

**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**

Per Sydegård (m)

**Närvarande icke tjänstgörande ersättare:**

Bedros Yevno (kd)  
Sait Yildiz (v)  
Hasse Neideman (mp)  
Sabri Madoson (c)

**Frånvarande icke-tjänstgörande ersättare:**

Lars-Göran Jonsson (rp)

**Närvarande personalrepresentant:**

--

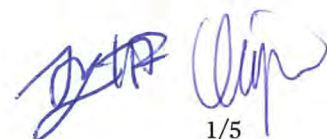
**Adjungerade Telge:**

Juan Copoví-Mena  
Henrik Lindqvist

**Tjänstemän TB:**

Vd Pontus Werlinder  
Jan Amnéus  
Marina Brunsärn  
Lisbeth Näsdal  
Malin Ramström  
Ida Wiremark  
Erja Wikner

Dagens sammanträde hålls i konferensrum Kattsvansen hos Telge på Storgatan 42 samt via Skype/telefon och pågår från kl. 17.00 till 18.30.



- § 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 Helena Forslund.
- § 4 **Fastställande av dagordning**  
Dagordningen fastställdes.
- § 5 **Till handlingarna**  
Följande lades med godkännande till handlingarna  
- föregående protokoll nr 1
- § 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.  
Malin Ramström redogör för ärendet, **enligt utsända handlingar.**


Styrelsen beslutar

att godkänna förslaget inriktningsbeslut **samt**  
att ge uppdrag till vd att återkomma med ett genomförandebeslut

- § 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.**

Styrelsen beslutar

att godkänna förslaget 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 förslaget 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.  
Malin Ramström redogör för ärendet, **enligt utsända handlingar**.

Styrelsen beslutar

- att godkänna förslaget inriktningsbeslut **samt**
- att ge uppdrag till vd att återkomma med ett genomförandebeslut

**§ 11 Månadsrapport februari**

Jan Amnéus redogör för rapporten, **enligt utsända dokument, bilaga 2**.

Styrelsen beslutar

- att godkänna rapporten

**§ 12 Årsredovisning TB 2019**

Jan Amnéus föredrar förslag till Årsredovisning för Telge Bostäder AB gällande räkenskapsåret 2019-01-01–2019-12-31, **enligt bilaga 3**.

Styrelsen beslutar

- att godkänna årsredovisningen för Telge Bostäder AB **samt**
- att förelägga densamma till bolagets revisorer, koncernledning och bolagsstämma

**§ 13 Remiss Näringslivsstrategi Södertälje kommun 2020--2024**

Ordförande föredrar denna **enligt utsända handlingar, bilaga 4**.

Styrelsen beslutar

- att godkänna förslaget på remissvar

  
3/5

#### § 14 Revidering AO Bo uthyrningspolicy

Lisbeth Näsdal informerar för ärendet, enligt utsända handlingar, bilaga 5.

Styrelsen beslutar

- att godkänna angiven förändring i uthyrningspolicyn i enlighet med bilaga uthyrningspolicy **samt**
- att beslutade förändringar i uthyrningspolicyn börjar tillämpas från och med den 1 april 2020 **samt**
- att omedelbart justera punkten.

#### § 15 Information från Telge

Juan Copovi-Mena informerar följande:

- **Covid-19** - Dialog med fackliga organisationer hålls för att personal ska kunna arbeta över verksamhets- och bolagsgränserna.
- **Resultatet för 2019 är färdigt** – Resultatet är 320 mnkr och det operativa resultatet är 304 mnkr där vi mot föregående år tappat 70 mnkr. Tapp på 17% totalt med avvikelser på flera håll. Fortsatt fokus på verksamhetsresultat och kassaflöde.
- **Fråga om stödpaket till företagare** – Diskuteras i krisledningsnämnden där stadsdirektören är ansvarig.

Styrelsen beslutar

- att godkänna informationen

#### § 16 Information från vd

Pontus Werlinder informerar följande:

- **Covid -19** - Krisledningsnämnd och krisledningsgrupp finns. I första hand bemanning, rutiner, kommunikation, hyror.
- **Årets hyresförhandlingar färdiga** - 2,05% fr o m den 1 mars
- Koncernen har lyft **vakansstatistikens intäktsbortfall** via bolagsgenomlysningarna som nu genomförs. Olika insatser för detta, bland annat en egen, intern genomlysning.
- **Brunnsängs centrum** – Vi övertar förvaltning av Brunnsängs centrum den 1 april av Telge Fastigheter.
- **Kommunal hyresgaranti** – Information om denna finns fr o m den 1 mars på kommunens hemsida liksom på vår egen hemsida.

Styrelsen beslutar

- att godkänna informationen



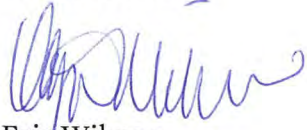


§ 17 **Övrigt**  
Inga övriga frågor.

§ 18 **Nästa möte**  
Nästa ordinarie möte är den 7 april kl. 17.00-19.00 hos Telge på Storgatan 42.

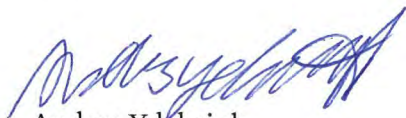
§ 19 **Avslutning**  
Ordförande tackar deltagarna för visat intresse och förklarar mötet avslutat.

Vid protokollet:



Erja Wikner

Justeras:



Anders Ydebrink



Helena Forslund

2020-03-23

Ärendenr: 11

Till styrelsen för Telge Bostäder AB

## **Månadsrapport februari 2020**

I bifogat dokument redovisas Telge Bostäders månadsrapport för februari 2020.

### **Förslag till beslut**

Styrelsen föreslås besluta:

att godkänna rapporten

Telge Bostäder AB

Pontus Werlinder  
Vd



## Månadsrapport

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

### Innehållsförteckning

- 1 Viktiga händelser
- 2 Ekonomiskt resultat

### Bilagor

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

## Månadsrapport

### 1. Viktiga händelser

#### De viktigaste positiva händelserna

1	Årets hyresförhandling har slutförts och överenskommelsen med Hyresgästföreningen ger en hyreshöjning om 2,05 % fr o m 1 mars.
2	Den varma och snöfattiga inledningen av året har medfört lägre kostnader för värme och vinterväghållning.
3	Medverkan med Telge Energi/koncernen under Science Week programpunkt på KTH/Campus i slutet av januari.

#### De viktigaste negativa händelserna

1	Hyresbortfallet överskrider budget med 0,4 mkr. Genomlysning pågår- se målbild och avvikelseanalys.
2	
3	



## Månadsrapport

### 2. Ekonomiskt resultat

<b>Resultat</b>	<p>Periodens ackumulerade resultat före skatt uppgår till 7,0 mkr (3,8 mkr) vilket är 3,2 mkr bättre än budget.</p> <p><b>Intäkter</b></p> <p>De totala intäkterna uppgår till 133,3 mkr (136,0 mkr), vilket är 2,7 mkr lägre än budgeterad nivå.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>De lägre intäkterna förklaras främst av att överenskommelsen med Hyresgästföreningen avseende årets hyreshöjning om 2,05 % slår igenom först från 1 mars. I budgeten är hyreshöjningen beräknad till 2 % fr o m 1 januari.</li> </ul> <p><b>Drift- och underhållskostnader</b></p> <p>Totala drift- och underhållskostnader uppgår till -94,1 mkr (-100,8 mkr), vilket är 6,7 mkr lägre än budgeterad nivå.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Kostnaderna för fastighetsskötsel är 1,1 mkr lägre än budget främst till följd av att den snöfattiga inledningen av 2020 medfört lägre kostnader för vinterväghållning än budgeterat.</li> <li>Kostnaderna för felavhjälpande underhåll är 1,2 mkr högre än budget dels till följd av högre kostnader för köpta tjänster (främst snickeri och reparation porttelefoner/stadsnät mm), dels till följd av högre kostnader för vattenskadade kök än budgeterat.</li> <li>Värme- och taxekostnader är 6,5 mkr lägre än budget främst till följd av lägre kostnader för uppvärmning då årets två första månader varit varmare än normalt. Även kostnaderna för vatten och avlopp är lägre än budgeterat vilket delvis förklaras av positiva justeringar på några av fastigheterna till följd av genomförda avläsningar.</li> <li>Kostnaderna för fastighetsanknuten administration är 1,3 mkr lägre än budget främst till följd av lägre personalkostnader. Det är främst kostnader för semester och pensioner som är lägre än budgeterat.</li> <li>Kostnaderna för planerat underhåll inklusive företagsstyrt lägenhetsunderhåll (FLU) är 1,1 mkr högre än budget främst till följd av högre kostnader för FLU än budgeterat.</li> </ul>
-----------------	--

## Månadsrapport

	<p><b>Av- och nedskrivningar</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Avskrivningskostnaderna uppgår till -21,4 mkr (-20,6 mkr) vilket är 0,8 mkr högre än budget. De högre avskrivningarna beror främst på att avskrivningarna på markanläggningar är högre än budgeterat.</li> </ul> <p><b>Finansnetto</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Finansnettot uppgår till -8,0 mkr (-7,7 mkr) vilket är 0,3 mkr sämre än budget. Snitträntan t o m februari uppgår till 1,65 % (1,5 %). Skulden är högre än beräknat i budgeten till följd av att betalningen av förvärvet av Brunnsängs Centrum genomfördes i januari 2020.</li> </ul>
<b>Kapital</b>	<p><b>Utfall tillgångar fram till feb 2020</b>        Investeringarna uppgår till 16,1 mkr vilket är 18,1 mkr lägre än budget (36,4 mkr). De största avvikelserna förklaras nedan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Nyproduktionen på Wijbacksvägen i Hölö överstiger budget med 2,4 mkr (0 mkr) med anledning av en sen fakturering från entreprenören som inte var budgeterad under 2020.</li> <li>Nyproduktionen på Gullpudran 3 i Västergård understiger budget med 7,6 mkr (7,6 mkr) med anledning av att bygglovsprocessen fortfarande drar ut på tiden.</li> <li>Tillträdessystem och tvättstugemodernisering underskrider budget med 1,5 mkr respektive 1,4 mkr med anledning av att fakturering av projekten sker i ett senare skede än budgeterat.</li> <li>Underhållsinvesteringar ligger 25,5 mkr under budget främst med anledning av att flera underhållsprojekt inte kommit igång enligt plan.</li> </ul> <p><b>Skulder</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Nettoupplåningen har under året ökat med 119 mkr och uppgår till 2 258 mkr mot 2 139 mkr vid årets ingång. Den stora ökningen beror främst på förvärvet av Brunnsängs Centrum.</li> </ul>
<b>Personal</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Personalbehov (utökningar och neddragningar)</li> </ul> <p>Till följd av den stora försäljningen som genomförts i Telge Hovsjö per 31 januari har antalet portvakter som arbetar i Telge Hovsjö dragits ner från nio till fem i samband med att en ny projektomgång startade i januari.</p>

# Månadsrapport

## Bilaga 1: Målbild och avvikelseanalys

**Vision:**

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

Vårt uppdrag/affärsidé: Vi förvaltar och bygger människors hem och utvecklar ekonomiska, ekologiska och sociala värden. Vi skapar attraktiva, trygga och levande stadsdelar där de boende känner delaktighet, stolthet och framtidstro.

Målbild: AO Bo, Företagsledning 2020

Målområde	Mål	Nyckeltal/Aktivitet	Ingångsläge per 1/1 januari	RAG 29/2	1 årsmål	3 årsmål
Säkerhet Hälsa och Miljö	1. En attraktiv arbetsgivare med behovsfrämjande ledarskap	Ökat medelvärde CAR-Q och Telge Pulsen jämfört med tidigare mätning, Kulturvärderingsmätning	Kulturentropi (andel potentiellt begränsande värderingar) 27%		4,1 CQ 4,60 TP Förbättrad Kulturentropi 11-20%	Kulturentropi 11-15%
	2. Förebild inom hållbar samhällsutveckling	BNI	2961		3000 hushåll	10 500 hushåll
Kvalitet	3. Nöjdare kunder	Kund och bemötandeprojekt			Framdrift i kund och bemötandeprojekt	Kundmätning service 77% och produktindex 75% jmf 2019
Levande	4. Ständiga förbättringar	Ökad digitaliseringsgrad			Framdrift enligt digital färdplan	Ny marknadsplats, app
Effektivitet/ekonomi	6. God ekonomisk avkastning som säkrar de investeringar som behövs	Direktavkastning		TB: 2,9 % TH: 2,9%	2,90%	
		Drifnetto AO Bo		TB: 283,1 mkr TH: 18,2 mkr	282,8 mkr TB 18 mkr TH	
		Investeringsnivå		TB: 450 mkr TH: 38 mkr	450 TB 38 TH	
	7. Synliga effektivitetsförbättringar	Minskat intäktsbortfall (uthyrningsbara lägenheter)			0,50%	

**Avvikelser målbild Affärsområde Bo 2020 - Senast uppdaterad: 2020-02-29**

Avvikelse mot nyckeltal (Skriv nyckeltal)	Varför har avvikelsen uppstått? (Hitta grundorsaken med hjälp av 5 varför)	Åtgärder (För även över till gruppens handlingsplan)
Minskat intäktsbortfall (uthyrningsbara lägenheter)	Till följd av sjukdom, rutiner och svåruthyrda objekt	Genomlysning av rutiner och processer pågår. Fr o m mars kommer personalen att jobba overtid.

## Bilaga 2: Resultaträkning

Ny Resultaträkning (resultatrader)

2020-03-17 11:21:57, Tusental, Kolumner har dolts

Bolag: 02 Telge Bostäder AB

Ansvar: TOT Ao Bo Totalt

Månad: 202002 Februari 2020

	Utfall	Budget	Avvikelse	Utfall	Utfall	Budget	Avvikelse	Utfall	Utfall + Budget	Budget	Utfall
	2002	2002		1902	2001 - 2002	2001 - 2002		1901 - 1902	innev.år	innev.år	föreg. år
Nettointäkt bostäder	57 167	58 588	-1 421	54 543	114 433	117 177	-2 743	109 044	699 015	701 759	672 393
Nettointäkter lokaler	3 630	3 751	-122	3 587	8 063	8 285	-222	7 978	45 676	45 898	44 615
Nettointäkt övriga objekt	1 963	1 973	-10	1 881	3 925	3 946	-21	3 764	23 653	23 674	22 874
Tillval	842	885	-44	877	1 742	1 771	-29	1 750	10 595	10 624	10 642
Övriga intäkter	122	180	-58	104	425	359	66	472	2 220	2 154	2 424
Intäkter förvaltningsuppdrag	2 743	1 833	910	2 235	4 755	4 501	253	4 919	25 519	25 266	32 531
<b>SUMMA INTÄKTER</b>	<b>66 466</b>	<b>67 210</b>	<b>-745</b>	<b>63 228</b>	<b>133 342</b>	<b>136 037</b>	<b>-2 695</b>	<b>127 927</b>	<b>806 678</b>	<b>809 374</b>	<b>785 479</b>
Fastighetsskötsel	-7 332	-7 197	-135	-6 363	-12 963	-14 091	1 128	-11 869	-71 368	-72 496	-69 265
Felavhjälpande underhåll	-6 370	-5 358	-1 012	-7 360	-11 992	-10 823	-1 170	-13 304	-64 297	-63 128	-87 477
Taxekostnader	-15 196	-18 745	3 548	-15 030	-31 884	-38 353	6 469	-36 343	-166 457	-172 925	-167 823
Avskrivna hyres- och kundfordringar	-84	-205	120	-138	-105	-409	304	-91	-2 851	-3 155	-2 600
Övriga kostnader	-486	-663	177	-392	-1 271	-1 281	10	-1 063	-7 459	-7 469	-6 186
Fastighetsanknuten administration	-7 610	-8 519	909	-11 538	-16 215	-17 526	1 311	-18 793	-94 573	-95 885	-113 235
<b>SUMMA DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-37 078</b>	<b>-40 686</b>	<b>3 608</b>	<b>-40 821</b>	<b>-74 430</b>	<b>-82 483</b>	<b>8 052</b>	<b>-81 463</b>	<b>-407 006</b>	<b>-415 058</b>	<b>-446 585</b>
Planerat underhåll	-8 502	-7 981	-521	-6 821	-16 066	-14 988	-1 078	-14 488	-92 182	-91 104	-81 538
Fastighetsskatt	-1 678	-1 679	0	-1 584	-3 357	-3 357	0	-3 168	-20 142	-20 142	-20 292
Preliminär bokning	42		42	30	-294		-294	-446	-294		
<b>SUMMA FASTIGHETSKOSTNADER</b>	<b>-47 218</b>	<b>-50 346</b>	<b>3 129</b>	<b>-49 197</b>	<b>-94 148</b>	<b>-100 828</b>	<b>6 680</b>	<b>-99 565</b>	<b>-519 623</b>	<b>-526 303</b>	<b>-548 414</b>
<b>DRIFTNETTO</b>	<b>19 248</b>	<b>16 864</b>	<b>2 384</b>	<b>14 031</b>	<b>39 195</b>	<b>35 210</b>	<b>3 985</b>	<b>28 363</b>	<b>287 055</b>	<b>283 070</b>	<b>237 064</b>
Av- och nedskrivningar	-10 693	-10 310	-383	-9 406	-21 385	-20 619	-766	-18 811	-126 269	-125 503	-109 110
<b>BRUTTORESULTAT</b>	<b>8 555</b>	<b>6 554</b>	<b>2 001</b>	<b>4 625</b>	<b>17 810</b>	<b>14 591</b>	<b>3 219</b>	<b>9 551</b>	<b>160 786</b>	<b>157 568</b>	<b>127 954</b>
Övriga rörelseintäkter	199	295	-96	1 090	-468	611	-143	1 445	3 188	3 331	3 887
Övriga rörelsekostnader	-199	-254	54	-243	-468	-527	60	-578	-2 771	-2 831	-10 160
<b>Summa övrig rörelse</b>	<b>0</b>	<b>42</b>	<b>-42</b>	<b>847</b>	<b>0</b>	<b>83</b>	<b>-83</b>	<b>867</b>	<b>417</b>	<b>500</b>	<b>-6 273</b>
Central administration	-1 979	-1 666	-313	-1 153	-2 924	-3 299	375	-2 106	-17 511	-17 886	-13 796
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>6 577</b>	<b>4 930</b>	<b>1 647</b>	<b>4 319</b>	<b>14 886</b>	<b>11 375</b>	<b>3 510</b>	<b>8 313</b>	<b>143 692</b>	<b>140 182</b>	<b>107 885</b>
Resultat från andelar i koncernföretag									10 000	10 000	7 500
Övriga finansiella intäkter	87	58	29	55	132	116	16	166	647	631	1 669
Räntekostnader och liknande poster	-3 933	-3 873	-60	-3 910	-8 018	-7 728	-291	-8 006	-47 371	-47 080	-42 523
<b>Finansnetto</b>	<b>-3 846</b>	<b>-3 815</b>	<b>-31</b>	<b>-3 855</b>	<b>-7 887</b>	<b>-7 612</b>	<b>-275</b>	<b>-7 840</b>	<b>-36 725</b>	<b>-36 449</b>	<b>-33 354</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>	<b>2 730</b>	<b>1 115</b>	<b>1 615</b>	<b>464</b>	<b>6 999</b>	<b>3 764</b>	<b>3 235</b>	<b>473</b>	<b>106 967</b>	<b>103 732</b>	<b>74 530</b>
Vinst/förlust vid avyttring av anläggningstillgångar				40				40			-11 678
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>	<b>2 730</b>	<b>1 115</b>	<b>1 615</b>	<b>504</b>	<b>6 999</b>	<b>3 764</b>	<b>3 235</b>	<b>513</b>	<b>106 967</b>	<b>103 732</b>	<b>62 852</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>2 730</b>	<b>1 115</b>	<b>1 615</b>	<b>504</b>	<b>6 999</b>	<b>3 764</b>	<b>3 235</b>	<b>513</b>	<b>106 967</b>	<b>103 732</b>	<b>62 852</b>
Ej mappade konton/ansvar				-1				-1	0	0	
Intäkter driftnetto	-66 466	-67 210	745	-63 228	-133 342	-136 037	2 695	-127 927	-806 678	-809 374	-785 479
Kostnader driftnetto	47 218	50 346	-3 129	49 197	94 148	100 828	-6 680	99 565	519 623	526 303	548 414
Driftnetto	-19 248	-16 864	-2 384	-14 031	-39 195	-35 210	-3 985	-28 363	-287 055	-283 070	-237 064
Driftnettomarginal	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0





