen uppnås avkastningen i snitt under affärsplaneperiodens fem år.	8 <i>Ägardirektivet är inte uppfyllt</i>  För 2019 beräknas avkastningen för Telge Bostäder att uppgå till 2,X% och 2,X% för Telge Hovsjö. Totalavkastningen mäts vid årsbokslutet. Siffrorna är preliminära tills årsbokslutet fastställts i februari 2020.

Definition av RAGning

Definitionen av när målet ska sättas grön, gult eller rött är upp till varje bolag att specificera i samband med att aktiviteterna tas fram. Det ska tydligt framgå vad som gäller, t.ex. när 90 % av inplanerade aktiviteter är genomförda anses målet uppfyllt (grönt).



2020-01-27

Ärendenr: 10

Till styrelsen för Telge Bostäder AB och Telge Hovsjö AB

Uppföljning av Södertälje kommuns Miljö- och klimatprogram 2018-2021 inkl. Kemikalieplan 2019-2021

Bakgrund

Södertälje kommuns Miljö- och klimatprogram antogs av kommunfullmäktige 2017-12-18. Uppföljning av Miljö- och klimatprogrammet sker årligen i styrelsen och sänds sedan till koncernchefen för vidare uppföljning i koncernstyrelsen.

Södertälje kommuns Kemikalieplan antogs 2108-11-26 av kommunfullmäktige. Uppföljning av Kemikalieplanen görs tillsammans med Miljö- och klimatprogrammet.

Summering

Kort summering av uppföljningen. Antalet röda/gula punkter och eventuella åtgärder.

Bilagor

Bilaga 1. Uppföljning av Miljö- och klimatprogram 2018-2021 inkl. Kemikalieplan 2019-2021.

Förslag till beslut

Styrelsen föreslås besluta:

- att godkänna uppföljningen av Miljö- och klimatprogrammet inkl. kemikalieplan samt
- att ge vd i uppdrag att lämna uppföljningen vidare till moderbolaget

Pontus Werlinder
Vd Telge Bostäder och Telge Hovsjö

Lars Gustafsson
tf Fastighetschef



Uppföljning av Södertälje kommuns Miljö- och klimatprogram för 2018 - 2021 inkl. Kemikalieplan 2019-2021

Definition statusindikator:

Grön	<ul style="list-style-type: none"> • Åtgärder har gjorts under året. Effekten är att målet är uppnått för detta år • Målet är uppfyllt sedan tidigare
Gul	<ul style="list-style-type: none"> • Målet är delvis uppfyllt • Åtgärder har gjorts under året för att nå målet men effekten kan inte ses ännu • Beslut av åtgärder har tagits och planerats in under programperioden för att uppnå målet senast 2021
Röd	<ul style="list-style-type: none"> • Åtgärder har inte gjorts under året för att nå målet • Beslut av åtgärder har inte tagits och planerats in under programperioden för att uppnå målet senast 2021 • Målet kräver ett beslut om omprioritering av resurser för flera parter för att uppnås

Telge Bostäder och Telge Hovsjö

Miljö-mål	Mål inom målområde Klimat och energi	Enhet/indikator för uppföljning	RAG (Färg)
1.7	Vid planering, projektering och drift läggs stort fokus på att bevara och stärka befintliga ekosystem och ekosystemtjänster.	Beskrivning av genomförda och bevarade ekosystem och ekosystemtjänster.	
1.7	Resultat (ex andel/st) och kommentar: Vid planering, projektering och drift används "Telges miljökrav i byggande och förvaltning" där bland annat krav ställs på bevarande av ekosystem och ekosystemtjänster. - Telge Bostäders Ekoslinga i Lina Hage invigdes under 2019. - 500+ kvm ängsblommor planterades under sommaren 2019 i olika områden, bland annat i Hovsjö och Grusåsen.		
2.1.2	Öka elproduktionen från sol. Solceller ska anläggas på nya kommunägda fastigheter samt installeras på lämpliga befintliga fastigheter.	Antal byggnader med solceller.	
2.1.2	Resultat (ex andel/st) och kommentar: 3 st. Stockholmsbergets solceller togs i bruk under 2019. Sedan tidigare har vi solceller på fastigheten Lampan. AO Bo hade som mål att anlägga solceller på 1 byggnad under 2019. Målet uppfylls.		
2.1.3	Energieffektivisering av bebyggelse med minst 2 % per år.	Energieffektivisering i %.	
2.1.3	Resultat (ex andel/st) och kommentar: Energieffektivisering i %: Telge Bostäder: -2,3% Telge Hovsjö: + 0,8% (+1,6% på fjärrvärme för TH)		
2.1.4	Samtliga fastigheter som ska moderniseras ska vid omfattande renovering uppnå 135 kWh/m ² .	kWh/m ² .	
2.1.4	Resultat (ex andel/st) och kommentar: Fornbacken: 118 kWh/m ²		
2.2.1	Fasa ut fossila bränslen i den egna fordonsparken för att uppnå 100 % fossilfri fordonspark år 2020.	Andel förnyelsebara bränslen. (Följs upp av driftenheten.)	



