

**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  
fr o m § 8  
2:e vice ordförande

**Tjänstgörande ersättare**

Bedros Yevno (kd) t o m § 8  
Hasse Neideman (mp)

**Närvarande icke tjänstgörande ersättare:**

Per Sydegård (m)  
Sait Yildiz (v)

**Frånvarande icke-tjänstgörande ersättare:**

Sabri Madoson (c)  
Lars-Göran Jonsson (rp)

**Närvarande personalrepresentant:**

Sanne-Liv Olsen

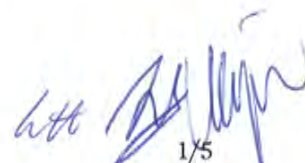
**Adjungerade Telge:**

Juan Copoví-Mena  
Henrik Lindqvist

**Tjänstemän TB:**

Vd Pontus Werlinder  
Jan Amnéus  
Emilia Eriksson (delvis)  
Cecilia Kumlin  
Malin Ramström  
Erja Wikner

Dagens sammanträde hålls i konferensrum Kattsvansen hos Telge på Storgatan 42 samt via Skype och pågår från kl. 17.00 till 18.15.

  
1/5

- § 1 **Mötets öppnande**  
Anders Ydebrink öppnar mötet och hälsar deltagarna välkomna.
- § 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 2

- § 6 **Ärendebalans**  
Vd går igenom ärendebalanslistan, enligt utsänt dokument.

Emilia Eriksson presenterar uppföljning av punkten för Miljö- och Klimatprogrammet.

Styrelsen beslutar


att godkänna informationen

- § 7 **Sekretessärende OSL 19:1**  
Ärendet är fortsatt sekretessbelagt till dess att hävandet av sekretessen meddelas av vd.  
Malin Ramström redogör för ärendet, enligt utsända handlingar.

Styrelsen beslutar

att godkänna föreslagen investering

- § 8 **Sekretessärende OSL 19:1**  
Ärendet är fortsatt sekretessbelagt till dess att hävandet av sekretessen meddelas av vd.  
Malin Ramström redogör för ärendet, enligt utsända handlingar.

hll  2/5

Styrelsen beslutar

att godkänna föreslaget inriktningsbeslut **samt**

att ge uppdrag till vd att återkomma med ett genomförandebeslut

**§ 9 Sekretessärende OSL 19:1**

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

Styrelsen beslutar

att godkänna föreslaget inriktningsbeslut **samt**

att ge uppdrag till vd att återkomma med ett genomförandebeslut

**§ 10 Sekretessärende OSL 19:1**

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

Vi återkommer till affärsplanen i höst för eventuell revidering då vi vet mer om coronavirusets ekonomiska påverkan.

Styrelsen beslutar

att godkänna Affärsplan 2021-2025 för Telge Bostäder AB och Telge Hovsjö AB **samt**

att ge vd i uppdrag att överlämna styrelsens förslag om affärsplan till Telge AB för vidare hantering och beslut i koncernstyrelsen. Eventuella synpunkter från Telge AB eller koncernstyrelsen ställs till styrelsen genom vd.

**§ 11 Aktiviteter till TB/TH ägardirektiv**

Jan Amnéus redogör för ärendet, **enligt utsända dokument, bilaga 1.**

Styrelsen beslutar

att godkänna aktiviteterna till ägardirektiven **samt**

att godkänna bedömningskriterierna inför uppföljningen av ägardirektiven



3/5

§ 12 **Information från Telge**

Juan Copovi-Mena informerar följande:

**Koncernens resultat** – Månadsbokslutet för februari visar något sämre än budget 112 mkr mot budget 115,7 mkr. Operativa resultatet uppgår till 78,6 mkr, något bättre än budget. Investeringarna släpar efter: 70 mkr mot budget 176 mkr.

**Åtgärder som kan komma att kräva snabba beslut** – Under rådande situation med covid-19 kan vd i samråd med styrelseordförande komma att behöva fatta beslut som brådskar och där styrelsen informeras i efterhand.