# Månadsrapport

## Bilaga 3: Balansräkning

1.2.1 Balansräkning  
2020-03-17 11:23:07, Tusental  
Bolag: 02 Telge Bostäder AB  
Månad: 202002 Februari 2020

	IB Innevarande år	IB perioden	Utfall	UB perioden
<b>TILLGÅNGAR</b>				
Anläggningstillgångar				
Immateriella anläggningstillgångar				
Summa Immateriella anläggningstillgångar				
Materiella anläggningstillgångar				
Byggnader och Mark	4 626 687,8	4 616 036,3	-10 651,4	4 605 384,9
Maskiner och andra tekniska anläggningar	-1 369,9	1 342,6	-27,3	1 315,3
Inventarier, verktyg och installationer	844,5	830,6	-13,8	816,8
Pågående nyanläggningar och förskott avs mat anl	150 743,3	155 662,5	12 714,1	168 376,7
Årets Pågående nyanläggningar				
Summa Materiella anläggningstillgångar	4 779 645,5	4 773 872,2	2 021,6	4 775 893,7
Finansiella anläggningstillgångar				
Andelar i koncernföretag	1 000,0	1 000,0		1 000,0
Andelar i intresseföretag	101,0	101,0		101,0
Fordringar hos intresseföretag	3 012,5	3 012,5		3 012,5
Andra långfristiga värdepappersinnehav	782,6	782,6		782,6
Andra långfristiga fordringar	1 442,5	1 442,5		1 442,5
Summa Finansiella anläggningstillgångar	6 338,6	6 338,6		6 338,6
Summa anläggningstillgångar	4 785 984,0	4 780 210,8	2 021,6	4 782 232,3
Omsättningstillgångar				
Varulager mm				
Färdiga varor och handelsvaror	1 083,5	1 083,5		1 083,5
Summa Varulager	1 083,5	1 083,5		1 083,5
Kortfristiga fordringar				
Hyres- och kundfordringar	5 181,1	3 467,4	4 076,5	7 543,9
Fordringar hos koncernföretag	0,0	0,0		0,0
Övriga fordringar	1 883,4	1 328,0	128,8	1 456,9
Förutbetalda kostnader och uppl intäkter	8 305,9	13 189,2	-760,5	12 428,8
Summa kortfristiga fordringar	15 370,4	17 984,7	3 444,9	21 429,6
Summa omsättningstillgångar	16 453,9	19 068,3	3 444,9	22 513,1
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>4 802 438,0</b>	<b>4 799 279,0</b>	<b>5 466,4</b>	<b>4 804 745,5</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>				
Eget kapital				
Bundet eget kapital				
Aktiekapital	-95 500,0	-95 500,0		-95 500,0
Uppskrivningsfond	-203 019,9	-203 019,9		-203 019,9
Reservfond	-29 062,4	-29 062,4		-29 062,4
Summa bundet eget kapital	-327 582,3	-327 582,3		-327 582,3
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst eller förlust	-1 793 455,8	-1 793 455,8		-1 793 455,8
Årets Resultat	-44 590,9	-44 590,9		-44 590,9
Summa fritt eget kapital	-1 838 046,7	-1 838 046,7		-1 838 046,7
Summa eget kapital	-2 165 629,1	-2 165 629,1		-2 165 629,1
Obeskattade reserver				
	-1 329,6	-1 329,6		-1 329,6
Avsättningar				
Avsättningar till pensioner	-3 475,0	-3 475,0		-3 475,0
Uppskjutna skatter	-220 765,9	-220 765,9		-220 765,9
Summa avsättningar	-224 240,9	-224 240,9		-224 240,9
Långfristiga skulder				
Obligatorisklån				
Postgiro	-2 138 941,5	-2 249 614,1	-8 823,3	-2 258 437,4
Övriga skulder	-2 143,6	-2 076,8	42,3	-2 034,5
Summa långfristiga skulder	-2 141 085,0	-2 251 690,9	-8 781,1	-2 260 471,9
Kortfristiga skulder				
Leverantörsskulder	-84 991,7	-53 267,4	1 548,7	-51 718,8
Skulder till koncernföretag	-71 400,0			
Övriga skulder	-31 637,1	-21 311,8	-4 532,1	-25 843,9
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-82 124,5	-77 540,4	9 028,4	-68 512,1
Summa kortfristiga skulder	-270 153,3	-152 119,7	6 044,9	-146 074,7
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>-4 802 438,0</b>	<b>-4 795 010,1</b>	<b>-2 736,1</b>	<b>-4 797 746,3</b>
Tillgångar - skulder och eget kapital	0,0	4 268,9	2 730,3	6 999,2

## Bilaga 4: Investeringsutgift

<i>Investeringsrapport, mkr</i>	Utfall ack februari 2020	Budget ack februari 2020	Avv mkr	Budget 2020	Utfall 2019
<b>Affärsinvesteringar</b>					
<b>Nyproduktion</b>					
Stockholmsberget etapp 1	2,6		- 2,6		64,4
Parkeringshus Stockholmsberget (Fåret 5)	0,0		0,0		9,4
Nyproduktion Lekspaden	- 0,2	0,2	0,4	1,0	1,8
Nyproduktion Ljungen		0,2	0,2	1,0	1,1
Nyproduktion Mölnbo 34:1	0,0	0,2	0,1	1,0	0,5
Nyproduktion Gullpudran 3	0,0	7,6	7,6	45,7	0,8
Nyproduktion Wijbacksv Hölö	2,4		- 2,4		45,8
Nyproduktion Gaveln 1		0,5	0,5	3,0	
<b>Summa nyproduktion</b>	<b>4,9</b>	<b>8,6</b>	<b>3,3</b>	<b>51,7</b>	<b>123,8</b>
<b>Övriga affärsinvesteringar</b>					
Fornbacken 7-11, 13-19, 21-27			0,0		23,6
Fornbacken etapp 2	0,1		- 0,1	29,0	0,4
Modernisering lgh till Alt 2	1,4	1,0	- 0,4	12,5	16,6
Tvättstugerenoveringar	2,1	3,5	1,4	10,0	15,4
Helrenovering av Bad-/Duschrum	0,2	1,0	0,8	6,0	1,9
Kök Helrenovering, "Nytt Kök"	0,9	0,7	- 0,2	4,0	6,0
Järna, Futurum 3, modernisering			0,0		- 0,1
Ronna, modernisering fastigheter	0,0		0,0		0,0
Lina Murarbasen omb plan 2 till lgh			0,0		
Tillträdessystem	0,0	1,5	1,5	15,0	9,0
Tillvalsinvesteringar	0,2	1,0	0,8	6,0	3,3
Lekplatser		0,8	0,8	4,5	0,5
BNI	0,7		-0,7	18,8	6,8
Hölö och Mölnbo, bredband, stadsnät			0,0		0,3
Ombyggnad lokal till lägenhet	1,6	1,0	- 0,6	18,0	11,3
Troax Murarbasen 1,2,3	0,0	0,3	0,2	1,5	
Troax Morellen 2	0,0		0,0	5,0	
Troaxförråd Grusåsen	0,0	1,5	1,5	4,0	0,3
<b>Summa övriga affärsinvesteringar</b>	<b>7,1</b>	<b>12,2</b>	<b>3,3</b>	<b>134,3</b>	<b>94,9</b>
<b>Underhållsinvesteringar</b>	<b>4,1</b>	<b>29,6</b>	<b>25,5</b>	<b>347,5</b>	<b>127,0</b>
<b>Förvärv fastigheter</b>	<b>0,0</b>		<b>0,0</b>		<b>71,6</b>
Justering oförutsedda förseningar		- 13,9	- 13,9	-83,5	
<b>SUMMA INVESTERINGAR</b>	<b>16,1</b>	<b>36,4</b>	<b>18,1</b>	<b>450,0</b>	<b>417,3</b>





# Månadsrapport

## Bilaga 5: RAG-analys av investeringar

### Uppföljning av investeringsprojekt

Bolag: Telge Bostäder AB

Period: Ack feb 2020

### Pågående största investeringar i Telge Bostäder

	Godkänt av IR (J/N)	Projektet startat år	Totalt Anslagsbelopp	Totalt Upparbetat	Investeringar utgift	I tid	Kvalitet	
Grusåsen, Stockholmsberget *)	J	2010	250,0	235,4				Tid: GRÖN Kostnad: GRÖN, Etapp 1 samt garaget hamnar en bra bit under budget, exakt klara siffror ännu ej preciserade då förhandling på slutfakturor pågår. Intern revisionskontroll av ekonomin pågår och rapport kring denna väntas presenteras i samband med slutrapport. Kostnader för ombyggnation av 5:rok samt 4:or är budgeterade till 3,3 miljoner. Ombyggnadskostnader ligger på ett eget projektnummer. Kvalitet: Grön, Huset håller en mycket hög kvalitet, bevakning på garantianmärkingar sköts av vår garantisamordnare i samverkan med Totalentreprenören.
Nyproduktion Wijbacksv i Hölö	J	2018	51,6	52,5				Nyproduktion av 27 lägenheter i Hölö. Ansökan för investeringsstöd för nyproduktion har skickats. Avvaktar besked. Samtliga lägenheter är uthyrda. Man har under projektets sluffas upptäckt fördyringar främst med anledning av tillkommande kostnader för kringliggande markåtgärder. Reviderat investeringsbeslut har tagits hos bolags- och koncernstyrelse. Återstår kostnader för markkompletteringarna innan projektet kan aktiveras. Slutrapport ska framtas
Nyproduktion Gullpudran Västergård	J	2019	52,2	0,9				Kostnad: GRÖN Total budget är på 52,2 kr inkl moms. I dagsläget ser vi ingen ändring av prognosen. Tid: GUL planerad byggstart var hösten 2019, färdigställt höst 2020. Mer realistiskt tidsplan är byggstart Jan 2020 och färdigställt dec 2020 detta pga. ändringarna i bygglov och ev hantering av byggnadsnämnden. Kvalitet: GRÖN, alla moment som utförts så långt håller en hög nivå på sin kvalitet.
<b>Totalt Pågående</b>			<b>353,8</b>	<b>288,9</b>				

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



# Månadsrapport

## Bilaga 6: Personalrapporter

1.6 Personalrapport  
 2020-03-17 11:25:09, Tusental, Kolumner har dolts  
 Bolag: 02 Telge Bostäder AB  
 Månad: 202002 Februari 2020

	Utfall 2002	Budget 2002	Avvikelse	Utfall 1902	Utfall 2001 - 2002	Budget 2001 - 2002	Avvikelse	Utfall 1901 - 1902	Utfall + Budget innev.år	Budget innev.år	Utfall föreg. år
Personalkostnadsrapport											
Summa Personalkostnader	10 863,0	12 021,3	-1 158,4	11 403,8	21 198,4	25 097,4	-3 899,0	20 762,4	127 989,0	131 888,1	131 867,3
Avgår uttagsskatt	-1 203,2	-1 066,9	-136,2	-919,7	-2 137,8	-2 203,6	65,8	-1 712,0	-11 314,5	-11 380,3	-10 805,5
Avgår pensionskostnader	-21,2	-772,8	751,6	-942,1	-824,5	-1 574,7	750,1	-1 161,4	-9 046,3	-9 796,4	-13 376,0
Avgår aktiverat arbete	-523,5	-699,9	176,5	-290,7	-1 031,0	-1 399,8	368,8	-667,4	-8 030,0	-8 398,8	-9 777,4
Avgår övr personalkostnader	-81,7	-167,3	85,5	-358,5	-180,9	-322,9	142,0	-315,9	-1 878,2	-2 020,2	-2 014,5
Plus arvode inhyrd personal	543,0	380,0	163,0	630,4	1 222,6	760,0	462,6	825,9	4 987,6	4 525,0	10 668,7
<b>Summa Personalkostnader (exkl. moms, pension, aktiverat arbete)</b>	<b>9 576,4</b>	<b>9 694,4</b>	<b>-118,1</b>	<b>9 523,2</b>	<b>18 246,7</b>	<b>20 356,4</b>	<b>-2 109,7</b>	<b>17 731,7</b>	<b>102 707,6</b>	<b>104 817,3</b>	<b>106 562,7</b>

Personalkostnader inkl arvode inhyrd personal per 2020-02-29 är lägre än budget. Avvikelsen förklaras främst av att semesterlönerna är lägre än budget.



## Månadsrapport

### Bilaga 7: Prognos helår

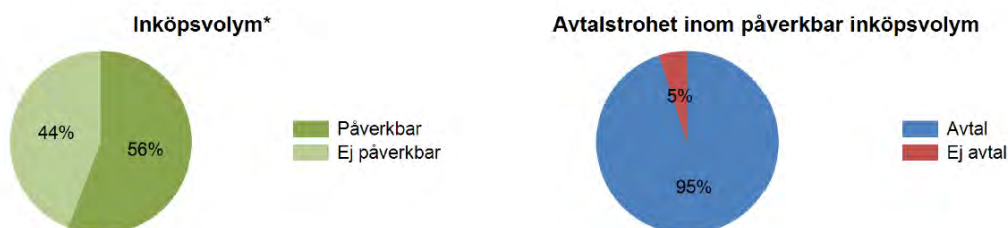
<p><b>Resultat</b></p>	<p>Resultatet före skatt beräknas för helåret uppgå till samma nivå som budget, 103,7 mkr.</p> <p><b>Intäkter</b> Intäkterna beräknas för helåret uppgå till samma nivå som budget 809,4 mkr .</p> <p><b>Drift- och underhållskostnader</b> De totala fastighetskostnaderna beräknas för helåret uppgå till samma nivå som budget –626,3 mkr.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kostnaderna för felavhjälpande underhåll beräknas för helåret bli 2 mkr högre än budget till följd av högre kostnader för köpta tjänster, bl a snickeri samt högre kostnader för vattenskador.</li> <li>• Taxekostnaderna beräknas för helåret bli 4 mkr lägre än budget till följd av lägre värmekostnader i början av året.</li> <li>• Kostnaderna för planerat underhåll beräknas för helåret bli 1 mkr högre till följd av högre kostnader för företagsstyrt lägenhetsunderhåll än budgeterat.</li> </ul> <p><b>Av- och nedskrivningar</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Avskrivningskostnaderna beräknas för helåret bli 1 mkr högre än budget främst till följd av att avskrivningarna på markanläggningar är högre än budgeterat.</li> </ul>
<p><b>Kapital</b></p>	<p><b>Tillgångar</b></p> <p><b>Prognos helår 2020</b> Inga avvikelser mot budget.</p>

## Månadsrapport

### Bilaga 8: Avtalstrohet

#### Inköpsrapport - Telge Bostäder

jan, 2020



Inköpsvolym	Avtal	Ej avtal	Totalsumma
Påverkbar	19 234 955 kr	1 010 484 kr	20 245 438 kr
Ej påverkbar	6 120 341 kr	9 827 487 kr	15 947 828 kr
<b>Totalsumma</b>	<b>25 355 296 kr</b>	<b>10 837 971 kr</b>	<b>36 193 266 kr</b>

### Bilaga 9: Åldersanalys kundfordringar

Åldersanalys av utestående kundfordringar.