2.2.1	<p>Resultat (ex andel/st) och kommentar: Cirka 50% av det använda bränslet under 2019 var från förnyelsebara källor. Telge Bostäder: Totalt antal liter: 245922,6 Fördelat på bränsleslag: HVO 100: 1,27% EVO Diesel: 94,21% ACP Diesel RME: 0,37% EVO Bensin: 3,97% Bensin: 0,18%</p> <p>Telge Hovsjö: Totalt antal liter: 26708,94 Fördelat på bränsleslag: HVO 100: 1,36% EVO Diesel: 98,46% ACP Diesel RME: 0,19% Målet med en 100 % fossilfri fordonspark 2020 kommer inte uppnås.</p>		
2.2.2	Öka andelen elfordon i kommunorganisationen.	Andel elfordon. (Följs upp av driftenheten).	
2.2.2	<p>Resultat (ex andel/st) och kommentar: Andel elbilar 2019: 18,3% av totalt 71 st bilar (dessutom har AO Bo 2 elhybrider som inte är inräknade i de 18,3%). Hela poolbilsparken blev under 2019 eldriven.</p>		
2.2.3	Minska andelen tjänsteresor med egen bil till förmån för tjänste- och arbetsresor med kollektivtrafik, cykel och gång samt en minskning av det totala antalet tjänsteresor till förmån för IT-baserad mötesteknik.	Beskrivning av satsningar på hållbara tjänsteresor.	
2.2.3	<p>Resultat (ex andel/st) och kommentar: - Årlig stegtävling och cykelpool gör att många promenerar och cyklar mellan kontor och närliggande arbetsområden. - Fortsatt uppmuntran till samåkning mellan kontoren vid obligatoriska möten. - Vi ser ökat nyttjande av telefonkonferens/Skype vid möten med externa deltagare. - Vid längre tjänsteresor inom landet utvärderas alltid tågresa som alternativ till flyg. - Samtliga tjänsteresor i landet har under 2019 gjorts med tåg.</p>		
2.2.4	Ställa krav på förnyelsebara bränslen och energieffektivitet vid upphandling av externa transporter, till exempel entreprenörer, skolskjuts, färdtjänst samt leverantörer.	Antal och typ av kravställande.	
2.2.4	<p>Resultat (ex andel/st) och kommentar: Vi använder oss av Telges miljökravsdokument vid upphandlingar. Gällande krav på bränslen ställer vi inte krav på förnyelsebara bränslen, men på att diesel och bensin ska uppfylla kraven på miljöklass 1 eller likvärdigt, dessa krav kan likställas med kriterierna hos Upphandlingsmyndighetens avancerade krav för "produktkvalitet". Vi ställer 8 olika krav inom transporter.</p>		

2.2.5	Energieffektivisering med minst 10 % i organisationen (med minst 2 % per år under målperioden) inom transporter, gatubelysning med flera områden.	Energieffektivisering i %.	
2.2.5	Resultat (ex andel/st) och kommentar: Energieffektivisering fastighetsel: Telge Bostäder (inkl. solel): -2,9% Telge Hovsjö: -5,3%		
2.2.6	Energianvändningen i nybyggda kommunalt ägda fastigheter ska minimeras, utifrån ett livscykelperspektiv, och minst uppnå standard för Miljöbyggnad silver.	Antalet nybyggda kommunalt ägda fastigheter som klarar standard Miljöbyggnad Silver.	
2.2.6	Resultat (ex andel/st) och kommentar: Lampan verifierad för Miljöbyggnad Silver. Fornbacken innehar intyg för Miljöbyggnad Silver, ska verifieras under 2020. Stockholmsberget granskas för Miljöbyggnad Silver, beslut under februari 2020.		
3.2	Klimat- och sårbarhetsaspekter ska beaktas i all planering och samhällsbyggande samt vid utveckling av befintlig bebyggelse.	Beskrivning av planer för klimatanpassning.	
3.2	Resultat (ex andel/st) och kommentar: Dagvattenutredning genomförd, där en nulägesanalys av TB/TH:s dagvattenhantering gjordes. Även alternativ till traditionella dagvattenlösningar undersöktes i utredningen. Pilotprojekt angående dagvattenlösningar vid bostadshus har påbörjats.		
3.10	Vid planering, byggnation och förvaltning läggs stort fokus på att såväl skapa nya som att bevara och stärka befintliga ekosystem och ekosystemtjänster.	Beskrivning av genomförda och bevarade ekosystemtjänster.	
3.10	Resultat (ex andel/st) och kommentar: Vid planering, projektering och drift används "Telges miljökrav i byggande och förvaltning" där bland annat krav ställs på bevarande av ekosystem och ekosystemtjänster. Invigning av Telge Bostäders Ekoslinga i Lina Hage. 500+ kvm ängsblommor planterades under sommaren i olika områden, bland annat i Hovsjö och Grusåsen.		
4.1	Södertälje kommun ska minska användningen av skadliga kemikalier i organisationen.	Beskrivning av genomförda åtgärder och aktiviteter i handlingsplanen.	
4.1	Resultat (ex andel/st) och kommentar: Telge Bostäders kemikalielista har delvis setts över och utifrån riskbedömningar har ett antal produkter fasats ut alternativt ersatts, mer arbete behövs. Gul RAG eftersom arbetet med översynen av kemikalieplanen kommer att fortsätta under 2020.		