**Covid-19** – Det går i det stora hela bra för koncernen förutom för Tom Tits Experiment som har stängt och Telge Tillväxt som har svårt att få ut unga vuxna i verksamhet och där även personal har permitterats. Negativt utfall kommer efter hyresreducering och anstånd för lokaler samt hyresanstånd för bostäder.

Styrelsen beslutar

att godkänna informationen

§ 13 **Information från vd**

Pontus Werlinder informerar följande:

**Covid 19** – Vi deltar i en krisledningsnämnd i Stadshuset med dagliga möten i gemensam grupp för just Fastigheter tillsammans med Telge Fastigheter och SBK. Daglig närvarorapportering har hittills visat att verksamheten för gruppen fungerar. Det finns även en intern krisledningsgrupp inom bolaget. Vi arbetar med ansökningar och anstånd för lokalhyror och förbereder för anstånd av bostadshyror. Telge Bostäder och Telge Hovsjö har fått in elva ansökningar om anstånd, om totalt 69 851 kronor. Ekonomiska uppföljningsmetoder om extra kostnader relaterade till coronapandemin tas fram.

**Nytt Affärsområde Bo** – För att möta affärsplanen, komma närmare våra fastigheter och kunder skapar vi tre distrikt som ska vara färdiga till den 1 januari 2021.

**Summariska processen** – Cecilia Kumlin, hyresjuridisk specialist informerar om denna.

**Nyproduktion, lokalkonverteringar och planärenden** – Anders Henriksson, Fastighet informerar att vi har ganska bra respons, fokuserar framåt och levererar de handlingar som överenskommits.

**Stockholmsberget** - Rapport beräknas vara färdig till den 29/4.

Styrelsen beslutar

att godkänna informationen

   
4/5

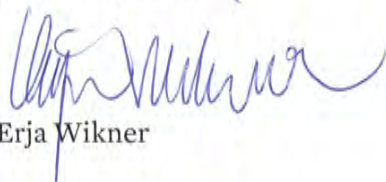
§ 14 **Övrigt**  
Inga övriga frågor.

§ 15 **Nästa möte**  
Nästa ordinarie möte är den 1 juni kl. 17.00-19.00 i Hovsjö Hub, Gröndalsvägen 1.

Beslutas att utbildningspass och eventuellt studiebesök i anslutning till styrelsemöte, skjuts fram från det planerade 1 juni till en heldag i höst, måndag den 14 september.

§ 16 **Avslutning**  
Ordförande tackar deltagarna för visat intresse, önskar alla en glad påsk och förklarar mötet avslutat.

Vid protokollet:



Erja Wikner

Justeras:



Anders Ydebrink



Lukas Hållkvist

Till styrelsen för Telge Bostäder AB och Telge Hovsjö AB

## **Aktiviteter kopplade till ägardirektiv för Telge Bostäder och Telge Hovsjö**

### **Bakgrund**

December 2018 tog koncernstyrelsen beslut om att bolagen ska specificera vilka aktiviteter som ska utföras kopplat till ägardirektiven under året. Med de inplanerade, och av styrelsen beslutade, aktiviteterna blir uppföljningen av ägardirektiven mer konkret. Styrelsen beslutar även om själva bedömningen, när ett ägardirektiv är helt uppfyllt, delvis uppfyllt eller inte uppfyllt alls.

### **Bilaga**

Bilaga 1. Ägardirektiv med aktiviteter

### **Förslag till beslut**

Styrelsen föreslås besluta:

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

Pontus Werlinder  
Vd Telge Bostäder AB och Telge Hovsjö AB

## Aktiviteter till ägardirektiven 2020-2022

### Förslag till aktiviteter för Telge Bostäders och Telge Hovsjö ägardirektiv

Ägardirektiv 2020-2022	Aktiviteter
1. Telge Bostäder ska ta 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.	1.1 Samverkansprojekt i Lina Hage 1.2 Trygghetsvandring i Lina Hage 1.3 Utveckling av aktiviteter vid Mötesplatsen i Lina hage 1.4 Marknads- och kundanalys som grund till Kundresan 1.5 Stadsdelsutvecklingsinsatser i Brunnsäng (sommaraktiviteter, nattvandring, biodling, stadsodling, idrottsaktiviteter, medborgardialog) 1.6 Trivseldagar i Hovsjö, Lina och Brunnsäng 1.7 Portvaksprojekt i Hovsjö och Fornbacken och Lina 1.8 Samverkansförening för utveckling av Hovsjö
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.	2.1 Nybyggnation Gullpudran 2.2 Lokalkonverteringar 2.3 Kompisboende på Stockholmsberget 2.4 Utredning kooperativ hyresrätt 2.5 Utredning och test av nya tilldelningsmetoder 2.6 Genomför flyttkedjestudie 2.7 Analys av bostadskön och förmedlade lägenheter
3. Telge Bostäder ska verka för en hyresmodell som långsiktigt skapar förutsättningar för väl underhållna och attraktiva bostäder.	3.1 Okulärt besiktningsprogram fortsätter 3.2 Underhållsstrategin vävs samman med okulära besiktningsprogram och implementeras 3.4 Årlig förhandling med hyresgästföreningen samt förhandlingar inför renoveringar.
4. Telge Bostäder ska tillsammans med Telge Återvinning, utifrån FTI:s agerande av förpackningsinsamling, se	4.1 Fortsatt utbyggnad av BNI (3000 hushåll vid ingången av år 2021)

<p>över hur fastighetsnära källsortering kan genomföras i flerbostadshus.</p>	
<p>5. Telge Bostäder ska ta ett särskilt ansvar för att möta efterfrågan på boende anpassade för äldre och studenter.</p>	<p>5.1 Nybyggnation Gullpudran blir boende med inriktning äldre  5.2 Utredning och test av internkö för ökad rörlighet och möjlighet till byten inom beståndet  5.3 Utreder och testar nya tilldelningsmetoder för att öka rörlighet i beståndet.  5.4 Samarbete med KTH kring studentbostäder  5.5 Kompisboende  5.6 Informationsinsatser riktade till unga och äldre</p>
<p>6. Telge Bostäder ska aktivt arbeta strategiskt kring köp och försäljning av fastigheter för att få en så bra fastighetsportfölj som möjligt på lång sikt.</p>	<p>6.1 Genomföra transaktioner i enlighet med affärsplanen</p>
<p>7. Telge Bostäder ska aktivt medverka i utvecklingen av Södertälje stadskärna genom att bland annat medverka i Södertälje city i samverkan och utvecklingen av norra stadskärnan.</p>	<p>7.1 Konvertering av lokaler till mindre lägenheter  7.2 Lokaluthyrning för ett varierande utbud av varor och tjänster i centrum.  7.3 Analys av möjligheten till exploatering av lågutnyttjad mark för verksamheter och bostäder  7.4 Samverkan med systerbolagen inom Telgekoncernen gällande fastighetsutveckling i centrum</p>
<p>8. Det långsiktiga avkastningskravet för Telge Bostäder är:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Direktavkastning: 3,5 %</li> <li>- Totalavkastning: 6,4 %</li> </ul>	<p>8.1 Enligt affärsplanen uppnås avkastningen i slutet av affärsplaneperioden.</p>