#### ÅLDERSANALYS AV UTESTÅENDE KUNDFORDRINGAR

Telge Bostäder AB	Summa inkl. moms (tkr)
Utestående kundfordringar 2020-02-29	10 698
Förfallet 30-90 dgr	350
Förfallet 91-180 dgr	586
Förfallet 181-365 dgr	1 014
Förfallet >365 dgr	1 716

### Bilaga 10: Förfallna kundfordringar per kund

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

Kundnamn	Org./personnr	Förfallet belopp (tkr)	Varav moms	Ffdag	Åtgärd vidtagen
Privatperson		121		170831-180430	Ja
Privatperson		122		170630-190214	Ja
Privatperson		120		180430-190918	Ja
Privatperson		190		190509-190610	Ja

## Bilaga 11: Bolagsspecifik rapportering

## Resultaträkning

(Mkr)	Ack februari				Rullande 12 mån Utfall	Helår			Utfall 2019
	Utfall 2020	Budget 2020	Avv mkr	Utfall 2019		Budget 2020	Prognos 2020	Avv mkr	
Nettointäkt bostäder	114,4	117,2	-2,7	109,0	699,0	701,8	701,8	0,0	672,4
Nettointäkter lokaler	8,1	8,3	-0,2	8,0	45,7	45,9	45,9	0,0	44,6
Nettointäkt övriga objekt	3,9	3,9	0,0	3,8	23,7	23,7	23,7	0,0	22,9
Tillval	1,7	1,8	0,0	1,7	10,6	10,6	10,6	0,0	10,6
Övriga intäkter	0,4	0,4	0,1	0,5	2,2	2,2	2,2	0,0	2,4
Intäkter förvaltningsuppdrag	4,8	4,5	0,3	4,9	25,5	25,3	25,3	0,0	32,5
<b>Summa Intäkter</b>	<b>133,3</b>	<b>136,0</b>	<b>-2,7</b>	<b>127,9</b>	<b>806,7</b>	<b>809,4</b>	<b>809,4</b>	<b>0,0</b>	<b>785,5</b>
Fastighetsskötsel	-13,0	-14,1	1,1	-11,9	-71,4	-72,5	-72,5	0,0	-69,3
Felavhjälpande underhåll	-12,0	-10,8	-1,2	-13,3	-64,3	-63,1	-65,1	-2,0	-87,5
Taxekostnader o värme	-31,9	-38,4	6,5	-36,3	-166,5	-172,9	-168,9	4,0	-167,8
Avskrivna hyres- och kundfordringar	-0,1	-0,4	0,3	-0,1	-2,9	-3,2	-3,2	0,0	-2,6
Övriga kostnader	-1,3	-1,3	0,0	-1,1	-7,5	-7,5	-7,5	0,0	-6,2
Fastighetsanknuten administration	-16,2	-17,5	1,3	-18,8	-94,6	-95,9	-95,9	0,0	-113,2
<b>SUMMA Driftskostnader</b>	<b>-74,4</b>	<b>-82,5</b>	<b>8,1</b>	<b>-81,5</b>	<b>-407,0</b>	<b>-415,1</b>	<b>-413,1</b>	<b>2,0</b>	<b>-446,6</b>
Planerat underhåll	-16,1	-15,0	-1,1	-14,5	-92,2	-91,1	-92,1	-1,0	-81,5
Fastighetskatt	-3,4	-3,4	0,0	-3,2	-20,1	-20,1	-20,1	0,0	-20,3
Prel. Reg fakturor	-0,3	0,0	-0,3	-0,4	-0,3	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>SUMMA FASTIGHETSKOSTNADER</b>	<b>-94,1</b>	<b>-100,8</b>	<b>6,7</b>	<b>-99,6</b>	<b>-519,6</b>	<b>-526,3</b>	<b>-525,3</b>	<b>1,0</b>	<b>-548,4</b>
<b>DRIFTNETTO</b>	<b>39,2</b>	<b>35,2</b>	<b>4,0</b>	<b>28,4</b>	<b>287,1</b>	<b>283,1</b>	<b>284,1</b>	<b>1,0</b>	<b>237,1</b>
Utrangeringskostnader									
Avskrivningar	-21,4	-20,6	-0,8	-18,8	-126,3	-125,5	-126,5	-1,0	-109,1
<b>BRUTTORESULTAT</b>	<b>17,8</b>	<b>14,6</b>	<b>3,2</b>	<b>9,6</b>	<b>160,8</b>	<b>157,6</b>	<b>157,6</b>	<b>0,0</b>	<b>128,0</b>
Övriga rörelseintäkter	0,5	0,6	-0,1	1,4	3,2	3,3	3,3	0,0	3,9
Övriga rörelsekostnader	-0,5	-0,5	0,1	-0,6	-2,8	-2,8	-2,8	0,0	-10,2
<b>Summa övrig rörelse</b>	<b>0,0</b>	<b>0,1</b>	<b>-0,1</b>	<b>0,9</b>	<b>0,4</b>	<b>0,5</b>	<b>0,5</b>	<b>0,0</b>	<b>-6,3</b>
<b>Central administration</b>	<b>-2,9</b>	<b>-3,3</b>	<b>0,4</b>	<b>-2,1</b>	<b>-17,5</b>	<b>-17,9</b>	<b>-17,9</b>	<b>0,0</b>	<b>-13,8</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>14,9</b>	<b>11,4</b>	<b>3,5</b>	<b>8,3</b>	<b>143,7</b>	<b>140,2</b>	<b>140,2</b>	<b>0,0</b>	<b>107,9</b>
Resultat från andelar i koncernföretag	0,0	0,0	0,0	0,0	10,0	10,0	10,0	0,0	7,5
Finansiella intäkter	0,1	0,1	0,0	0,2	0,6	0,6	0,6	0,0	1,7
Finansiella kostnader	-8,0	-7,7	-0,3	-8,0	-47,4	-47,1	-47,1	0,0	-42,5
<b>Finansnetto</b>	<b>-7,9</b>	<b>-7,6</b>	<b>-0,3</b>	<b>-7,8</b>	<b>-36,7</b>	<b>-36,4</b>	<b>-36,4</b>	<b>0,0</b>	<b>-33,4</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>	<b>7,0</b>	<b>3,8</b>	<b>3,2</b>	<b>0,5</b>	<b>107,0</b>	<b>103,7</b>	<b>103,7</b>	<b>0,0</b>	<b>74,5</b>
Vinst/förlust vid avyttring av anläggningstillg	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Extraordinära intäkter och kostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-11,7
Bokslutsdispositioner	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>	<b>7,0</b>	<b>3,8</b>	<b>3,2</b>	<b>0,5</b>	<b>107,0</b>	<b>103,7</b>	<b>103,7</b>	<b>0,0</b>	<b>62,9</b>
Kvm (BOA + LOA) utgående balans per år ca						652 901	652 901		614 425
Antal lgh cirka						9 107	9 107		8 991
Marknadsvärde						9 919	9 919		9 777
Driftnetto i mkr						283,1	284,1		237,1
Driftnetto/kvm						434	435		386
Direktavkastning på marknadsvärde						29%	29%		2,4%

## KASSAFLÖDESANALYS (MKR)

	2019-02-28	2020-02-29
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	8,3	14,9
+ avskrivningar	18,8	21,4
Ej likviditetspåverkande poster	0,0	0,0
	27,1	36,3
Erhållen ränta	0,2	0,1
Erlagd ränta	-8,0	-8,0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet</b>	<b>19,3</b>	<b>28,4</b>
<b>Förändringar i rörelsekapital</b>		
Kundfordringar (ökning -/minskning +)	-2,0	-2,4
Kortfristiga fordringar (ökning -/minskning +)	-2,3	-3,7
Leverantörsskulder (ökning +/minskning -)	-7,7	-33,3
Övriga rörelseskulder (ökning + /minskning -)	-1,9	-9,8
Summa förändring i rörelsekapitalet	-13,9	-13,1
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>5,4</b>	<b>-101,8</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i materiella anläggningstillg.	-52,6	-17,6
Försäljning/utrangering av materiella anläggningstillg.	0,0	0,0
Förändring av finansiella anläggningstillg.	0,0	0,0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-52,6</b>	<b>-17,6</b>
<b>Kassaflöde efter investeringar</b>	<b>-47,2</b>	<b>-119,4</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Utdelning	0,0	0,0
Koncernbidrag	-	-
Förändring av avsättningar	-0,1	0,0
Förändring av övriga långfristiga skulder	47,4	119,4
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>47,3</b>	<b>119,4</b>
<b>Förändring av likvida medel</b>	<b>0,1</b>	<b>0,0</b>
IB Likvida medel inkl checkräkningskredit	0,0	0,0
UB Likvida medel inkl checkräkningskredit	0,0	0,0
<b>Förändring av likvida medel</b>	<b>0,1</b>	<b>0,0</b>
<b>OPERATIVT KAPITAL</b>	<b>Ack feb 2019</b>	<b>Ack feb 2020</b>
Materiella anläggningstillg	4 519,3	4 775,9
Finansiella anläggningstillg	5,9	6,3
Lager	1,0	1,1
Kundfordringar	6,3	7,5
Övriga rörelsefordringar	116,4	13,9
Leverantörsskulder	-68,9	-51,7
Övriga rörelseskulder	-307,7	-315,4
<b>Operativt kapital</b>	<b>4 272,2</b>	<b>4 437,6</b>
Eget kapital	2 004,7	2 128,8
Nettoupplåning	2 267,5	2 308,8
<b>Finansiering</b>	<b>4 272,2</b>	<b>4 437,6</b>
	<b>Ack feb 2019</b>	<b>Ack feb 2020</b>
Soliditet	43%	44%
Belåningsgrad på marknadsvärdet	25%	24%



2020-03-23

Ärendenr: 12

Till styrelsen för Telge Bostäder AB

## **Årsredovisning för Telge Bostäder 2019**

Bifogat finns vd:s förslag till Årsredovisning för Telge Bostäder AB gällande räkenskapsåret 2019-01-01—2019-12-31.

### **Förslag till beslut**

Styrelsen föreslås besluta:

att godkänna årsredovisningen för Telge Bostäder AB 2019

Pontus Werlinder  
Vd



Årsredovisning för

# Telge Bostäder AB

556411-0616

Räkenskapsåret

**2019-01-01 - 2019-12-31**

## **Innehållsförteckning:**

## **Sida**

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Rapport över förändringar i eget kapital	9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-27
Underskrifter	27

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Telge Bostäder AB, 556411-0616 får härmed avge årsredovisning för 2019.

### Allmänt om verksamheten

#### Ägarförhållanden

Telge Bostäder AB, org nr 556411-0616, ägs till 100 % av Telge (i Södertälje) AB, org nr 556307-6867, säte i Södertälje kommun. Moderbolag i hela koncernen är Södertälje Kommuns Förvaltnings AB, org nr 556570-7139, säte i Södertälje kommun.

#### Information om verksamheten

Telge Bostäder AB äger och förvaltar främst bostäder men även lokaler i Södertälje. Verksamheten bedrivs enligt affärsmässiga principer i enlighet med lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag, samt med beaktande av aktiebolagslagen (2005:551) och lokaliseringsprincipen i 2 kap 1 § kommunallagen (2017:725). Verksamheten tillämpar även jordabalkens (1970:994) regler vid hantering av hyresärenden.

Vi förvaltar och utvecklar ekonomiska, ekologiska och sociala värden och erbjuder ett bra boende. Vi har attraktiva trygga och levande stadsdelar där de boende känner delaktighet, stolthet och framtidstro.

Telge Bostäder AB och systerbolaget Telge Hovsjö AB utgör tillsammans Affärsområde Bo inom Telgekoncernen. Telge Bostäder bildades 1948 och Telge Hovsjö bildades 2007.

Hos Telge Bostäder uppgick beståndet till 9 107 lägenheter (610 879 m<sup>2</sup>), 1 351 förråd, 4 776 parkeringsplatser och 1 600 garageplatser.

### Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

	2019	2018	2017	2016	Belopp i kkr 2015
Nettoomsättning	790 539	767 550	762 275	752 311	751 358
Finansnetto	-40 854	-26 575	-30 272	-46 518	-56 685
Resultat efter fin. poster	62 853	161 066	70 176	247 991	111 226
Balansomslutning, kkr	4 832 071	4 648 467	4 220 970	4 104 754	4 175 516
Avkastning på eget kapital %	2,9	7,8	3,6	13,7	6,7
Soliditet %	44,8	45,7	47,7	47,2	40,4
Investeringar	415 569	482 705	268 211	164 311	176 733
Medelantalet anställda	181	186	186	170	117

Definitioner: se not

I posten Finansnetto ingår inte Resultat från andelar i koncernföretag.

Medelantalet anställda för 2016-2018 har räknats om då gruppen Målare inte var medtagna i siffrorna. Någon omräkning av 2015 har inte kunnat göras i efterhand på grund av ett systembyte sen dess.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ett affärsområde

Affärsområde Bo bildades år 2016 och består av två aktiebolag, Telge Bostäder AB och Telge Hovsjö AB. Syftet med ett gemensamt affärsområde är att effektivisera bostadsbolagens verksamhet inom koncernen. Huvuddelen av medarbetarna är anställda av Telge Bostäder som i sin tur fakturerar Telge Hovsjö för det arbete som utförs. Arbetet med att identifiera och implementera de bästa arbetssätten från båda bolagen i affärsområdet har fortsatt under 2019. En viktig aspekt för lönsamheten är det fortsatta arbetet med att få en mer effektiv administration och organisation. Som en del av den utvecklingen kommer vi framöver börja utreda förutsättningarna till en sammanslagning av de båda bolagen.

### 2019 - ett år då vi tagit strategiska kliv

Året har inneburit många förändringar inom affärsområdet. En helt ny styrelse tillsattes, bolagens tidigare vd blev koncern-vd och bolagens tillförordnade vd blev ordinarie vd.

Under året har organisationen arbetat med att förtydliga beställar- och utförarrollerna. Förvaltningen innehar rollen som beställare och därmed rollen som ansvariga för driftnettot. Fastighetsavdelningen och flera av övriga enheter innehar rollerna som utförare. Förvaltarna och kundförvaltarna bildade tillsammans Förvaltningsavdelningen med en gemensam avdelningschef.

Det påbörjades även ett arbete med områdesteam. I teamen ingår roller som tillsammans ska arbeta för att få nöjdare kunder genom att ta större ansvar för området. Teamen går över avdelningsgränserna men utgår från en geografisk indelning. Erfarenheterna från teamarbetet, som var ett pilotprojekt, tas med för framtida större satsningar på att arbeta i team.

Affärsområdet har tagit flera steg framåt under det gångna året när det gäller det strategiska arbetet. Det har varit nödvändigt för att ta oss framåt mot att möjliggöra för fler människor att hitta ett hem inom Södertäljes kommungräns. Både när det gäller befintliga kommuninvånare, hemvändare, studenter och inflyttare. Årets stora händelser gestaltade sig i färdigställandet och inflyttningen av hyresgäster i de två nyproducerade fastigheterna; Stockholmsberget och Gammalgården.

En utmaning för affärsområdet är att jobba smartare för att klara av balansgången mellan samhällsuppdraget och avkastningskravet från våra ägare. Förväntningarna på bolagen är att vara både hållbara och lönsamma. För att klara det behövs ett fortsatt strategiskt och långsiktigt fokus under 2020.

Affärsområdet har under 2019 bland annat arbetat med att:

- Förverkliga den digitala färdplanen som ska leda bolagen framåt för att bli mer tidsenliga och kundtillvända. Redan under 2019 togs det första klivet i det som gestaltas som affärsområdets kundresa. Kundresan ska under 2020 leda fram till en vision om en ny marknadsplats.
- Prova en metodik för ett aktivt kundbemötande. Bolaget har även utrett och utvärderat framtida mätning av kundnöjdhet.
- Tagit fram marknadsanalyser och skapat ett strukturkapital kring fastigheternas underhållsstatus och framtida underhållsbehov. Detta ska under år 2020 resultera i en underhållstrategi som skapar vägledning och beslutsstöd för åtgärder i våra fastigheter. Den kommer hjälpa oss att i underhållsinvesteringar beakta lönsamhetskrav, värderingar och ägardirektiv för att få välmående fastigheter och en hållbar ekonomi på lång sikt.
- Påbörjat en stor låsstudie och en verksamhetsöversyn som nu ska resultera i förändringar i lås- och skalskyddsfrågan både på kort och lång sikt.
- Kontinuerligt utvecklat organisationen bland annat med att förtydliga beställar- och utförarrollerna. Inte bara internt utan också genom att initiera en extern revision av det utemiljöavtal som bolagen har tillsammans med kommunen. Förväntningarna på revisionen är att i slutänden få nöjdare hyresgäster men också att organisationen ska bli en bättre beställare- och samarbetspartner mot kommunen.