4.2	Det övergripande målet för kommunens avfallsarbete är högre resurshushållning. EU:s avfallshierarki ska vara vägledande för avfallsarbetet på alla nivåer i Södertälje och det konkreta avfallsarbetet styrs och följs upp genom kommunens avfallsplan.	Genomförda åtgärder i avfallsplanen.	
4.2	<p>Resultat (ex andel/st) och kommentar: BNI (bostadsnära insamling) är infört i 5 områden under 2019 (och påbörjat i fler områden), under 2019 har 851 bostäder fått sorteringsmöjlighet (målet för 2019 var 845 bostäder). Totalt har 2961 hushåll i beståndet nu BNI.</p>		
4.3	Andelen miljömärkta varor och tjänster ska öka och följas upp. Kommunen ska ställa avancerade miljökrav som följs upp i de prioriterade områdena: giftfri förskola, begränsad klimatpåverkan och sociala villkor. Vid upphandling ska livscykelperspektiv, som även omfattar ekonomiska aspekter, beaktas.	Andel miljökrav. Baskrav samt avancerande krav, enligt Upphandlingsmyndighetens kriterier.	
4.3	<p>Resultat (ex andel/st) och kommentar: Telge Bostäder använder sig av sitt interna miljökravsdokument "Miljökrav vid byggande och förvaltning av lokaler och bostäder" vid upphandlingar. Dessa krav gäller utöver kraven i BBR (Boverkets byggregler). 13,5% av kraven är direkt kopplade till materialval, dessa krav följs upp via materialdatabasen SundaHus. Genomgång och revidering av dokumentet kommer genomföras under 2020</p>		
4.7	Kunskapen och medvetenheten om miljöfrågor, hållbar konsumtion samt värdet av biologisk mångfald och ekosystem ska öka.	Beskrivning av kunskaps- och informationsinsatser.	

4.7	<p>Resultat (ex andel/st) och kommentar:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Intern miljöutbildning framtagen (enhetsanpassade), 2 enheter har genomgått utbildning 2019. Det planeras för ytterligare interna utbildningar under 2020. - På AO Bo:s Trivseldagar: informering aktiviteter gällande återvinning (sopsorteringstävling) och pollinering genomfördes (bygge av insektshotell) med hyresgäster. - Ekosystemslingan i Lina Hage som invigdes den 7 juni 2019 syftar till att öka kunskapen och medvetenheten gällande ekosystem och ekosystemtjänster för invånarna i Södertälje kommun. Där har den första honungen skördats med hjälp av barn ungdomar i området. - Miljötvättstugan i Mariekäll har fått ett gott mottagande och tvättning utan tvättmedel fungerar bra för hyresgästerna, även många intresserade på studiebesök där TB är ett föredöme. - Bolagsintern information om miljöpåverkan vid möten (FN:s globala mål) samt hänvisning till informationsserie från Telge AB på intranätet. - Införande av BNI fortsätter med information i samband med invigning av nya miljörum och platser. - Hyresgäster som utbildats via kommunen fortsätter med frivilligt arbete som informatörer om sopsortering genom dörrknackning i Hovsjö och Lina. - Pollineringsängar som främjar pollinering har i Hovsjö anlagts av feriepraktikanterna, även kunskapen om pollinerings betydelse har stärkts. - Under en "Kanalåret 2019-aktivitet" användes en eldriven båt för att minimera miljöpåverkan och visa på alternativ. 		
4.10	För att öka kunskapen om ekosystemtjänsters nytta för såväl människa och miljö ska dessa på olika sätt synliggöras i kommunen.	Beskrivning av ekosystemtjänster och dess värden.	
4.10	<p>Resultat (ex andel/st) och kommentar:</p> <ul style="list-style-type: none"> - AO Bo:s Ekosystemslinga invigdes under 2019, slingans syfte är att öka kunskapen och medvetenheten gällande ekosystemtjänster. - Vid nya pollineringsängar i Hovsjö finns informationsskyltar där hyresgästerna kan läsa om vad ängsblommorna kan bidra med. - På Trivseldagar informerades det om pollinering och bin, samt byggdes insektshotell. 		
4.11	Minska utsläppen av mikroplaster.	Beskrivning av aktiviteter och åtgärder.	
4.11	<p>Resultat (ex andel/st) och kommentar:</p> <p>Av säkerhetsskäl installerades gummiunderlag på vissa ställen av Hovsjö aktivitetspark. I det uppdaterade miljökravdokumentet "Telges miljökrav i byggande och förvaltning" från 2018 finns bland annat ett krav (krav U5) gällande gummiunderlag som går ut på att gummiasfalt, gummiunderlag och konstgräs i första hand ska undvikas. Gul RAG då arbete med att minska mikroplaster finns, men att avsteg från kravet gjordes under 2019.</p>		
4.2.1	Kemiska produkter ska inventeras och dokumenteras i kemikalieförteckningar.	Sammanställning av kemikalieförteckningar	