### Definition av RAG (Red/Amber/Green = rött/gult/grönt)

Ägar-direktiv	Kriterier vid RAG
1	<p>1.1 Grönt - Samverkansprojekt löper enligt projektplan            Gult - Avvikelse från projektplan            Rött - Stora avvikelser från projektplan</p> <p>1.2 Grönt- Trygghetsvandring genomförd och handlingsplan för åtgärder finns.            Gult - Trygghetsvandring genomförd men saknar åtgärder            Rött - Trygghetsvandring ej genomförd</p> <p>1.3 Grönt - Samtliga aktiviteter genomförda            Gult - Flera aktiviteter genomförda            Rött - Inga aktiviteter genomförda</p> <p>1.4 Grönt - Samtliga intervjuer genomförda och framtida utvecklingsinsatser planerade och påbörjade            Gult - Intervjuer genomförda utvecklingsinsatser dokumenterande            Rött - Inget genomförande</p> <p>1.5 Grönt - Effektmålet nås för samtliga stadsdelutvecklingsinsatser            Gult - Några av insatserna genomförs            Rött - enstaka eller inga insatser genomförs</p> <p>1.6 Grönt samtliga trivseldagar genomförda och effektmål nås            Gult - En eller två trivseldagar genomförda            Rött - Inga trivseldagar genomförda</p> <p>1.7 Grönt - Portvaksprojekt fortlöper enligt plan levererar mot uppsatta mål            Gult - Portvaksprojekt fortlöper men når ej mål            Rött - Portvaksprojekt genomförs ej</p> <p>1.8 Grönt - Samverkansförening etablerad och har insatser planerade            Gult - Samverkansförening startad            Rött - Samverkansförening ej startad</p>
2	<p>2.1 Grönt - Nybyggnation påbörjad 2020            Gult - Nybyggnation fördröjd pga bygglov 2020            Rött - Nybyggnation fördröjd eller lagd på is</p> <p>2.2 Grönt - 20-25 lokalkonverteringar med färdigställda lägenheter            Gult - 10-15 färdigställda lägenheter            Rött - Inga eller enstaka lokalkonverteringar färdigställda</p> <p>2.3 Grönt - Kompisboende uthyrt och utvärderat            Gult - Uthyrt ej utvärderat            Rött - Ej uthyrt</p> <p>2.4 Grönt - Utredning färdig, förslag framåt finns            Gult - Utredning pågår            Rött - Utredning ej påbörjad</p>

	<p>2.5 Grönt - Förslag och påbörjat genomförande av internkö eller andra tilldelningsmetoder  Gult - Analys och förslag på genomförande av t ex internkö eller annan tilldelningmetod  Rött - Förslag på genomförande finns ej</p> <p>2.6 Grönt - Flyttkedjestudie klar  Gult - Påbörjad ej klar  Rött - Ej påbörjad</p> <p>2.7 Grönt - Analys klar  Gult - Påbörjad ej klar  Rött - Ej påbörjad</p>
3	<p>3.1 Grönt - Okulärt beskiktningsprogram löper enligt plan  Gult - Försenat  Rött - Pågår ej</p> <p>3.2 Grönt - Implementering av strategi pågår och renoveringar planeras i enlighet  Gult - Implementering försenad  Rött - Underhållsstrategin frångås</p> <p>3.4 Grönt - Årlig förhandling med hyresgästföreningen enligt plan  Gult - Försenad  Rött - Ej genomförd</p>
4	4 Grönt - Utbyggnad löper enligt plan, se målandikator
5	<p>5.1 Grönt - Nybyggnation Gullpudran får målgrupp äldre  Gult - Försening av projekt eller ändrad målgrupp  Rött - Inget genomförande</p> <p>5.2 Grönt - Plan för etablering av internkö  Gult - Endast utredning finns  Rött - Ej genomförd</p> <p>5.3 Se ovan</p> <p>5.4 Grönt - Samarbete löper enligt plan  Gult - Hinder i samarbete  Rött - Inget samarbete genomfört</p> <p>5.5 Se ovan</p> <p>5.6 Grönt - Riktad information om bostadsmaknad genomförd till båda målgrupperna  Gult - Endast en målgrupp  Rött - Inga insatser genomförda</p>

6	<p>6 Grönt – Transaktioner genomförda enligt affärsplan          Gult – Delvis genomförda          Rött – Ej genomförda eller frångår affärsplan</p>
7	<p>7.1 Grönt- samtliga sex lokaler konverterade till färdigställda lägenheter          Gult - Enstaka konvertering, resten pågår          Rött - Ingen konvertering påbörjad</p> <p>7.2 Grönt- Det finns lokaler uthyrda som bidrar till ett diversifierat utbud          Gult - Det finns ett fåtal lokaler att erbjuda          Rött – Bolaget erbjuder inga lokaler</p> <p>7.3 Grönt - Analys genomförd          Gult - Analys påbörjad          Rött - Ej påbörjad</p> <p>7.4 Grönt - Samverkan löper fortgående          Gult – Brister i samverkan          Rött - Samverkansmöten uteblivit</p>
8	Enligt målindikator