Året har i enlighet med affärsområdets målbild och affärsplan präglats av planering och ett strategiskt fokus inför kommande års bostadsbyggande. Flertalet ansökningar om planbesked har lämnats in till kommunen. De flesta gäller förtätningar genom enstaka hus och några få gäller större områden. Ett systematiskt arbete med planering av lokalkonverteringar har resulterat i flera nya bostäder under året.

### **Hyresförhandlingar**

Affärsområde Bo har enligt ägardirektivet i uppgift att säkerställa en långsiktigt hållbar hyresnivå som möjliggör väl underhållna fastigheter. Under slutet av 2019 har förhandlingar gällande 2020 års hyror påbörjats. Förhandlingar med Hyresgästföreningen sker numer för hela beståndet i Affärsområdet, det vill säga Telge Hovsjö och Telge Bostäder tillsammans. Bostadshyran höjdes med 2,25% från den 1 mars 2019.

### **Nybyggnation, köp och försäljningar Stockholmsberget och Gammelgården**

Ett av affärsområdets viktigaste mål är att skapa fler nya bostäder. Därför har Telge Bostäder byggt 72 lägenheter på Stockholmsberget i Grusåsen och 27 lägenheter i Hölö. Bygget med Stockholmsberget startade under sommaren 2017 och efter ett intensivt arbete med byggnationen slutfördes bygget under 2019. I samband med tilldelningen av lägenheter provades uthyrningsmetoden 'först till kvarn'. Syftet var att underlätta för unga som har svårt att komma in på bostadsmarknaden. I september genomfördes flytten av hyresgästerna in i lägenheterna på Stockholmsberget. Hölö är en populär del av kommunen och många vill flytta dit. I januari 2019 påbörjades bygget av Gammelgården, ett loftgångshus i två våningar. Redan i november kunde 27 nya hyresgäster flytta in.

### **Västergatan**

Upphandling för byggande av cirka 25 lägenheter på Gullpudran, Västergatan 29 i Södertälje, har påbörjats. Investeringsbeslut om cirka 25 mindre lägenheter finns men beräknad byggstart är fördröjd på grund av en pågående bygglovsprocess. Intentionen är ett trygghetsboende avsedda för äldre som även ska innehålla gemensamhetsytor.

### **Förvärv av Brunnsängs centrum och fastighet i Mölnbo**

Under senare delen av 2019 påbörjades processen att för Telge Bostäders räkning förvärva Brunnsäng centrum från systerbolaget Telge Fastigheter. Förvärvet genomfördes 31 december 2019. Tillträdet sker under andra kvartalet 2020. Centrumförvärvet i Brunnsäng innebär ett större kommersiellt fokus och åtagande för bolaget. Samtidigt ska bolaget bli en större del av Brunnsängs totala utveckling där centrumdelen och bostadsdelarna samverkar. Att tillskapa bygggrätter och bygga nytt är en av bolagets huvuduppgifter. Att förvärva fastigheter är också ett alternativ för expansion och utveckling. Ett syfte med förvärvet är att Telge Bostäder får möjlighet att bidra till bostadsområdets socialt hållbara utveckling tillsammans med de boende.

Telge Bostäder förvärvade även under året fastigheten Mölnbo 43:1 för att i framtiden kunna skapa fler hyresbostäder.

### **Fornbacken, gård 1 Lyftet**

Arbetet med Lyftet slutfördes under våren 2019 och i augusti 2019 lämnade Telge Bostäder över slutrapporten för projektet till styrelsen. I Fornbacken har det sedan 2014 pågått en omfattande renovering och modernisering. Syftet med Lyftet var att skapa ett attraktivt och samtidigt ett både socialt och miljömässigt hållbart fastighetsbestånd och genom det bidra till att göra Fornhöjden till en attraktiv, integrerad stadsdel i Södertälje. Telge Bostäder önskade bryta områdets segregering och öka kopplingen till Södertälje som stad. Inom ramarna för Lyftet skulle strukturer skapas för att fånga engagemang och kunna föra en aktiv dialog i samverkan med hyresgästerna om områdets utveckling. Moderniseringen skulle ge en förbättrad ekonomi och ett ökat driftnetto för fastighetsbeståndet. Projektet blev väsentligt dyrare än ursprunglig budget. Moderniseringen av Fornbacken har blivit föremål för flera granskningar, med såväl medial som politisk diskussion. Efter flera externa revisioner har inga oegentligheter ansetts förekommit. Efter parternas slutreglering av kostnader minskades Telge Bostäders kostnader med totalt 2,7 miljoner kronor jämfört med tidigare slutkostnadsprognos. Telge Bostäder har sedan dess infört en ny projektmodell, vilket förbättrar kontrollen av projekt. Bolaget har även stramat upp styrningen och infört internkontroller för att följa projekt via tid, kostnad och kvalitet.

## Icke-finansiella upplysningar

### Mångfald

Under våren 2019 fick Affärsområde Bo sin hbtq-certifiering. Därmed är Affärsområde Bo de första bolagen inom Telgekoncernen som är hbtq-certifierade. Arbetet har inneburit en omfattande utbildning för alla anställda. Certifieringen handlar om ett ställningstagande till den egna organisationen såväl som till omvärlden om att bolagen arbetar strategiskt med allas lika värden.

För att bli hbtq-certifierade skapades en grupp med medarbetare som skulle arbeta med mångfaldsfrågor - Mångfaldsgruppen. Ytterligare ett krav var att Mångfaldsgruppen skulle ta fram en handlingsplan för hur alla medarbetare på bolagen aktivt skulle arbeta med hbtq-frågor. Handlingsplanen skulle bygga på medarbetarnas samlade dokumentation från utbildningarna. Även efter certifieringen fortsatte Mångfaldsgruppen att existera med främsta syfte att främja god arbetsmiljö och gott bemötande utifrån diskrimineringsgrunderna.

### Olovlig andrahandsuthyrning

Det finns fortsatt en stor oro kring den omfattande olovliga andrahandsuthyrningen och försäljningen av hyreskontrakt då efterfrågan på boende har ökat de senaste åren. Affärsområdet kommer fortsätta att arbeta aktivt och uthålligt för att motverka problemet. Under hösten 2019 kom en skärpning i hyreslagstiftningen gällande olika typer av missbruk av hyresrätten - till exempel svarthandel, oskäligen andrahandshyror, felaktigt utnyttjande av andrahands-, bytes- och inneboendebestämmelserna. Förhoppningsvis kommer det här ha en avskräckande effekt och att vi på sikt kan se en minskning av oriktiga hyresförhållanden.

## Hållbarhetsupplysningar

### Bostadsnära insamling

Nedskräpning och avfallshantering är ett problem både för miljön och för våra hyresgästers trivsel och hälsa. Enligt uppdrag i ägardirektiven har bolaget fortsatt ansvar för arbetet med införandet av bostadsnära insamling (BNI). Införandet av BNI har löpt enligt plan och beräknas vara helt genomfört i hela fastighetsbeståndet under 2022. Under året har sjutton nya placeringar anlagts vilket medfört att ungefär tretusen hushåll nu har tillgång till bostadsnära insamling.

### Ekoslingan i Lina

I juni invigdes Ekoslingan i Lina Hage. Där kan besökare ta del av några av de alla ekosystemtjänster som finns i vår närhet. Promenadslingan sträcker sig mellan bostadshuset och upp i ett skogsparti. Slingan lyfter den biologiska mångfalden i området och visar kopplingen mellan människans välbefinnande och ekosystemens tillstånd. En del av Ekoslingan är vår egen biodling där hyresgäster har varit delaktiga i att slunga honung.

### Social hållbarhet

Delar av vårt bestånd ligger, enligt Polisens bedömningar, i särskild utsatta områden och utsatta områden. Här är arbetslösheten över genomsnittet, det finns stora språkbarriärer, stor otrygghet och en hel del ungdomar som rekryteras till kriminalitet. Detta i kombination med låg utbildningsnivå och hög andel nyanlända gör att många att hamna i utanförskap och i värsta fall kriminalitet. Affärsområdets sociala ansvar innebär att den utvecklingen inte är ett alternativ. Vi vet att människor i området kan mer och vill mer. Därför samarbetar AO Bo med en rad olika verksamheter och tillsammans med de boende i våra områden för att vända utvecklingen. I somras tog affärsområdet emot nästan femhundra ungdomar som fick feriepraktik och tog sitt första kliv mot arbetsmarknaden.

En stor del av det sociala hållbarhetsarbetet har länge fokuserats till Telge Hovsjö. Under de senaste åren har arbetet med att sprida de goda erfarenheterna till övriga delar i beståndet pågått. Avsikten är nu driva ett långsiktigt hållbarhetsarbete i fler områden tillsammans med andra. Telge Bostäder och Telge Hovsjö är en av flera viktiga aktörer i samhället som ska ta ett delat ansvar för hela Södertälje. Bland annat har vi prioriterat områdesutveckling i Lina Hage. I en av våra fastigheter har det skapats en mötesplats för både unga och äldre med utgångspunkt i att stödja föreningar och ideellt engagemang. Kopplat till mötesplatsen skapades, med stöd från Vinnova, ett innovationslabb med syfte att hitta metoder att sprida till andra områden. Under slutet av 2019 blev Brunnsäng också en viktig del av arbetet där vi bland annat startat både nattvandring och idrottsaktiviteter.



## Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Södertälje fortsätter att växa och befolkningsprognosen från 2019 visar att år 2028 kommer det vara nästan 14 000 fler invånare än idag. Sedan flera år tillbaka har Södertälje kommun haft en positiv befolkningsutveckling och under år 2018 ökade Södertälje kommun sin befolkning med 1 349 personer eller 1,4 procent jämfört med året innan. Folkmängden ökade i Södertälje tätort samt i samtliga kommundelar. Östertälje och Järna kommundel var de delområden som ökade sin befolkning mest. Överlag beror tillskottet av kommuninvånare främst på inflyttning från utlandet och en ökad nativitet. Södertälje har tyvärr ett negativt flyttnetto då det är fler som flyttar ut än som flyttar in från andra kommuner.

Befolkningsökningen i kombination med brist på bostäder i Södertälje och i Storstockholm innebär ett fortsatt behov av nya hyresbostäder med rimliga hyror. År 2016 antog kommunfullmäktige i Södertälje ett mål om att bygga 20 000 bostäder inom 20 år. Affärsområde Bo:s långsiktiga mål är att tillföra 2 000 av dessa vilket innebär att vi i snitt ska bygga upp till 100 nya allmännyttiga lägenheter per år under perioden.

## Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, kronor 1 838 046 717, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp i kr</i>
Utdelning, 9 550 aktier x 70,84 kr per aktie	676 504
Balanseras i ny räkning	1 837 370 213
<b>Summa</b>	<b>1 838 046 717</b>

### Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstutdelningen

Den föreslagna vinstdispositionen i form av utdelning reducerar bolagets soliditet något. Soliditeten är mot bakgrund av att bolagets verksamhet fortsatt bedrivs med lönsamhet betryggande. Likviditeten i bolaget bedöms kunna upprätthållas på likaledes betryggande nivå. Styrelsens uppfattning är att den föreslagna vinstdispositionen inte hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, inte heller att fullgöra erforderliga investeringar. Den föreslagna vinstdispositionen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap 3 §.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	3,4,5	790 539	767 550
Aktiverat arbete för egen räkning		9 777	6 976
Övriga rörelseintäkter	6	4 448	12 525
		<u>804 764</u>	<u>787 051</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Drifts- och underhållskostnader	3 7,8	-360 296	-354 442
Övriga externa kostnader	7,9,10	-89 071	-80 867
Personalkostnader	7,11,12	-131 867	-131 951
Av/nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	13,14	-109 110	-130 066
Övriga rörelsekostnader	15	-18 213	-6 498
		<u>96 207</u>	<u>83 227</u>
<b>Rörelseresultat</b>			
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	14,16	-	104 415
Resultat från andelar i gemensamt styrda företag		7 500	15 000
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 669	1 126
Räntekostnader och liknande kostnader	17	-42 523	-42 702
		<u>62 853</u>	<u>161 066</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>			
Bokslutsdispositioner	18	525	11 879
		<u>63 378</u>	<u>172 945</u>
<b>Resultat före skatt</b>			
Skatt på årets resultat	19	-18 787	-53 977
		<u>44 591</u>	<u>118 968</u>
<b>Årets resultat</b>			

## Balansräkning

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	21	4 626 688	4 215 235
Inventarier, verktyg och installationer	22	2 214	2 397
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	23	150 743	267 772
		<u>4 779 645</u>	<u>4 485 404</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	24	1 000	1 000
Andelar i gemensamt styrda företag	25	101	101
Fordringar hos gemensamt styrda företag	26	3 013	3 013
Andra långfristiga värdepappersinnehav	27	783	783
Andra långfristiga fordringar	28	1 443	985
		<u>6 340</u>	<u>5 882</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>4 785 985</u>	<u>4 491 286</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Varulager mm</b>			
Färdiga varor och handelsvaror		1 084	1 010
		<u>1 084</u>	<u>1 010</u>
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar	29	826	778
Fordringar hos Södertälje kommun		1 558	449
Fordringar hos koncernföretag		7 171	112 487
Övriga fordringar		30 271	38 894
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	30	5 176	3 563
		<u>45 002</u>	<u>156 171</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>46 086</u>	<u>157 181</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>4 832 071</u>	<u>4 648 467</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	31	95 500	95 500
Uppskrivningsfond		203 020	203 020
Reservfond		29 062	29 062
		327 582	327 582
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust	32	1 793 456	1 675 460
Årets resultat		44 591	118 968
		1 838 047	1 794 428
<b>Summa eget kapital</b>		2 165 629	2 122 010
<b><i>Obeskattade reserver</i></b>			
Akkumulerade överavskrivningar	33	1 330	1 855
		1 330	1 855
<b><i>Avsättningar</i></b>			
Avsättningar till pensioner och liknande förpliktelser	34	3 475	3 490
Uppskjuten skatteskuld	35	220 766	202 145
		224 241	205 635
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Skulder till Södertälje kommun	36,37	2 138 941	2 096 011
Övriga långfristiga skulder		2 144	1 485
		2 141 085	2 097 496
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Leverantörsskulder		60 098	46 746
Skulder till Södertälje kommun		7 495	3 358
Skulder till koncernföretag		116 897	44 056
Skatteskulder		22 814	40 341
Övriga kortfristiga skulder		17 861	17 150
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	38	74 621	69 820
		299 786	221 471
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		4 832 071	4 648 467

## Rapport över förändringar i eget kapital

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Bundna reserver</i>	<i>Fritt eget kapital</i>
Ingående balans 2019-01-01	95 500	232 082	1 794 428
Utdelning			-972
Årets resultat			44 591
<b>Utgående balans 2019-12-31</b>	<b>95 500</b>	<b>232 082</b>	<b>1 838 047</b>
Ingående balans 2018-01-01	95 500	232 082	1 676 438
Utdelning			-978
Årets resultat			118 968
<b>Utgående balans 2018-12-31</b>	<b>95 500</b>	<b>232 082</b>	<b>1 794 428</b>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		62 853	161 066
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	39	120 773	229 915
		183 626	390 981
Betald inkomstskatt		-8 283	-6 511
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>175 343</b>	<b>384 470</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av varulager		-74	387
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		101 301	-202 959
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		96 501	-17 288
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>373 071</b>	<b>164 610</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-415 569	-482 705
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		540	54 477
Förvärv av finansiella tillgångar		-	-1 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-415 029</b>	<b>-429 228</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		42 930	265 596
Utbetald utdelning		-972	-978
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>41 958</b>	<b>264 618</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		-	-
<b>Likvida medel vid årets början</b>		-	-
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		-	-

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kkr om inget annat anges

#### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Enligt årsredovisningslagen 1 kap 3 § definieras bolaget som ett större företag.

#### **Värderingsprinciper m m**

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### **Immateriella anläggningstillgångar**

Immateriella tillgångar som förvärvats av företaget är redovisade till anskaffningsvärde minus ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

#### **Avskrivningar**

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Bolaget beräknar att programvaran kommer att kunna användas under minst fem år varför avskrivningstiden för programvaror har satts till fem år.

<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
<i>Förvärvade immateriella tillgångar</i>	
Dataprogram	5

#### **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar med tillägg för uppskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde.

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträngeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten.

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

I samband med fastighetsförvärv bedöms om fastigheten väntas ge upphov till framtida kostnader för rivning och återställande av platsen. I sådana fall görs en avsättning och anskaffningsvärdet ökas med samma belopp.

Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad.