4.2.1	<p>Resultat (ex andel/st) och kommentar: Inventering av Telge Bostäders kemikalielista påbörjades under hösten 2019. Uppdatering fortsätter under 2020. Gul RAG eftersom det är ett pågående arbete.</p>		
4,2,2	Kemiska produkter som innehåller utfasningsämnen och prioriterade riskminskningsämnen ska fasas ut.	Antal utfasade produkter under året, Antal kvarvarande och orsaker till att dessa inte fasats ut.	
4.2.2	<p>Resultat (ex andel/st) och kommentar: Antal utfasade produkter under 2019: 3 stycken Totalt antal produkter*: 99 Kvarvarande produkter; Med både riskminskningsämnen och utfasningsämnen: 15 Med bara riskminskningsämnen: 35</p> <p>*Inom enheter måleri, reparation, hantverk, fastighetsskötsel och hubben.</p> <p>Fortsatt uppdatering/inventering av kemikalielistor fortsätter under 2020. Detta kommer lägga grund för ytterligare utfasning. Även dialog med leverantör kommer att inledas (av måleri) efter att inventering är färdigställd så att kontinuerlig utfasning av produkter med negativ miljö- och arbetsmiljöpåverkan kan fortsätta. Gul RAG eftersom kemikalieinventeringen ska färdigställas under 2020, arbete med utfasning fortlöper.</p>		
4.2.3	Kemiska bekämpningsmedel ska användas restriktivt och kommunen ska fasa ut kemiska bekämpningsmedel i behörighetsklasser 1-2.	Andel kemiska växtskyddsmedel som ej har behörighetsmärkning eller annan behörighetsmärkning än klass 3	
4.2.3	<p>Resultat (ex andel/st) och kommentar: Inga bekämpningsmedel används.</p>		
4.3.1	Vid all upphandling av varor ska information om innehåll av ämnen över 0,1 % på EU:s kandidatlista begäras in.	Andel upphandlingar där informationen begärts in	
4.3.1	<p>Resultat (ex andel/st) och kommentar: Vi har krav på registrering av produkter i materialdatabasen SundaHus vid upphandling, där vi endast (om möjligt) godkänner produkter som inte innehåller ämnen som är med på kandidatlistan.</p>		
4.3.2	Checklistan (se kemikalieplan) ska användas vid relevanta upphandlingar enligt ovan, för att säkerställa ett kemikalieperspektiv i upphandlingen.	Andel upphandlingar där kravdokumentet använts	
4.3.2	<p>Resultat (ex andel/st) och kommentar: Vi har inte använt oss av checklistan i upphandlingar, däremot har vi krav på materialregistrering i materialdatabasen SundaHus, där materialen bedöms enligt samma innehåll som i checklistan.</p>		



4.3.3	Upphandlare, kravställare och annan berörd personal i kommunkoncernens verksamheter ska erbjudas kompetensutveckling inom kemikalieområdet för att välja rätt vid inköp inom ram.	Antal utbildade per år Utvärderingar från utbildningstillfällen	
4.3.3	Resultat (ex andel/st) och kommentar: 2 enheter (som bland annat genomför inköp inom ram) har genomgått en intern miljöutbildning där bland annat kemikalieområdet berördes. Arbete pågår för vidare kompetensutveckling. Vår miljötrainee stöttar och arbetar med dessa utbildningar.		
4.4.1	Bra material och varor ska användas i kommunkoncernens planerade underhållsplan och nybyggnadsprojekt (såväl som i ombyggnads och renoveringsprojekt), väljs ut genom produktvalssystem.	Antalet A- och B-produkter som köpts in (%) i förhållande till totala antalet produkter, under året	
4.4.1	Resultat (ex andel/st) och kommentar: Statistik från SundaHus miljödatabas för 2019: Andel A&B produkter av totalt inrapporterade produkter inom projekt: 79% (av 1077 antal produkter) 2019. 77% (av 250 antal produkter) 2018. Andel A&B produkter av totalt inrapporterade produkter inom ramavtal (gemensamma siffror TB/TH och TF): 94% (av 1152 antal produkter) 2019.		
4.4.2	Produktvalssystemet ska användas vid kravställning i upphandling av byggvaror, projektörer och entreprenörer.	Andel byggprojekt där SundaHus har använts	
4.4.2	Resultat (ex andel/st) och kommentar: Krav på registrering i produktvalssystemet finns med i alla upphandlingar.		
4.4.3	Stickprovrevisioner av pågående bygg- och anläggningsprojekt ska genomföras.	Antal utförda stickprov samt resultat från intern revision	
4.4.3	Resultat (ex andel/st) och kommentar: Stickprovskontroller har genomförts på de stora ny- och ombyggnadsprojekten (3 st). Arbete med att ta fram ytterligare rutiner gällande genomförande av stickprovrevisioner pågår.		
4.4.4	Förekomsten av PVC-golv ska inventeras i lokaler som hyrs ut till verksamheter för barn.	Resultat från inventering	
4.4.4	Resultat (ex andel/st) och kommentar: Inventering av PVC-golv har inte genomförts under 2019. Inventering genomförs under planperioden.		
4.5.2	Plan ska upprättas för respektive konstgräsplan, enligt Naturvårdsverkets vägledning.	Upprättade planer	