### *Avskrivningar*

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Byggnader består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Byggnader	10-100
Markanläggningar	20-40
Mark	Skrivs ej av
Inventarier, verktyg och installationer	5-20

*Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivning på byggnader:*

Stomme	100
Stomkomplettering, innerväggar mm	50
Installationer; värme, el, VVS, ventilation mm	20-50
Inre ytskikt, maskinell utrustning mm	10-40
Yttre ytskikt; fasader, yttertak mm	25-80

### **Låneutgifter**

Låneutgifter som kan hänföras till inköp, konstruktion eller produktion av materiell anläggningstillgång som tar betydande tid att färdigställa innan den kan användas eller säljas inkluderas i tillgångens anskaffningsvärde.

### **Nedskrivningar - materiella anläggningstillgångar**

Vid varje balansdag bedöms om det finns någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Om en sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde.

Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärdet beräknas nuvärdet av de framtida kassaflöden som tillgången väntas ge upphov till i den löpande verksamheten samt när den avyttras eller utrangeras. Den diskonteringsränta som används är före skatt och återspeglar marknadsmässiga bedömningar av pengars tidsvärde och de risker som avser tillgången. En tidigare nedskrivning återförs endast om de skäl som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet vid den senaste nedskrivningen har förändrats.

### **Leasingavtal där företaget är leasegivare**

Leasingavgifterna (lokalhyror) enligt operationella leasingavtal redovisas som intäkt linjärt över leasingperioden.

Alla leasingavtal är redovisade som operationella leasingavtal.

### **Leasingavtal där företaget är leasetagare**

Leasingavgifterna enligt operationella leasingavtal, inklusive förhöjd förstagångshyra men exklusive utgifter för tjänster som försäkring och underhåll, redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden.

Alla leasingavtal är redovisade som operationella leasingavtal.



### **Varulager**

Varulagret är upptaget till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Därvid har inkuransrisk beaktats. Anskaffningsvärdet beräknas enligt först in- först ut- principen. I anskaffningsvärdet ingår förutom utgifter för inköp även utgifter för att bringa varorna till deras aktuella plats och skick.

### **Finansiella tillgångar och skulder**

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 i BFNAR 2012:1.

Samtliga finansiella instrument värderas till anskaffningsvärde då de första gången redovisas i balansräkningen. Anskaffningsvärdet motsvarar det verkliga värdet av den ersättning som lämnats inklusive kostnader som är hänförliga till förvärvet. Därefter redovisas finansiella instrument till det lägsta av anskaffningsvärde och verkligt värde.

### **Ersättningar till anställda**

#### ***Ersättningar till anställda efter avslutad anställning***

##### ***Klassificering***

Planer för ersättningar efter avslutad anställning klassificeras som antingen avgiftsbestämda eller förmånsbestämda. Vid avgiftsbestämda planer betalas fastställda avgifter till ett annat företag, normalt ett försäkringsföretag, och har inte längre någon förpliktelse till den anställde när avgiften är betald. Storleken på den anställdes ersättningar efter avslutad anställning är beroende av de avgifter som har betalats och den kapitalavkastning som avgifterna ger. Vid förmånsbestämda planer har företaget en förpliktelse att lämna de överenskomna ersättningarna till nuvarande och tidigare anställda. Företaget bär i allt väsentligt dels risken att ersättningarna kommer att bli högre än förväntat (aktuariell risk), dels risken att avkastningen på tillgångarna avviker från förväntningarna (investeringsrisk). Investeringsrisk föreligger även om tillgångarna är överförda till ett annat företag.

##### ***Avgiftsbestämda planer***

Avgifterna för avgiftsbestämda planer redovisas som kostnad. Obetalda avgifter redovisas som skuld.

##### ***Förmånsbestämda planer***

Företaget har valt att tillämpa de förenklingsregler som finns i BFNAR 2012:1.

#### ***Ersättningar vid uppsägning***

Ersättning vid uppsägning utgår då företaget beslutar att avsluta en anställning före den normala tidpunkten för anställningens upphörande eller då en anställd accepterar ett erbjudande om frivillig avgång i utbyte mot sådan ersättning. Om ersättningen inte ger företaget någon framtida ekonomisk fördel redovisas en skuld och en kostnad när företaget har en legal eller informell förpliktelse att lämna sådan ersättning. Ersättningen värderas till den bästa uppskattningen av den ersättning som skulle krävas för att reglera förpliktelsen på balansdagen.

### **Skatt**

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen och har inte nuvärdeberäknats.

Uppskjutna skattefordringar har värderats till högst det belopp som sannolikt kommer att återvinnas baserat på innevarande och framtida skattepliktiga resultat. Värderingen omprövas varje balansdag.

### ***Avsättningar***

Avsättningar redovisas i balansräkningen när bolaget har en förpliktelse (legal eller informell) på grund av en inträffad händelse och då det är sannolikt att ett utflöde av resurser som är förknippade med ekonomiska fördelar kommer att krävas för att uppfylla förpliktelsen och beloppet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### ***Intäkter***

Det inflöde av ekonomiska fördelar som företaget erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkter värderas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter.

### ***Offentliga bidrag***

Ett offentligt bidrag som inte är förknippat med krav på framtida prestation redovisas som intäkt när villkoren för att få bidraget uppfyllts. Ett offentligt bidrag som är förenat med krav på framtida prestation redovisas som intäkt när prestationen utförs. Om bidraget tagits emot innan villkoren för att redovisa det som intäkt har uppfyllts, redovisas bidraget som en skuld.

### ***Redovisning av bidrag relaterat till anläggningstillgångar***

Offentliga bidrag relaterade till tillgångar redovisas i balansräkningen genom att bidraget reducerar tillgångens redovisade värde.

### ***Koncernbidrag***

Koncernbidrag som erhållits/lämnats redovisas som en bokslutsdisposition i resultaträkningen. Det erhållna/lämnade koncernbidraget har påverkat företagets aktuella skatt.

### ***Kassaflödesanalys***

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- och utbetalningar.

### ***Koncernförhållanden***

Övergripande koncernredovisning upprättas av Södertälje Kommuns Förvaltning AB. Minsta koncernredovisning upprättas av Telge (i Södertälje) AB.

## **Not 2 Uppskattningar och bedömningar**

På balansdagen föreligger inga antaganden om framtiden eller andra viktiga källor till osäkerhet som innebär en betydande risk för en väsentlig justering av de redovisade värdena för tillgångar och skulder under nästa räkenskapsår.

## **Not 3 Inköp och försäljning mellan koncernbolag**

Av företagets totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 46 % (42) av inköpen och 7 % (6) av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som företaget tillhör.

#### Not 4 Nettoomsättning

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
<i>Debiterade hyror</i>		
Bostäder	685 354	666 066
Lokaler	48 888	47 020
Bilplatser mm	23 905	23 230
Tillval	10 642	10 411
Övrigt	1 593	1 582
Avgår:		
Förluster på grund av outhyrt		
- Bostäder	-7 654	-5 999
- Lokaler	-4 178	-4 424
- Bilplatser mm	-1 471	-1 184
Kampanjrabatter	-51	-6
Kvarboenderabatter	-2 171	-2 328
Övriga hyresreduceringar	-4 333	-3 806
<b>Summa hyresintäkter netto</b>	<b>750 524</b>	<b>730 562</b>
<i>Övriga förvaltningsintäkter</i>		
Externt sålda tjänster	19 116	20 023
Ersättningar från hyresgäster	2 423	2 359
Övriga förvaltningsintäkter	18 476	14 606
<b>Summa övriga förvaltningsintäkter</b>	<b>40 015</b>	<b>36 988</b>
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>790 539</b>	<b>767 550</b>

#### Not 5 Operationell leasing - leasegivare

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
<i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal:</i>		
Inom ett år	40 319	41 922
Mellan ett och fem år	75 610	56 756
Senare än fem år	15 285	16 912
<b>Summa</b>	<b>131 214</b>	<b>115 590</b>
Under räkenskapsåret erhållna leasingavgifter (lokalhyror)	42 765	40 518

#### Not 6 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Återvunna kundförluster	650	557
Realisationsvinster	40	11 845
Försäkringsersättningar	3 521	25
Skadestånd från hyresgäst	23	98
Erhållna bidrag	214	-
<b>Summa</b>	<b>4 448</b>	<b>12 525</b>

**Not 7 Kostnader för material, tjänster, externa kostnader samt personal-  
kostnader fördelat på underhålls- och driftskostnader**

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Planerat underhåll	85 364	73 263
Löpande underhåll	91 503	97 651
Försäkringskostnader	5 241	4 185
Fastighetsskötsel	69 069	67 757
Uppvärmning	95 094	97 861
Elektricitet	23 100	22 546
Vatten	29 608	28 822
Sophantering	20 021	22 596
Avskrivning fordringar	3 250	3 584
Hysesgästmedel	229	210
Fastighetsskatt	20 292	19 141
Fastighetsanknuten administration	118 876	94 361
Central administration	15 207	23 173
Övrigt	4 380	12 110
<b>Summa</b>	<b>581 234</b>	<b>567 260</b>

**Not 8 Drifts- och underhållskostnader**

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Direktinköpt material	19 753	19 963
Tjänster (inkl material i förekommande fall)	152 360	143 445
Taxebundna kostnader	72 729	73 963
Uppvärmning	95 094	97 861
Arrendeavgifter	69	68
Fastighetsskatt	20 291	19 142
<b>Summa</b>	<b>360 296</b>	<b>354 442</b>

**Not 9 Arvode och kostnadsersättning till revisorer**

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
<i>KPMG AB</i>		
Revisionsuppdrag	226	441
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-	69
Skatterådgivning	13	-
Andra uppdrag	6	-
<b>Summa</b>	<b>245</b>	<b>510</b>

**Not 10 Operationell leasing - leasetagare**

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
<i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal:</i>		
Inom ett år	6 144	4 497
Mellan ett och fem år	9 475	12 495
Senare än fem år	280	719
<b>Summa</b>	<b>15 899</b>	<b>17 711</b>
Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter	7 628	7 813

## Not 11 Anställda och personalkostnader

### Medelantalet anställda

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Män	103	108
Kvinnor	78	78
<b>Totalt</b>	<b>181</b>	<b>186</b>

### Redovisning av könsfördelning i företagsledning

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Andel kvinnor, %</i>		
Styrelsen	14	-
Övriga ledande befattningshavare	43	43

### Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Styrelse och VD	1 608	1 760
Övriga anställda	78 040	81 586
<b>Summa</b>	<b>79 648</b>	<b>83 346</b>
Sociala kostnader (varav pensionskostnader) 1)	49 477	45 845
	10 340	8 547

1) Av företagets pensionskostnader avser 365 (f å 334) gruppen styrelse och VD.

### Avgångsvederlag

Vid uppsägning av anställningen från såväl Telge Bostäders som från verkställande direktörens sida gäller en ömsesidig uppsägningstid om sex månader. Vid uppsägning från bolagets sida skall verkställande direktören, bortsett från ovanstående uppsägningstid, vara berättigad till ett avgångsvederlag motsvarande sex månadslöner beräknat på den senaste månadslönen. På avgångsvederlaget utgår inga anställningsförmåner. Avgångsvederlaget ska utbetalas som en engångsersättning direkt efter anställningens upphörande. Under uppsägningstiden ska verkställande direktören stå till bolagets förfogande. Vid ny tillsvidareanställning ska avgångsersättningen reduceras med belopp motsvarande ny inkomst under 12-månadersperioden. Telge Bostäder har rätt att avskeda verkställande direktören med omedelbar verkan om bolaget kan visa att denne grovt åsidosatt sina skyldigheter enligt lag och bolagsordning eller gjort sig skyldig till grovt avtalsbrott. Vid avsked utgår varken lön eller avgångsvederlag.

## Not 12 Offentliga bidrag

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
<i>Bidrag redovisade som Övriga rörelseintäkter</i>		
Sveriges Allmännyttas	55	-
Omställningsfonden	160	-
	215	-
<i>Bidrag redovisade bland Personalkostnader</i>		
Arbetsförmedlingen	2 902	3 222
	2 902	3 222
<b>Summa offentliga bidrag</b>	<b>3 117</b>	<b>3 222</b>

### Not 13 Av- och nedskrivningar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
<i>Avskrivningar</i>		
Byggnader och mark	118 282	110 292
Byggnad, nedskrivning	8 585	25 285
Inventarier, verktyg och installationer	335	312
	<u>127 202</u>	<u>135 889</u>
<i>Återföring av nedskrivningar</i>		
Byggnad, återföring av nedskrivning	-18 092	-5 823
	<u>-18 092</u>	<u>-5 823</u>
<b>Summa</b>	<b>109 110</b>	<b>130 066</b>

### Not 14 Exceptionella poster

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
<i>Exceptionella intäkter</i>		
Aktieutdelning från Telge Almnäs AB	-	104 415
	<u>-</u>	<u>104 415</u>
<i>Exceptionella kostnader</i>		
Nedskrivning materiella anläggningstillgångar	-8 585	-25 285
Återföring av tidigare gjorda nedskrivningar	14 333	1 213
	<u>5 748</u>	<u>-24 072</u>
<b>Nettosumma</b>	<b>5 748</b>	<b>80 343</b>

### Not 15 Övriga rörelsekostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Realisationsförluster	11 718	6 498
Förgäveskostnader investeringsprojekt	6 495	-
<b>Summa</b>	<b>18 213</b>	<b>6 498</b>

### Not 16 Resultat från andelar i koncernföretag

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Utdelning från Telge Almnäs AB	-	104 415
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>104 415</b>

### Not 17 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Räntekostnader, Södertälje kommun	35 373	38 104
Räntekostnader, koncernföretag	8	
Aktiverade räntekostnader	-3 671	-4 718
Räntekostnader, övriga	21	24
Låneramsavgift	10 792	9 292
<b>Summa</b>	<b>42 523</b>	<b>42 702</b>

För bolagets lån från Södertälje kommun har ränta betalats motsvarande 1,65 % (1,89). Därutöver betalar bolaget en låneramsavgift på 0,50 % (0,47).

## Not 18 Bokslutsdispositioner

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Skillnad mellan skattemässig och redovisad avskrivning:		
-Inventarier, verktyg och installationer	525	79
Periodiseringsfond, årets återföring	-	11 800
<b>Summa</b>	<b>525</b>	<b>11 879</b>

## Not 19 Skatt på årets resultat

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Aktuell skattekostnad (-) eller skatteintäkt (+)	-165	-1 671
Uppskjuten skatt	-18 622	-52 306
<b>Summa</b>	<b>-18 787</b>	<b>-53 977</b>

## Avstämning av effektiv skatt

		2019-01-01- 2019-12-31		2018-01-01- 2018-12-31
			Procent	Belopp
Resultat före skatt		63 377		172 945
Skatt enligt gällande skattesats	21,4	-13 563	22,0	-38 048
Ej avdragsgilla bokföringsmässiga utrangeringar	2,2	-1 420	0,7	-1 250
Ej avdragsgill ränta	1,3	-850	-	-
Andra ej avdragsgilla kostnader	0,2	-104	0,2	-414
Korrigerig av skattemässigt resultat vid försäljning av fastighet	1,7	-1 087	-1,2	2 076
Skatt hänförlig till tidigare år	0,3	-165	1,0	-1 671
Effekt av ändrade skattesatser:				
Omvärdering av uppskjuten skatt	-	-	-3,3	5 668
Ej skattepliktig utdelning från dotter- och intresseföretag	-2,5	1 605	-15,2	26 271
Andel i handelsbolags överskott	3,0	-1 910	1,9	-3 300
Skillnad mellan planenlig och skattemässig avskrivning på fast egendom	2,0	-1 293	25,1	-43 309
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>29,6</b>	<b>-18 787</b>	<b>31,2</b>	<b>-53 977</b>

## Not 20 Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	3 612	3 612
Vid årets slut	3 612	3 612
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-3 612	-3 612
Vid årets slut	-3 612	-3 612
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## Not 21 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	6 047 455	5 758 093
-Koncerninterna nyanskaffningar	117 745	-
-Inköp	-	96 928
-Avyttringar och utrangeringar	-26 808	-113 733
-Omklassificeringar	460 496	306 167
Vid årets slut	<u>6 598 888</u>	<u>6 047 455</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-1 808 124	-1 761 544
-Ackumulerad avskrivning på koncerninterna förvärv	-45 795	-
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	14 597	63 712
-Årets avskrivning	-118 282	-110 292
Vid årets slut	<u>-1 957 604</u>	<u>-1 808 124</u>
<i>Akkumulerade uppskrivningar</i>		
Vid årets början	<u>115 886</u>	<u>115 886</u>
Vid årets slut	115 886	115 886
<i>Akkumulerade nedskrivningar</i>		
Vid årets början	-139 982	-120 520
-Återförda nedskrivningar på avyttringar och utrangeringar	-7	2 743
-Under året återförda nedskrivningar	18 092	3 080
-Årets nedskrivningar	-8 585	-25 285
Vid årets slut	<u>-130 482</u>	<u>-139 982</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b><u>4 626 688</u></b>	<b><u>4 215 235</u></b>
<b>Varav mark</b>		
Akkumulerade anskaffningsvärden	191 310	188 284
Akkumulerade uppskrivningar	<u>115 886</u>	<u>115 886</u>
Redovisat värde vid årets slut	307 196	304 170



### Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Uppskattat verkligt värde</i>		
Externt värderade fastigheter	3 291 476	3 466 200
Internt värderade fastigheter	7 150 391	6 078 202
<b>Uppskattat verkligt värde</b>	<b>10 441 867</b>	<b>9 544 402</b>

För upplysningsändamål görs årligen en värdering för att bedöma fastigheternas verkliga värden.

Värdebedömningarna grundades dels på kassaflödesanalyser baserade på prognoser över framtida betalningsströmmar, dels på jämförelser med genomförda köp av liknande fastigheter inom respektive delmarknad, så kallade ortsprisanalyser.

Extern värdering av oberoende värderingsman har skett för 52 av Telge Bostäders fastigheter vilket ungefär motsvarar ca 34 % av beståndet beräknat på värdet. Marknadsvärderingen är utförd av Nai Svefa, med värdetidpunkt december 2019.

#### Värderingsunderlag

Underlag till värderingarna kommer från Telge Bostäder AB, i form av sammanställning av hyreskontraktsinformation, areor, taxeringsvärden, värdeår och investeringar. Drift- och underhållskostnader med undantag värme-, elförbrukning-, och vattenkostnader bedöms av Nai Svefa utifrån statistik och erfarenhet. Värme-, elförbrukning-, och vattenkostnader bedöms utifrån ett genomsnitt för respektive fastighet för åren 2017-2019. Utvalda fastigheter har även okulärbesiktigats av värderaren.

#### Antaganden

Följande antaganden användes vid värderingen:

Antagande om direktavkastning bedöms utifrån fastighetens läge, tekniskt skick, hyresintäkter samt drift och underhållskostnader samt jämförbara genomförda transaktioner.

Kalkylräntan skall återspegla risken i fastigheten och motsvarar direktavkastningen plus inflationen.

Inflationen har antagits till 2 % i kalkylerna.

Intäkterna är baserade på faktiska hyreskontrakt samt i vissa fall antaganden om marknadsmässiga hyresnivåer.

Indexeringen av kommersiella hyresintäkter har gjorts utifrån faktisk kontraktsstruktur. När det gäller intäkter från bostäder har schabloner använts för indexreglering.

Verklig vakans används det första året (år 2020). Därefter sänks vakansen för varje år fram till år 5 då vakansen sätts till 0 %. Detta görs genomgående för alla fastigheter och lokalslag. Avseende bostäder förväntas inga vakanser utöver omflyttningsvakanser.

Drift och underhållskostnader är antagna utifrån statistik, erfarenhet och i vissa fall utifrån faktiska utfall. Kostnaderna räknas upp med inflationen i kassaflödeskalkylerna.

#### Värderingsmetod

Marknadsvärdet avser det mest sannolika priset och mest sannolika köparen vid en försäljning på en öppen fastighetsmarknad. Värderingarna genomfördes med erkända och accepterade värderingsmetoder och metodiken ansluter i allt väsentligt till Svenskt Fastighetsindex anvisningar och riktlinjer. Samtliga internvärderade objekt har värderades i Datchas värderingsmodell förutom fastigheter enbart bestående av mark som värderats till bokfört värde och småhusfastigheter som har ett beräknat marknadsvärde baserat på ortprisivärdering. Värderingar av projektfastigheter har också utförts. Samtliga värderingar utfördes objektsvis.

## Not 22 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	26 627	26 822
-Koncerninterna nyanskaffningar	403	-
-Avyttringar och utrangeringar	-382	-1 037
-Omklassificeringar	-	842
	<u>26 648</u>	<u>26 627</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-24 230	-24 751
-Ackumulerad avskrivning på koncerninterna förvärv	-251	-
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	382	833
-Årets avskrivning	-335	-312
	<u>-24 434</u>	<u>-24 230</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>2 214</b>	<b>2 397</b>

## Not 23 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början	267 772	189 004
Investeringar	343 467	385 777
Omklassificeringar	-460 496	-307 009
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>150 743</b>	<b>267 772</b>

## Not 24 Andelar i koncernföretag

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	1 000	-
-Förvärv Telge Almnäs AB	-	1 000
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>1 000</b>	<b>1 000</b>

### **Specifikation av moderföretagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag**

Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal aktier.

<i>Dotterföretag / Org nr / Säte</i>	<i>Antal andelar</i>	<i>i %</i>	<i>Redovisat värde</i>
Telge Almnäs AB, 556785-6710, säte i Södertälje	1 000	100	<u>1 000</u>
			<b>1 000</b>

## Not 25 Andelar i gemensamt styrda företag

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	5 457	5 457
Vid årets slut	5 457	5 457
Akkumulerade nedskrivningar:		
-Vid årets början	-5 356	-5 356
Vid årets slut	-5 356	-5 356
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>101</b>	<b>101</b>

Under året har företaget erhållit en utdelning på 7 500 kkr från Fastighetsbolaget Glasberga KB.

### Specifikation av bolagets innehav av aktier och andelar i gemensamt styrda företag

Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal aktier.

Gemensamt styrda företag/ org nr, säte	Antal andelar	Antal andelar i %	Redovisat värde
Glasberga Fastighets AB org nr 556361-0707, säte Södertälje	1 000	25	100
Fastighetsbolaget Glasberga KB org nr 916643-1842, säte Södertälje	1	25	1
<b>Summa</b>			<b>101</b>

## Not 26 Fordringar på gemensamt styrda företag

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	3 013	3 013
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>3 013</b>	<b>3 013</b>

### Specifikation av bolagets fordringar på gemensamt styrda företag

Företag / organisation	2019-12-31	2018-12-31
Glasberga KB	3 013	3 013
<b>Summa</b>	<b>3 013</b>	<b>3 013</b>

## Not 27 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	783	783
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>783</b>	<b>783</b>

### Specifikation av bolagets långfristiga värdepappersinnehav

Företag / organisation	Antal andelar	Antal andelar i %	Redovisat värde
Aktier SABO Försäkrings AB	130	-	743
Andel Husbyggnadsvaror HBV Förening	1	-	40
<b>Summa</b>			<b>783</b>

### Not 28 Andra långfristiga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	985	930
-Tillkommande fordringar	836	480
-Reglerade fordringar	-378	-425
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>1 443</b>	<b>985</b>

### Not 29 Hyres- och kundfordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Hyres- och kundfordringar	3 980	5 495
Osäkra hyres- och kundfordringar	-3 154	-4 717
<b>Summa</b>	<b>826</b>	<b>778</b>

### Not 30 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna intäkter, bidrag	598	-
Upplupen försäkringsersättning	1 626	-
Upplupen intäkt, övrigt	9	-
Förutbetalda kostnader, el	1 545	2 002
Förutbetalda kostnader, vatten	-	805
Förutbetalda kostnader, hyror	160	93
Förutbetald kostnad, licenser	1 237	663
Förutbetald kostnad, övrigt	1	0
<b>Summa</b>	<b>5 176</b>	<b>3 563</b>

### Not 31 Antal aktier och kvotvärde

	2019-12-31	2018-12-31
Antal aktier	9 550	9 550
Kvotvärde	10 000	10 000

### Not 32 Disposition av vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, 1 838 047 kkr, disponeras enligt följande:

	2019-12-31
Utdelning, 9 550 aktier x 70,84 kr per aktie	677
Balanseras i ny räkning	1 837 370
	<b>1 838 047</b>

#### Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstutdelningen

Den föreslagna vinstdispositionen i form av utdelning reducerar bolagets soliditet något. Soliditeten är mot bakgrund av att bolagets verksamhet fortsatt bedrivs med lönsamhet betryggande. Likviditeten i bolaget bedöms kunna upprätthållas på likaledes betryggande nivå. Styrelsens uppfattning är att den föreslagna vinstdispositionen inte hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, inte heller att fullgöra erforderliga investeringar. Den föreslagna vinstdispositionen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap 3 § 2-3 st.

### Not 33 Ackumulerade överavskrivningar

	2019-12-31	2018-12-31
Inventarier, verktyg och installationer	1 330	1 855
	<b>1 330</b>	<b>1 855</b>

### Not 34 Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser

	2019-12-31	2018-12-31
Bokförd skuld till KPA	3 475	3 490
<b>Summa</b>	<b>3 475</b>	<b>3 490</b>

### Not 35 Avsättningar för övriga skatter

	2019-12-31	2018-12-31
Ej utnyttjade underskottsavdrag	-25 162	-24 422
Skatteeffekt på skillnaden mellan skattemässigt värde och bokfört värde på byggnader och mark	245 928	226 567
	<b>220 766</b>	<b>202 145</b>

### Not 36 Långfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen		
Skulder till Södertälje kommun	2 138 941	2 096 011
<b>Summa</b>	<b>2 138 941</b>	<b>2 096 011</b>

Negativt saldo på Plusgirokotot redovisas som en långfristig skuld till Södertälje kommun. Plusgirokotot ingår i Södertälje kommuns kontostruktur. Södertälje kommun är juridisk ägare till kontot.

### Not 37 Kreditlimit

	2019-12-31	2018-12-31
Beviljad kreditlimit	2 357 000	2 240 000

### Not 38 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda intäkter, hyror	57 452	52 725
Upplupna kostnader, semesterlöneskuld	7 081	5 989
Upplupna kostnader, sociala avgifter	3 256	3 254
Upplupna kostnader, löner	2 356	4 162
Upplupna kostnader, yttre skötsel	301	349
Upplupna kostnader, entreprenader	2 944	843
Upplupna kostnader, media	-	409
Upplupna kostnader, inhyrd personal och konsulter	1 040	1 398
Upplupna kostnader, IT-relaterat	-	111
Upplupna kostnader, revision	191	171
Upplupna kostnader, övrigt	-	409
<b>Summa</b>	<b>74 621</b>	<b>69 820</b>

## Not 39 Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m m</b>		
Avskrivningar	118 617	110 604
Nedskrivningar/reversering av nedskrivningar	-9 507	19 462
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	11 678	-4 252
Anteciperad utdelning från dotterföretag	-	104 415
Avsättningar/fordringar avseende pensioner	-15	-314
<b>Summa</b>	<b>120 773</b>	<b>229 915</b>

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Erhållna och betalda räntor</b>		
Erhållna räntor	1 669	1 126
Betalda räntor och liknande avgifter	-46 195	-47 419

## Not 40 Nyckeltalsdefinitioner

### Balansomslutning:

Totala tillgångar

### Avkastning på eget kapital:

Resultat efter finansiella poster / genomsnittligt justerat eget kapital

### Soliditet:

Justerat eget kapital / balansomslutningen

### Medelantalet anställda

För fast anställd personal: Tjänstgöringsgrad

För timanställd personal: Antalet arbetade timmar dividerat med årsarbetstid (1 920 timmar)

## Not 41 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Ställda säkerheter	Inga	Inga

### Eventalförpliktelser

	2019-12-31	2018-12-31
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

## Not 42 Hållbarhetsrapport

Företaget upprättar enligt Årsredovisningslagen (1995:1554) 7 kap 31 a§ inte någon lagstadgad hållbarhetsrapport. Moderföretaget Telge (i Södertälje) AB, org nr 556307-6867, säte i Södertälje, upprättar hållbarhetsrapport för koncernen där företaget ingår. Koncernens hållbarhetsrapport finns tillgänglig på [www.telge.se/hallbarhetsrapport](http://www.telge.se/hallbarhetsrapport).

### **Not 43 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser som på ett betydande sätt har påverkat företagens ekonomi eller verksamhet i övrigt, har inträffat efter räkenskapsårets slut.

### **Underskrifter**

Södertälje 2020-

Anders Ydebrink  
Styrelseordförande

Pontus Werlinder  
Verkställande direktör

Helena Forslund

Örjan Liebendörfer

Lukas Hållkvist

Samir Saado

Tobias Tegelby

Monir Isak

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-  
KPMG AB

Birgitta Johansson Vognsen  
Auktoriserad revisor



2020-03-23

Ärendenr: 13

Till styrelsen för Telge Bostäder och Telge Hovsjö AB

## **Remissvar Näringslivsstrategin Södertälje kommun 2020-2024**

Telgekoncernens bolag har fått ta del av remissen för Näringslivsstrategin Södertälje kommun 2020-2024. Moderbolaget har inhämtat synpunkter från respektive bolag och därefter tagit fram ett gemensamt svar på remissen som lyfts upp till bolagsstyrelserna för beslut.

### **Bilagor**

Bilaga 1: Förslag på remissvar

Bilaga 2: Remissmissiv

Bilaga 3: Näringslivsstrategi Södertälje kommun 2020-2024

### **Förslag till beslut**

Styrelsen föreslås besluta:

*att godkänna förslaget på remissvar*

Pontus Werlinder

Vd





## Svar på remiss avseende Näringslivsstrategin Södertälje kommun 2020-2024

### Sammanfattning

Telgekoncernens bolag har fått ta del av remissen för Näringslivsstrategin Södertälje kommun 2020-2024. Moderbolaget har inhämtat synpunkter från respektive bolag och därefter tagit fram ett gemensamt svar på remissen som lyfts upp till bolagsstyrelserna för beslut.

Sammanfattningsvis instämmer vi i att ett välfungerade näringsliv med ett gott företagsklimat är viktigt i utvecklingen av Södertälje kommun och den expansion vi står inför. Vi har en del synpunkter och förslag på ändringar som vi tror kan göra strategidokumentet tydligare.

### Synpunkter/förslag på ändring

1. På flera ställen i dokumentet går det att läsa "bolagen", det är inte alltid tydligt om det avser *Telgebolagen* eller *bolag utanför koncernen*. Det bör förtydligas vad som avses.
2. På sidan 2, under *Syfte och metod*, första meningen står det "... *utveckling av det befintliga näringslivet...*" Strategin bör även ta hänsyn till nyetableringar, inte enbart det befintliga näringslivet.
3. Målen i strategin är baserade på målen i Mål och budget 2020-2022. Målen i strategin är tänkta att gälla under perioden 2020-2024. Vad händer med strategidokumentet om målen i Mål och budget ändras under tiden?
4. På sidan 3, under *Södertälje i omvärlden*, första stycket står det "*Genom gemensamt marknadsföringsarbete...*". Finns det idag ett gemensamt marknadsföringsarbete inom kommunkoncernen?
5. På sidan 3, under *Södertälje i omvärlden*, sista stycket går det att läsa att näringslivet i Södertälje har god konkurrenskraft framförallt inom bygg, detaljhandel, livsmedel, besöksnäring och företagstjänster. Vågar/kan vi säga att Södertälje har god konkurrenskraft inom besöksnäringen totalt sett?
6. På flera ställen i strategin går det att läsa "*Det övergripande målet är hållbar tillväxt och fler jobb i Södertälje*". Vad menar man med övergripande mål? I Mål och budget 2020-2024 framgår det inte att detta är ett övergripande mål för Södertälje kommun.

7. På sidan 4, under *Hållbar tillväxt och fler jobb*, sista stycket. Vad menas mer specifikt med ”Näringslivsperspektivet ska genomsyra kommunens och bolagens hela arbetssätt...”? Bör förtydligas.
8. På sidan 6, under *Stimulera tillväxt och företagsamhet*, första stycket. Förtydliga vad SBA står för.
9. På sidan 6, under *Stimulera tillväxt och företagsamhet*, tredje stycket. Avsluta meningen ”...naturligt att Södertäljes företag skall ha möjlighet att svara.” med ”...svara på upphandlingar.”
10. På sidan 8, förslag att komplettera uppföljningen med *Handelsindex*.
11. Texten på sidan 11, har en del mindre stavfel i sig på flera ställen. Känns inte riktigt som att det finns en tydlig röd tråd genom texten i detta avsnitt. Meningen ”Kommunen skall proaktivt arbeta med att locka företag som kan skapa nya arbetstillfällen”. Känns inte som att den hör ihop med övrig text i detta avsnitt.
12. I den löpande texten, i samband med att de olika uppföljningspunkterna presenteras, går det att läsa att uppföljning görs av styrgruppen, men i bilagan på sidan 17-20 framgår det att flera instanser är ansvariga för uppföljningen. Det blir otydligt vad som menas, vem är ansvarig för uppföljning.
13. I bilaga 1, Uppföljningsmatrisen, sidan 18, står det vid fyra insatser att Telge Nät och Telge Inköp är ansvariga för uppföljningen, men att samtliga kontor /bolag är genomförare. Hur är tanken att Telge Nät och Telge Inköp ska följa upp samtliga bolag? Bör inte respektive bolag följa upp sina egna aktiviteter kopplade till respektive insats? Nu står det att ett bolag ska följa upp. Rimligtvis bör det stå att styrelserna bör följa upp och att bolagen är genomförare.
14. Kommunens miljö- och klimatprogram är ett strategiskt övergripande dokument som funnits i några år. I det dokumentet presenteras ansvar, aktivitet och uppföljning för respektive nämnd/bolag på ett tydligare sätt. En struktur som borde kunna användas även i denna strategi.
15. Det framgår att kommunstyrelsen ska följa upp strategin årligen. Bra om det kan förtydligas att detta även gäller övriga nämnder/bolag som enligt matrisen har ansvar för uppföljning. Om inte tanken är att uppföljningen hos övriga nämnder/bolag ska ske med något annat intervall.
16. På sidan 2, näst sista stycket. Sista meningen skriven i denna strategi kan tolkas som att om bara man följer de insatser som finns i denna strategi kan kommunfullmäktiges mål 5 anses verkställt. Inom Telgekoncernen arbetar flera av bolagen även med ytterligare aktiviteter för att verkställa kommunfullmäktiges mål 5.