4.5.2	Resultat (ex andel/st) och kommentar: Telge Bostäder har 1 konstgräsplan, inventering ej gjord 2019.		
4.4.5	Södertälje kommun ska följa Naturvårdsverkets vägledning och beslut KS 17/239 gällande ytor belagda med konstgräs, både gällande nyproduktion och befintliga	Dokumentation från befintliga ytor och från nyproduktion	
4.4.5	Resultat (ex andel/st) och kommentar: Telge Bostäder installerade under 2019 fallskyddsgummi på Aktivitetsparken i Hovsjö (efter dialog om alternativa lösningar), ingen plan gjord.		



2020-01-27

Ärendenr: Ä11

Till styrelsen för Telge Bostäder AB och Telge Hovsjö AB

Uppföljning av internkontrollplan 2019

Bakgrund

Internkontrollplanen, en sammanställning över bolagets höga risker, har tidigare beslutats i styrelsen. För att styrelsen ska kunna följa vilka åtgärder som genomförs för att minimera de olika riskerna i internkontrollplanen, följs internkontrollplanen upp i styrelsen minst två gånger per år.

Resultat av uppföljningen

I bilaga 1 återfinns uppföljningen av internkontrollplan. Bolaget har en väl fungerande internkontroll som identifierar aktuella brister för åtgärd. De risker som kräver fortsatt kontroll och åtgärder förs över till nästkommande år.

Bilaga

- Bilaga 1: Uppföljning av internkontrollplan 2019
Bilaga 2: Halvårsuppföljning av internkontrollplan september 2019

Förslag till beslut

Styrelsen föreslås besluta:

- att** godkänna Telge Bostäder och Telge Hovsjös uppföljning av internkontrollplan för 2019 **samt**
- att** uppdra till vd att lämna uppföljningen av internkontrollplanen 2019 vidare till koncernstyrelsen