17. På sidan 3, första stycket. Strategin fungerar som ett stöd för samtliga nämnder, förvaltningar och bolag. I denna mening bör även styrelser anges i och med att både förvaltning och nämnd omnämns. Inom Telgekoncernen är det motsvarande bolag och styrelse.
18. Sidan 6, andra stycket. Upprepning av orden ”och bidrar till en stor del...” i andra meningen.
19. På flera ställen i strategin står det *kommunen* där det för tydlighetens skull borde stå *kommunkoncernen*. Detta för att tydliggöra att det avser både förvaltningen och bolagen.
20. På de ställen i strategin där nämnder anges, bör även styrelserna vara de som anges då det är motsvarande instans inom Telgekoncernen. På flera ställen tar man upp nämnder och bolag, t.ex. på sidan 10 i första punkten.
21. De uppföljningspunkter som anges på sidorna 8, 10, 12 och 15: finns det några framtagna siffror på nuläge och önskat läge? När anses respektive uppföljningspunkt uppfylld?
22. Sidan 16, sista stycket. ”*Samverkan sker med kommunikationsavdelningen*”. Vilken kommunikationsavdelning avser detta? Ansvarar respektive kommunikationsavdelning för att kommunicera inåt och utåt vad förvaltning och bolag gör?
23. Sidan 15, komplettera punkterna ”*Samverkan mellan Utbildningskontoret, Socialkontoret, Omsorgskontoret...*” och ”*Den resurs som finns i Södertälje kommun i form av människor som står utanför arbetsmarknaden...*” med Telge Tillväxt. Telge Tillväxt är en aktör som tillsammans med de nämnda kontoren och företag kan vara med och bidra till att lösa kompetensbristen inom vårdsektorn.
24. Sidan 19, i insatserna ”*Samverkan mellan Utbildningskontoret, Socialkontoret, Omsorgskontoret, näringslivsavdelningen...*” och ”*Den resurs som finns i Södertälje kommun i form av människor...*” kan Telge Tillväxt läggas till som genomförare och uppföljare.

**Remissmissiv**

2020-02-19  
Kommunstyrelsens kontor  
Destination Södertälje

**Till**

Kommunens nämnder  
Politiska partier  
Bolagsstyrelser Telge AB  
Lokala företag och företagargorganisationer

**Remiss Näringslivsstrategi Södertälje kommun 2020-2024**

Dnr: KS 20/66

I april 2019 fick Styrgrupp för ett bättre företagsklimat ("Styrgruppen") i uppdrag av kommunstyrelsen att revidera befintlig Näringslivsstrategi.

Näringslivsstrategin är strategidokument som samtliga verksamheter och bolag i kommunen bör förhålla sig till. Det är även lika viktigt att fånga upp externa synpunkter från de lokala företagen och företagargorganisationer. Därför har en bred förankrad strategi varit ledstjärnan i arbetet. Destination Södertälje har genomfört ett omfattande förankringsarbete i syfte att fånga upp alla relevanta perspektiv och frågeställningar. Målet är att samlas kring en gemensam Näringslivsstrategi som ska bidra till hållbar tillväxt och fler jobb i Södertälje.

Strategin grundas i huvudsak på följande:

1. Djupintervjuer med 80 lokala företag som haft ärenden (tillstånd och tillsyn) i kommunen under 2018 och 2019
2. Intervjuer med lokala företag, företagargorganisationer, politiker och tjänstemän. Totalt närmare 60 intervjuer
3. 50 st besök hos lokala företag under våren och hösten 2019 genomförda av politiker och tjänstemän i Styrgruppen
4. Benchmark hos andra relevanta och jämförbara kommuner

Dokumentet fokuserar på relevanta insatser för att uppnå visionen om "Hållbar tillväxt och fler jobb". Åtgärder för hur insatser och mål uppfylls tas fram av nämnder och bolagsstyrelser.

Syftet med remissen är att Styrgruppen vill inhämta och få möjlighet att väga in synpunkter från kommunens nämnder, bolag samt de lokala företagen

Styrgruppen önskar synpunkter på bifogat utkast till Näringslivsstrategi Södertälje kommun 2020-2024 **senast 17 april 2020**. Synpunkter skickas via e-post till tf Näringslivschef Aydin Aho, [aydin.aho@sodertalje.se](mailto:aydin.aho@sodertalje.se), telefon: 08-5230 4755

## **Remisslista**

### **Nämnder och bolag**

Samtliga facknämnder

Samtliga kommunalnämnder

Samtliga politiska partier med representation i Kommunfullmäktige

Samtliga bolagsstyrelser i Telge AB

### **Lokala företag och företagarorganisationer**

Svenskt Näringsliv region Stockholm

Stockholms Handelskammare

Företagarna Södertälje/Nykvarn

Södertälje City

Science Park AB

Lantbrukarnas Riksförbund i Södertälje

Näringslivsrådet där stora lokala företag och arbetsgivare är representerade: Scania, Astrazeneca, Telge AB, LRF, Saltå Kvarn, ICA Maxi Vasa Handelsplats

Referensgruppen där små och medelstora lokala företag finns representerade: N4 Sverige, Grekiska Kolgrillsbaren, TC Företagen, LIAB Plåtbyggarna, Recycling Partner, Cormery Competence, Coop Telgehuset, SEB, JATC Omsorg, Scandic Hotel, Foria

# NÄRINGSLIVSSTRATEGI SÖDERTÄLJE KOMMUN 2020–2024

## Hållbar tillväxt och fler jobb i Södertälje

### BAKGRUND

Södertälje har en lång historisk tradition av ett starkt näringsliv där både AstraZeneca och Scania har funnits på orten i över 100 år och är, och har varit central för Södertäljes starka tillväxt.

Södertälje är en expansiv och växande stad som har ett unikt läge som en del av Stockholmsregionen men även en del av Södertörn, Mälardalen och Södermanland. Södertälje har ca 7500 företag i ett brett och diversifierat näringsliv som stärks av sin mångfald och som växer och utvecklas. Södertäljes näringsliv präglas av att två av Sveriges mest exportdominerande företag finns i staden och dessa är centrala för Södertäljes fortsatta utveckling och tillväxt. Förutom dessa två består näringslivet främst av små och medelstora företag. Genom ett långsiktigt starkt och hållbart näringsliv blir Södertälje en attraktiv och levande mötesplats, ett nav i regionen där jobb skapas och jämlikhet och mångfald eftersträvas.

Ett gott företagsklimat är viktigt för Södertälje och bidrar till fler jobb, mer skatteintäkter, mindre utanförskap, mer välfärd och en mer hållbar tillväxt. Ett gott företagsklimat berör hela kommunen och skapar en samsyn kring prioriteringar samt skapar en mer attraktiv stad för invånare, företag och besökare.

Södertälje ska bli en av Sveriges bästa företagarkommuner. Södertäljes företagare ska uppleva att politiker, tjänstemän och bolagens medarbetare tycker att företagande är viktigt för att kommunen ska kunna utvecklas på ett positivt sätt. Södertälje ska ha ett företagsklimat som främjar utveckling i befintligt näringsliv, innovation och entreprenörskap samt ett aktivt etableringsarbete som är tydligt kopplad till näringslivets förutsättningar. Södertälje kommun skall tillhandahålla en tydlig, rättssäker, tillgänglig och kundfokuserad myndighetsutövning som möter företagens behov.

Kommunstyrelsen har bildat en politisk styrgrupp för att stärka och utveckla företagsklimatet i Södertälje utifrån kommunfullmäktiges uppdrag. Styrgruppen ansvarar för och leder utvecklingsarbetet med utgångspunkt ifrån denna näringslivsstrategi.

## SYFTE OCH METOD

Syftet med näringslivsstrategin är att tydliggöra kommunens vägval för att stödja en utveckling av det befintliga näringslivet och Södertälje kommun som en attraktiv plats för företagande, invånare och besökare. Denna strategi är en revidering av den tidigare näringslivsstrategin "Utvecklingskraft 2020" samt ersätter handlingsplanen genom att peka på specifika ansvarsområden för nämnder/bolagsstyrelser.

Insatser för att stödja näringslivsutvecklingen i Södertälje utgår från kommunens viktigaste styrdokument, Mål och budget samt Översiktsplan 2013–2030 och Södertäljes övriga strategier för utveckling. Dessa dokument anger kommunens långsiktiga mål, planer, värderingar och prioriteringar för att skapa ett attraktivt och hållbart näringsliv i Södertälje. Flera av Kommunfullmäktiges mål i Mål och Budget 2020–2022 har relevans i strategin och är implementerade i både löptext och insatser. Strategin lyfter främst fram två mål som återkommer löpande i de olika insatsområdena.

- KF mål 5: *Attraktiva Södertälje: Södertälje är en attraktiv kommun att bo i, att driva företag i och är en plats som attraherar studenter och besökare.*
- KF mål 1: *Kunskapskommunen Södertälje: Resultatet i förskolan, skolan och vuxenutbildningen ska förbättras.*

Ett gott företagsklimat påverkas av både kommunen och dess bolag och därför är näringslivsstrategin framtagen i bred samverkan mellan chefer, tjänstepersoner, politiker och företagare i Södertälje. Näringslivsstrategin är brett förankrad genom ett stort antal djupintervjuer, workshop och dialoger som involverar samtliga nämnder, kontor och bolag i koncernen. Processen med att ta fram en näringslivsstrategi har pågått i närmare ett år. Samtliga nämnder och bolagsstyrelser ska bidra till att verkställa kommunfullmäktiges mål 5:

Näringslivsstrategin innehåller en övergripande målsättning samt fyra insatsområden som är direkt kopplade till Mål och Budget. Under varje insatsområde finns flera insatser samt uppföljningspunkter och dessa är sedan samlade i en gemensam genomförande och uppföljandematrix i slutet av dokumentet.

Näringslivsstrategins syfte är att lägga fast en gemensam riktning och skapa en plattform för hela kommunens näringslivsarbete och fungera som ett stöd för samtliga nämnder, förvaltningar och bolag. Strategin visar även på ett gemensamt ansvar och en ökad samverkan för att tillgodose målet om ett förbättrat företagsklimat.

Strategin är beslutad av kommunfullmäktige och uppföljningen kommer att ske genom kommunstyrelsens styrgrupp och årligen i kommunstyrelsen. Kommunens nämnder och bolagsstyrelser skapar aktiviteter för att nå de olika delarna i insatsområdena.

## SÖDERTÄLJE I OMVÄRLDEN

Södertälje har ett strategiskt läge både gällande infrastruktur, geografi och demografi som kan matchas mot näringslivets behov. Södertälje samarbetar tillsammans med kommunerna i Stockholm Business Alliance och bedriver ett proaktivt internationellt etableringsarbete tillsammans med hela stockholmsregionen. Genom gemensamt marknadsföringsarbete lockas företag och besökare till Södertälje. Målet är att regionen skall vara Europas ledande hållbara tillväxtregion.

Hela regionen växer och utvecklas och därför är infrastrukturfrågan central för Södertälje. Passagen över och under kanalen, Ostlänken, kollektivtrafiken och vägar är delar som behöver nya lösningar för Södertäljes utveckling.

Södertälje kommun är aktiva i Södertörnsamarbetet där målet är att stärka den lokala och regionala attraktiviteten. Näringslivsfrågor, utbildningsfrågor och infrastruktur är centrala samarbeten för att nå målet om en mer attraktiv region.

Södertälje präglas av en avancerad tillverkningsindustri med två världsledande företag Scania och AstraZeneca med en rik underleverantörsstruktur. Kommunen har en viktig roll i att säkra att dessa finns kvar och utvecklas i Södertälje.

Södertäljes övriga näringsliv består av ca 7500 företag, främst små och medelstora där jobb och hållbar tillväxt skapas. Näringslivet i Södertälje har en god konkurrenskraft framförallt inom bygg, detaljhandel, livsmedel, besöksnäring och företagstjänster. Centralt för den fortsatta utvecklingen är att dessa företag växer och utvecklas positivt.



Innovationer och entreprenörskap är prioriterat och kommunen har tillsammans med lokala företag startat Södertälje Science park som en hubb för innovationer. I samma område finns även en filial till KTH som fungerar som en grogrund för det lokala näringslivet.

Hela Södertälje skall leva. Södertälje har en viktig landsbygd och är en stark nod för livsmedel och har flera starka kluster kopplat till hållbar livsmedelsproduktion vilket skapar möjligheter för en stark landsbygdsutveckling.

## HÅLLBAR<sup>1</sup> TILLVÄXT OCH FLER JOBB

Det övergripande målet är hållbar tillväxt och fler jobb i Södertälje. Hållbar utveckling är en naturlig del av Södertälje kommuns näringslivsstrategi och kommunens insatser ska stödja hållbar utveckling ur social, ekologiskt och ekonomiskt perspektiv och aktivt kommunicera detta till företagen.

De befintliga företagen är livsnerven i Södertälje. AstraZeneca och Scania skall vara så starka så att det bidrar till att upprätthålla exportintäkter för Sverige och därmed ett gott samhälle i Södertälje. Södertäljes företag skall växa och utvecklas i en takt jämförbart med övriga stockholmsregionen. För att kunna växa och utvecklas behöver kommunen och dess bolag, Södertäljes företag och entreprenörs och innovationssystemen samverka. Det sker genom att stimulera tillväxt och företagande i Södertälje där det befintliga näringslivet stannar och utvecklas i kommunen samt att nya företag bildas och etableras. Det skall finnas en god tillgång på mark och lokaler för företag som vill växa och infrastrukturen skall vara utbyggd och tillgänglig för alla. Kommunens myndighetsutövning skall vara serviceinriktad och präglad av rättssäkerhet, tillgänglighet och samverkan. När företagen vill växa skall det finns god tillgång på relevant kompetens som matchar företagens behov.

Näringslivsfrågor är hela kommunens angelägenhet. Näringslivsperspektivet ska genomsyra kommunens och bolagens hela arbetssätt och varje del tar ansvar för att målen i denna strategi genomförs. Södertälje kommun och dess bolag skall ha en grundläggande och en generell tillit till näringslivets möjligheter att skapa jobb och ha en tillmötesgående och

---

<sup>1</sup> Med hållbar tillväxt menas "Utveckling som tillfredsställer dagens behov utan att äventyra kommande generationers möjligheter att tillfredsställa sina" ur Mål och Budget 2020-2023. Sid 7

problemlösande inställning till företagens etablering och utveckling. Näringslivet skall präglas av mångfald och jämlikhet.

För att uppnå det övergripande målet Hållbar tillväxt och fler jobb är denna strategi uppdelad i fyra insatsområden:

- Stimulera tillväxt och företagsamhet. (Mål och Budget 2020-2022 KF mål 5)
- En serviceinriktad myndighetsutövning (Mål och Budget 2020-2022 KF mål 5)
- Ett tydligt stadsbyggnads och etableringsarbete (Mål och Budget 2020-2022 KF mål 5)
- En näringslivsinriktad kompetensförsörjning (Mål och Budget 2020-2022 KF mål 1)

# INSATSOMRÅDEN

## Stimulera tillväxt och företagsamhet

### **KF mål 5: Attraktiva Södertälje**

Det övergripande målet är hållbar tillväxt och fler jobb i Södertälje. Målet är att befintligt näringsliv skall växa och utvecklas i en takt jämförbart med övriga jämförbara kommuner i SBA-samarbetet.

Södertäljes ca 7500 företag skapar jobb och hållbar tillväxt i kommunen. Majoriteten av dessa är små och medelstora. Motorn i Södertälje är två världsledande företag, Scania och AstraZeneca som tillsammans skapar över 20 000 arbetstillfällen och bidrar till en stor del och bidrar till en stor del av Sveriges samlade export. Att dessa företag lever, utvecklas och fortsätter växa är centralt.

Företagare i Södertälje skall känna att det finns tillgång till lokaler när de vill växa och utveckla sin verksamhet. När kommunen upphandlar varor och tjänster skall det vid upphandlingar vara naturligt att Södertäljes företag skall ha möjlighet att svara. Dialog och mötesplatser är viktiga för att Södertäljes företagare skall träffas, diskutera utvecklingsfrågor och göra affärer.

Företagen i Södertälje vill ha en attraktiv stad! Södertälje Stads kärna skall stärka sitt varumärke ytterligare och skall vara attraktivt och tryggt och locka till aktivitet både dag och kvällstid. Samordning mellan Södertäljes företag och kommunen kring evenemang i stadskärnan är centralt för att öka attraktiviteten och möjligheten för Södertäljes företag att växa. Tillgänglighet i stadskärnan genom bra kommunikationer och infrastruktur för laddning av elfordon och p-platser är viktiga parametrar i det arbetet.

Hela Södertälje skall leva! Stad och landsbygd präglas av mångfald och jämlikhet och skall vara attraktivt och tryggt och skapa förutsättningar för företag att växa och utvecklas.

Kommundelarna är viktiga för Södertäljes hållbara tillväxt. Infrastrukturen både till och från dessa behöver utvecklas och stärkas för att företagen skall kunna utvecklas och växa. Här behövs både lokala initiativ och ett aktivt påverkansarbete på statliga aktörer. Detta gäller både kollektivtrafik men också digital infrastruktur. För att uppnå detta behöver kommunen

jobba med ett aktivt påverkansarbete på statliga aktörer. Södertälje har ett starkt livsmedelskluster och projektet Matlust är mycket framgångsrikt. Södertälje skall fortsatt vara en viktig nod i Sverige för livsmedelsutveckling.