Pontus Werlinder
Vd Telge Bostäder och Telge Hovsjö

Internkontrollplan 2019 - Beslutad av styrelsen 2018-11-19				3. Ursprunglig Utvärdering	4. Åtgärder	5. Uppföljning	6. Slutbedömning				
Riskbeskrivning (kan identifieras via andra mallar, se rutin)	Riskkälla	Kategori av risk	Vidtagna åtgärder	Riskvärde totalt	Riskvärde max	Handlingsplan, följs upp enligt Årsarbetsplanen	Uppföljningsplan	Har risken hanterats?			
Vad är det som kan hända? Vad är faran för er? (det är detta vi bedömer sannolikheten för)	Vad kan det leda till? (förklaring till hur konsekvenserna är bedömda)	Vad är orsaken till risken/faran?	Inom vilken kategori finns riskkällan?	Åtgärder som redan finns tex rutiner, skyddsåtgärder	Rött -> flytta till flik Risker-ledning	Rött -> flytta till flik Risker-ledning	Gör en orsaksanalys och ta fram ytterligare åtgärder för att minimera risken. (Överför till gruppens handlingsplan eller motsvarande).	Planerat klart datum	Ytterligare uppföljningar för att bevaka risken. (Överför till gruppens handlingsplan eller motsvarande).	Frekvens	Grön (Tillfredställande hanterad) Gul (Påbörjad hantering) Röd (Ej hanterad)
Brist på möjliga byggrätter	Brist på lägenheter att hyra ut	Samverkan (kommunen mfl)	Verksamhets/affärsrisk	Delaktiga i kommunens utbyggnadsstrategier	12,5	15,0	Fortsatt arbete med detaljplaner och utbyggnadsstrategin under 2019	2019	Vi ser löpande över situationen och föreslår, utöver redan pågående arbete, inga ytterligare åtgärder i nuläget.		Grön
Leverantörer uppfyller inte våra krav, gör avsteg från våra avtal	Vi klarar inte av att leverera hyresrätter i takt med ägardirektiven	Hållbara leverantörer, leverantörer ger för låga anbud för att vinna avtalet	Kvalitet och Leverans	Vi har anställt en avtalsmordnare under 2018	6,0	16,0	100 avtal kommer att gås igenom under året för utvärdering och analys.	2019	Avtalsmordnaren går igenom avtal och har löpande uppföljningar med avtalade entreprenörer.		Grön
Medarbetare och/eller vår egendom utsätts för våld och hot	Personskador, materiella skador	Möten med hyresgäster	Säkerhet/Hälsa	En säkerhetskonsult har varit på plats för att utvärdera säkerheten i våra receptioner. Förslag på åtgärder kommer att komma från konsulten.	10,5	12,0	Vidta de åtgärder som säkerhetskonsult föreslår samt utbildade berörda medarbetare	20190630	Åtgärder har vidtagits. Vidare planeras ytterligare insatser i form av utbildning inom hot och våld. Bedömningen hittills är att alla insatser har givit positiv respons från medarbetarna och att Telge Bostäders och Telge Hovsjös förebyggande arbete fortloper enligt plan.		Grön
Fortsatt lågt omdöme i NKI-enkät, i framför allt bemötandefrågor	Missnöjda hyresgäster, negativ PR, missnöjda medarbetare samt ineffektiv organisation	Otydlig ansvarsfördelning i organisationen, bristfällig kommunikation mellan enheterna, avsaknad av policy för bemötande	Varumärke/Förtroende	Ansvarsfördelning påbörjad men ej klar. Områdesteam ska starta upp per 1/12.	8,0	16,0	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.	2019	De senaste tre åren har vi tappat i kundbetyg och vi tappar från en redan låg nivå. Under år 2019 har vi genomfört flera satsningar inom bemötande, ledarskap och kommunikation.		Grön
Långa ledtider i utredningsprocessen för uthyrning av lägenheter	För långa vakanser, påverkar bolagets intäkter negativt	Felaktiga underlag från hyressökande, underbemanning under en längre period samt ej moderniserad kalkyl gentemot hyressökande	Ekonomi/Finans	Det pågår rekrytering av medarbetare till uthyrningen. Det kommer även att tillsättas en chef som ansvarar för för teamet. En workshop kommer att hållas för att gå igenom regelverket för inkomstkrav.	0,0	16,0	Tillsätta chef per 1/1 2019, fortsatt utreda våra regler för uthyrningsprocessen.	2019	Chef tillsattes 1 januari 2019. En 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. Uthyrningen har även arbetat med omstrukturering inom gruppen och jobbar mer aktivt med front-line.		Grön
Risk för personalavgångar	Resursbrist och lång uppstartstid för ny personal	Se utfall CAR-Q och de 3 frågor med lägst poäng	Säkerhet/Hälsa	Utbildning samtliga chefer i Behovsstyrt ledarskap	8,0	16,0	Handlingsplan per enhet på de 3 frågorna med lägst poäng i CAR-Q	2019	Vi har jobbat med olika insatser så som hbtq-certifiering, utbildning i kommunikativt ledarskap för samtliga chefer, interna karriärvägar inom kommunkoncernen.		Grön
Avsaknad av digital färdplan i bolaget	Felaktiga prioriteringar, ej integrerade system, slöseri med företagets resurser	Avsaknad av helhetstänk och en flerårig digital färdplan	Kvalitet och Leverans	En kartläggning kommer att genomföras i slutet av 2018 för att identifiera både nuvarande och kommande behov inom IT-området.	8,0	16,0	En digital färdplan kommer att tas fram under början av 2019 och utifrån den kommer rätt frågor att prioriteras under året.	20190630	En digital färdplan arbetades fram för affärsområde Bo under det första halvåret och har antagits av ledningen. Den revideras kontinuerligt vid behov.		Grön
Hög omflyttningsfrekvens på nyproducerade lägenheter på grund av höga hyror	Vakanser (förlorade intäkter) samt onödigt mycket administration (ineffektivitet)	Behov av mer omvärldsanalys i samband med planering av byggprojekt samt utredning av hur vi förmedlar nyproduktion.	Ekonomi/Finans	Utredning inklusive förslag om alternativ distribuering av nyproducerade lägenheter pågår i och med kommande projekt Stockholmsberget	8,0	16,0	Utredning inklusive förslag om alternativ distribuering av nyproducerade lägenheter pågår i och med kommande projekt Stockholmsberget	2019	Vi har jobbat med olika insatser, bl.a. har vi arbetat med förbättring av information och rutiner. En utredning har genomförts av WSP under sommaren där de analyserat efterfrågan av nya hyresrätter i Södertälje. Påbörjat ombyggnation av outhyrda fyror till kompissboende på Stockholmsberget.		Grön
Brist på strategisk kompetens på både kort och lång sikt	Att vi saknar kompetens för att kunna agera i vissa frågor vilket kan bli ett hinder på flera olika plan.	Svårt att rekrytera personer med strategisk kompetens	Verksamhets/affärsrisk	Vi arbetar med att vara en attraktiv arbetsgivare med behovsfrämjande ledarskap, det är även ett av de koncernövergripande målen.	8,0	16,0	Utreda hur attrahera strategisk kompetens till bolaget, plan för att stärka bolagets arbetsgivarvarumärke.	2019	Ett arbete är uppstartat tillsammans med Sobona och andra bolag inom fastighetsbranschen och allmännyttan för att tillsammans arbeta med validering av gemensamma viktiga yrkesgrupper.		Grön
Manipulation av kötid alternativt hyresnivåer	Negativ PR, svagare varumärke, brist på förtroende, förlust av intäkter	Att enskild tjänsteman skulle ha möjligheten att korrigera kötid eller hyresnivå.	Varumärke/Förtroende	Utredning om behörigheter i systemen har påbörjats.	6,0	15,0	Det behöver införas en kontrollfunktion där alla justeringar journalförs och undertecknas av ansvarig chef förslagsvis en gång per kvartal.	2019	Vi har med hjälp av en extern aktör genomlyst vår databas och genomfört justering av felaktigheter. Den kompletta rutinen att säkerställa samtliga felkällor är ännu inte på plats.		Gul
Ekonomiska risker relaterade till projekt	Ekonomisk skada för bolaget	Leverantörens pålitlighet och noggrannhet och avvikelser gentemot beställning	Verksamhets/affärsrisk	Fördjupad granskning av samtliga stora investeringar	6,0	15,0	Uppföljning av investeringsrutin för projekt	2019	Det pågår ett kontinuerligt arbete där projekt över 50 MSEK granskas och där slutrapporter lämnas över till styrelsen.		Grön

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 fortfarande 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 vakansnivå 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)

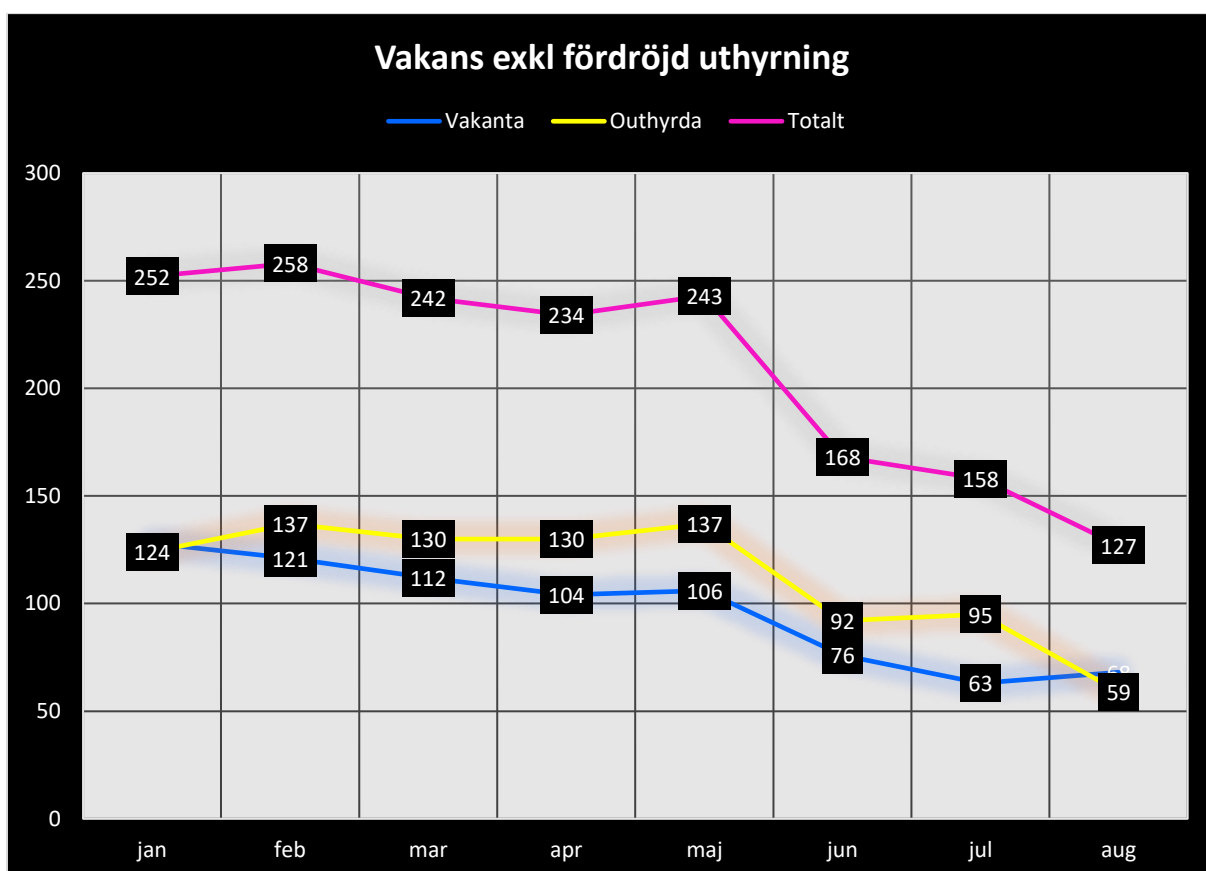
År 2019 görs bl. a. dessa insatser

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

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

38

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 hyresrättssidan 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.

wsp

Rekommendation Södertälje

39

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.

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.

40

wsp

Rekommendation kommundel Anges från vanlig nyproduktionshyra till statliga investeringsbidrag

Område	Antal nybyggda hyresrätter per år	Målgrupp	Lägenhetsstorlekar	Ytor
Mariekälla	20-40	Ensamhushåll, äldre, unga vuxna	1-3 rok	Ytsnålare lägenheter
Brunnsäng-Grusåsen	10-20	Ensamhushåll, äldre	1-3 rok	Ytsnålare lägenheter
Telge (Blombacka Västergård/Saltskog)	10-20	Ensamhushåll, äldre, unga vuxna	1-3 rok	Ytsnålare lägenheter
Ronna (Lina Hage)	Ingen nyproduktion	(Barnfamiljer, äldre)	-	-
Hovsjö	Ingen nyproduktion	(Barnfamiljer, äldre)	-	-
Järna	10-20	Barnfamiljer, äldre	1-4 rok	Ytsnålare lägenheter
Östertälje (Rosenlund Fornhöjden)	20-40	Alla åldersgrupper och hushållstyper	1-4 rok	Ytsnålare 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

41

wsp

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.

2020-01-27

Ärendenummer: 12

Till styrelsen för Telge Bostäder AB

Investeringar 1–10 miljoner kronor oktober-december 2019

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

Information gällande investeringar 1-10 miljoner kronor. Nedan beslut har tagits från oktober-december 2019.

PMnummer	Investering	Belopp	Beslutsdatum	Beslutstagare
PM2019-131	Hissrenoveringar Nygatan 14	1 208 300 kr	2019-10-25	Pontus Werlinder
PM2019-132	4 st undercentraler Saltskog.	1 250 000 kr	2019-10-08	Pontus Werlinder
PM2019-159	Hissmodernisering Granövägen 68 (Laveringen 6)	1 289 050 kr	2019-10-11	Pontus Werlinder
PM2020-010	Fasader Cittran 1 och 2	1 678 000 kr	2019-11-10	Pontus Werlinder
PM2018-099	Takrenovering Murarbasen 1, 2 & 3	2 100 000 kr	2019-10-07	Pontus Werlinder
PM2019-129	Hissrenoveringar Nedre Torekällgatan 4, 6	2 148 000 kr	2019-10-11	Pontus Werlinder
PM2019-155	Byte kall och varmvattenventiler Bergsättravägen	2 296 750 kr	2019-10-15	Pontus Werlinder
PM2019-139	Hissmodernisering Telgehusgatan 2, 6 och 8	2 318 875 kr	2019-10-11	Pontus Werlinder
PM2019-071	4 st FTX aggregat Telgehusvägen 2, 4, 6 och 8 Klaveret 2	2 319 346 kr	2019-10-11	Pontus Werlinder
PM2019-084	Nya FTX aggregat Humlestigen - Skyffeln 3	3 258 844 kr	2019-11-12	Pontus Werlinder
PM2019-086	Byte av stup och hängrännor samt ommålning tak Järpstigen 1-75	4 062 500 kr	2019-12-02	Pontus Werlinder
PM2020-011	Fasadrenovering Värjan 10	5 156 250 kr	2019-11-11	Pontus Werlinder

2020-01-27

Ärendenummer: 12

Förslag till beslut

Styrelsen förslås besluta:

att godkänna informationen

Pontus Werlinder
vd Telge Bostäder och Telge Hovsjö

Lars Gustafsson
tf. Fastighetschef Telge Bostäder och Telge Hovsjö



2020-01-27

Ärendenr: 13

Till styrelsen för Telge Bostäder AB och Telge Hovsjö AB

Förslag sammanträdesplan 2020 - Uppdatering

Nedan datum föreslås för sammanträden under år 2020.

Datumen den 4 mars samt 7 april ersätter de tidigare föreslagna 2 mars och 6 april som visade sig sammanfalla med Kommunfullmäktige.

Styrelsen föreslås att sammanträda kl. 17:00-19:00 hos Telge Bostäder/Telge Hovsjö, Storgatan 42, Hovsjö Hub, Gröndalsvägen 1, Södertälje eller Mötesplatsen Lina Hage, Porslinsvägen 2.B.

Styrelsemöte	Plats
Måndag 27 januari	Hovsjö Hub
Onsdag 4 mars (reserv)	"Kattsvansen", Storgatan
Måndag 23 mars	"Kattsvansen", Storgatan
Tisdag 7 april	"Kattsvansen", Storgatan
Måndag 1 juni, heldag	Hovsjö Hub
Måndag 14 september	Mötesplatsen, Lina Hage
Måndag 26 oktober	"Kattsvansen", Storgatan
Måndag 23 november	"Kattsvansen", Storgatan

Förslag till beslut

Styrelsen föreslås besluta:

att godkänna den föreslagna sammanträdesplanen för år 2020

Pontus Werlinder
Vd