Innovation och entreprenörskap i samverkan mellan kommun, akademi och Södertäljes företag är en självklar del i Södertäljes utveckling och ger goda förutsättningar för människor att etablera, driva och utveckla företag i kommunen.

Fler företag skall startas genom ett aktivt innovationsarbete och entreprenörskap kopplat till nyföretagarcentrum, Utbildningskontoret och Södertälje Science Park. Detta öppnar för nya innovationer i Södertälje. Entreprenörskap i skolan är en ingrediens för att elever tidigt skall se fördelen med innovationer och entreprenörskap.

### *Insatser*

- Södertälje kommun skall aktivt arbeta för att det befintliga näringslivet växer hållbart och utvecklas samt skapar fler jobb i Södertälje.
- Södertälje kommun skall aktivt facilitera mötesplatser och dialoger för att möjliggöra nätverkande och affärsmöjligheter för Södertäljes företag. Södertälje kommun skall uppmuntra alla branscher att vara en aktiv del av näringslivet.
- Södertäljes varumärke skall stärkas genom bl.a. fler evenemang och fler satsningar skall göras i stadskärnan för att attraktiviteten och tryggheten skall öka. Samverkan med Södertäljes företag skall eftersträvas.
- Vid upphandling skall kommunen och bolagen uppmuntra Södertäljes företag att svara på upphandlingar.
- Södertälje kommun skall utveckla infrastrukturen både in till stadskärnan och till kommundelarna för att möjliggöra in och utpendling samt minskad klimatpåverkan och förbättrad luftkvalitet. Bredbandsutbyggnad på landsbygden är central.
- Södertälje kommun skall fortsätta arbetet med hållbar livsmedelsproduktion och utveckla projektet Matlust.
- Södertälje kommun skall uppmuntra entreprenörskap i skolans genom externa entreprenörsorganisationer samt utvecklingen av Science Park.

*Uppföljning (följs upp årligen av Styrgruppen)*

1. Tillväxt i antal anställda i det befintliga näringslivet
2. Tillväxt i antal företag i Södertälje
3. Antalet jobb i förhållande till antalet invånare
4. Nyföretagande per invånare
5. NMI – Nöjd Medborgarindex

## En serviceinriktad myndighetsutövning

### **KF mål 5: Attraktiva Södertälje**

Företagens främsta möte med kommunen är genom myndighetsutövning. Södertälje kommuns skall vara bra på att vara kommun där grunden i myndighetsutövningen är att vara rättssäker och behandla de sökande likvärdigt.

En serviceinriktad, tillitsfull, likvärdig och professionell myndighetsutövning är en grundfaktor för att företag vill växa och etablera sig i Södertälje. Målet är att hjälpa de sökande att göra rätt.

Södertälje skall ha ett gott företagsklimat där företagare behandlas lika. Södertäljes ca 7500 företagare ska uppleva att politiker, tjänstemän och kommunens och bolagens medarbetare tycker att företagande är viktigt för att kommunen ska kunna utvecklas på ett positivt sätt. Södertäljes kommun och bolag skall ha en grundläggande och generell tillit till näringslivets möjligheter till att skapa jobb genom att ha en tillmötesgående och lösningsorienterad inställning till företagets etablering och utveckling. Att gå från en specifik tillit till en generell tillit till företagande hos kommunens tjänstepersoner och politiker är centralt.

I Södertälje skall individer som driver företag mötas av en tydlighet och vägledning i lagar och regler samt få en förståelse för kommunens process i ett enskilt ärende. Attityden hos tjänstepersonerna skall präglas av värdskap, jämställdhet och en lösningsorienterad attityd och en vilja att hjälpa företagen att göra rätt. Tillgängligheten i samtliga kanaler skall vara god genom en utveckling av digitaliseringens möjligheter och tillgång till e-tjänster. Förvaltningslagens serviceskyldighet skall vara självklar i tjänstemännens agerande. Kommunens och bolagens medarbetare ska ha en god förståelse för företagets olika behov.

Vid komplexa myndighetsärenden där fler kontor, nämnder och bolag är involverade, skall sökande företag få hjälp genom kommungemensam samordning och ett lotsande förhållningssätt.

## *Insatser*

- Södertäljes nämnder och bolag utvecklar servicelöfte/tjänstegarantier för tillgänglighet och service till företag.
- Södertälje kommun skall arbeta aktivt med attityder till och förståelse för företag och företagande hos politiker och tjänstemän.
- Södertälje kommun skall besluta om tillstånd och bedriva tillsyn på ett effektivt och rättssäkert sätt och med gott bemötande.
- I Södertälje kommun skall tidig samordning och ett lotsande förhållningssätt ske där de sökande har behov av beslut i flera instanser.
- Myndigheter och bolag i Södertälje kommun som omfattas av NKI (SKR:s mätning) skall implementera NKI-mål och aktiviteter i den löpande verksamhetsplanen.
- Södertälje kommun skall fortsätta att utveckla digitala tjänster kopplat till kommunens myndighetsutövning.

## *Uppföljning (följs upp årligen av Styrgruppen)*

1. Sammantaget NKI i Sveriges Kommuner och Regioners mätning, Öppna jämförelser Insikt<sup>2</sup> skall vara minst 75
2. Betyget för Sammanfattande omdöme i Svenskt Näringslivs mätning Lokalt företagsklimat<sup>3</sup> skall vara minst 3.5
3. Mått på kommunens tillgänglighet enl. KKiK<sup>4</sup> skall vara godkänd

---

<sup>2</sup> Sveriges Kommuner och Regioners mätning Öppna jämförelser företagsklimat. Mäter kommunens service kopplat till myndighetsutövning. Kommunen kan få ett Nöjd Kund Index mellan 0-100 där 62-69 är godkänt.

<sup>3</sup> Svenskt näringslivs mätning Lokalt företagsklimat mäter företagets attityd till kommunens företagsklimat. Betyget kan vara mellan 1-6 där 3.0 är godkänt. Frågan Sammanfattande omdöme är den tyngsta frågan i den rankning som Svenskt Näringsliv presenterar årligen.

<sup>4</sup> Kommunens Kvalitet i Korthet mäter årligen tillgängligheten i Sveriges kommuner.

## Ett tydligt samhällsbyggnads - och etableringsarbete.

### **KF mål 5: Attraktiva Södertälje**

Tillväxten av fler jobb i Södertälje sker främst genom att det Södertäljes företag växer och utvecklas. Hela Södertälje kommun ska utvecklas för att alla kommunens delar ska vara attraktiva att bo och verka i. Det är centralt att det finns möjlighet att hitta mark och lokaler för expansion både inom centralorten och i de olika kommundelarna.

Södertälje kommun har stor andel egenägd mark och ett attraktivt läge för investeringar och etableringar. Det attraktiva läget och infrastrukturen gör att kommunen har fler förfrågningar på etableringar än vad som kan tillgodoses i form av planlagd mark och lokaler. För att utnyttja de mycket gynnsamma förutsättningarna som Södertälje har maximalt krävs att arbetet med planering för nya verksamheter sker taktiskt och med långsiktigt hållbar utveckling som målsättning. Näringslivet ska vara starkt och bidra till bättre service och tillväxt i Södertälje samt generera exportintäkter för Sverige.

Södertäljes tydliga markanvisningspolicy är ett verktyg för att säkra att Södertälje kommun gör affärer med seriösa företag. Företagen i Södertälje som vill växa skall då mötas av en serviceinriktad och tillgänglig kommun som ser till företagets behov. Företag utifrån som vill etablera sig i Södertälje skall tas emot av en professionell och proaktiv organisation. Samordningen mellan kommunens olika delar i etableringsarbetet behöver fortsätta att utvecklas. Till detta krävs även ett nära och strukturerat samarbete med privata fastighetsägare. Kommunen skall proaktivt arbeta med att locka företag som kan skapa nya arbetstillfällen.

Infrastrukturen är central och det skall vara lätt att ta sig till Södertäljes olika delar oavsett transportslag. Därför satsas det långsiktigt på upprustning och anpassningar av den befintliga infrastrukturen.

Södertälje har ett behov av att bygga fler bostäder i olika kategorier för att attrahera studenter och anställda i olika typer av företag att stanna och bosätta sig i kommunen. För att ta tillvara den stora efterfrågan som finns idag från olika intressenter som vill bygga, behöver kommunen ha en kontinuitet i att styra och driva stadsutvecklingsarbetet enligt det gällande samhällsplaneringsmodell. Stadsutvecklingen och hur Södertälje ska exploateras samt växa ska bedrivas inom ramen för god ekonomisk hushållning.



## *Insatser*

- Södertälje kommun skall ha en tydlig och långsiktig etableringsstrategi. Målet är att locka hit jobbintensiva företag som bidrar till en hållbar utveckling. All samhällsbyggnad skall innehålla en analys om hur den påverkar det befintliga näringslivet.
- Södertälje kommun skall arbeta proaktivt med att få befintligt näringsliv att växa och utvecklas i kommunen. Ett proaktivt exploaterings- och planarbete samt ett välinventerat kommunalt markinnehav möter näringslivets behov.
- Södertälje kommun skall ha en transparent, välutvecklad och samordnad process för lokalförmedling, markanvisning och planberedskap. Markanvisningspolicyn skall tydliggöras och kommuniceras.
- Södertälje kommun ska arbeta offensivt gentemot företag som driver miljösmarta lösningar och cirkulär ekonomi.
- Utvecklingen av infrastrukturen för både båt, järnväg, bil och cykel skall utvecklas för att möjliggöra en hållbar tillväxt av näringslivet i Södertälje.

## *Uppföljning (följs upp årligen av Styrgruppen)*

1. Antal kvadrat planerad mark/år
2. Antal försålda kvadratmeter/år
3. Genomförandegrad gällande verksamhetsmark
4. Andel besvarade planbesked inom 4 månader.
5. Helhetsomdöme i Stadsbyggnadsbenchen<sup>5</sup> skall vara godkänt.

---

<sup>5</sup> Kommunerna i Botkyrka, Haninge, Nacka, Södertälje, och Täby, Upplands Väsby, Huddinge, Sollentuna och Stockholm har sedan några år tillbaka ett samarbete som syftar till att jämföra kommunernas hantering av stadsbyggnadsprojekt med varandra och därigenom möjliggöra effektivitetsförbättringar. Initiativet går under namnet Stadsbyggnadsbenchen. Under hösten 2018 och in i januari 2019 genomförde Stadsbyggnadsbenchens nio kommuner en kundundersökning. Undersökningen samlades in med hjälp av webbenkäter. Syftet var att kartlägga hur byggherrar uppfattar kontakter och samarbete med kommunerna i samband stadsbyggnadsprojekts olika faser. Målgrupp för enkäten var de byggherrar som varit verksamma, d.v.s. haft projekt i resp. kommun under senare tid, från 2016 fram till hösten 2018. Motsvarande undersökning gjordes även 2012, 2014 och 2016 bland de åtta respektive nio kommuner som då var med i Stadsbyggnadsbenchen. Sweco Society stod för insamling och avrapportering.

# En näringslivsinriktad kompetensförsörjning

## KF mål 1: Kunskapsstaden Södertälje

Södertäljes arbetsmarknadsregion är större än Södertälje kommun och omfattar både Stockholmsregionen och Mälardalen. Den totala arbetsmarknaden är viktig och därför krävs ett omfattande regionalt samarbete för att lösa kommunens och företagens utmaningar med kompetensförsörjningen.

Kompetensförsörjning är ett centralt mål för att befintligt näringsliv skall växa och utvecklas och skapa fler jobb i Södertälje! Genom samverkan mellan näringslivet, kommunen och bolagen samt utbildningsaktörer på samtliga nivåer skall Södertäljes företag hitta den kompetens de söker och kommunen och dess bolag skall ta ett större ansvar för att minska utanförskapet.

Näringslivet ska kunna hitta relevant kompetens bland kommunens invånare. Det ska även vara möjligt att hitta kompetens utanför kommunens gränser genom kommunens ökade attraktivitet. I Södertälje och i södertörnsregionen finns ett kompetensgap mellan arbetsmarknadens krav på kompetens och invånarnas utbildningsnivå. För få invånare har en eftergymnasial utbildning och detta är en stor utmaning för de företag som verkar och lever i Södertälje. Detta leder till en stor inpendling av kompetens. Detta är en osäkerhetsfaktor för både invånarna och för näringslivet i Södertälje. För att Södertäljeborna skall vara attraktiva på regionens arbetsmarknad är det centralt att generellt öka utbildningsnivån samt specifikt öka andelen invånare med eftergymnasial utbildning.

Att Södertälje är en attraktiv stad för inflyttade, boende och företag underlättar kompetensförsörjningen för näringslivet. Södertälje har ett unikt och attraktivt läge med fantastisk natur och oslagbar infrastruktur. Södertälje skall ha attraktiva bostäder av olika slag för att attrahera studenter att stanna och anställda i Södertäljes företag att flytta till kommunen.

Andelen invånare i Södertälje som är beroende av ekonomiskt bistånd är högre i Södertälje än i många andra liknande kommuner, även om siffran sjunker. En stor grupp står till arbetsmarknadens förfogande. Detta är en enorm resurs som bör utvecklas för att tillgodose näringslivets behov. Ett centralt mål är att öka anställningsbarheten i gruppen genom att höja utbildningsnivån och samverka kring arbetsmarknads- och utbildningsinsatser med

kommunen, näringslivet och andra myndigheter. Genom gemensamma insatser kan gruppen matchas mot det företagens behov i högre utsträckning.

Grundskolan är en viktig nyckel i detta arbete och behöver hålla en god kvalitet för att skolresultaten ska öka. En bra skola bidrar dessutom positivt till kommunens attraktivitet. Genom bra skolresultat stärks elevernas möjligheter till att göra egna val, att få arbete och få en bra framtid.

Samverkan mellan skolan och näringsliv behöver stärkas för att tillgodose näringslivets behov och för att elever ska få en större insyn i hur deras framtida arbetsliv ska se ut. Gymnasieskolan och Vuxenutbildningen (Komvux, SFI) ska möjliggöra att fler kommuninvånare får en yrkesutbildning eller en behörighet för vidare studier. Yrkeshögskolan skall ha en central roll för att tillgodose näringslivets behov av kompetens.

Innovation och entreprenörskap i samverkan mellan kommun, akademi och näringsliv är en självklar del i Södertäljes utveckling och ger goda förutsättningar för människor att etablera, driva och utveckla företag i kommunen.

Samarbete mellan kommunen, akademien samt näringslivet bör stärkas genom dialog och mötesplatser. Utvecklingen av Södertälje Science Park och KTH:s expansion i Södertälje är viktig för industrin och för samhällsutvecklingen. Det ska vara attraktivt att studera och bosätta sig i Södertälje kommun. Kommunen behöver även arbeta för att studenter efter avslutade studier stanna kvar.

Ökat fokus på entreprenörskap i skolan stärker stärka elevernas förmågor och ökar elevernas möjligheter att forma sin egen och samhällets framtid. Entreprenörskap och eget företagande skall vara en naturlig väg ut ur skolan likaväl som anställning eller studier.

#### *Insatser (följs upp av Styrgruppen)*

- Södertälje kommun skall aktivt arbeta regionalt för att stärka kompetensförsörjningen både för företagen och för de kommunala verksamheterna.
- Södertälje kommun skall genom en ökad samverkan mellan näringslivet, näringslivsenheten och vuxenutbildningen skapa utbildningar, mötesplatser

och nätverk som mer är kopplade till näringslivets framtida kompetensförsörjning.

- Samverkan mellan Utbildningskontoret, Socialkontoret, Omsorgskontoret, näringslivsavdelningen och företag behöver utvecklas för att gemensamt lösa kompetensbristen inom vårdsektorn.
- Den resurs som finns i Södertälje kommun i form av människor som står utanför arbetsmarknaden skall utvecklas utifrån näringslivets behov av kompetens. Anställningsbarheten i den gruppen skall öka genom samverkan mellan Socialkontoret, Näringslivsavdelningen och Utbildningskontoret.
- Södertäljes invånare skall bli mer attraktiva på arbetsmarknaden genom att öka andelen med en eftergymnasial utbildning. Södertälje kommun skall genom samverkan mellan näringslivet, näringslivsavdelning och skolan skapa kvalitativa praktikplatser där elever får en möjlighet att pröva på yrken på en framtida arbetsmarknad.
- Södertälje kommun skall verka för att studenter som studerar på högskola efter examen blir kvar i kommunen genom att skapa attraktiva bostäder.
- Södertälje kommun skall underlätta pendling och förkortade restider för att möjliggöra arbete i och utanför centralorten. Utveckling av olika infrastruktursatsningar är centralt för att få en välfungerande region och därigenom ett starkt näringsliv.
- Södertälje kommun skall fortsatt arbeta och utveckla Södertälje Science Park tillsammans med KTH och näringslivet.
- Entreprenörskap skall vara en viktig del från grundskolan till gymnasiet.

#### *Uppföljning (följs upp av styrgruppen)*

1. Kompetensförsörjningsindex ifrån Svensk näringslivs mätning
2. Inpendlingskvot arbetsmarknad
3. Kompetensnivå på både grundskolenivå och gymnasienivå (SCB)
4. Andelen med eftergymnasial utbildning skall öka
5. Andelen personer med ekonomiskt bistånd skall minska

## UPPFÖLJNING & STYRNING

Kommunstyrelsen har genom styrgruppen det övergripande ansvaret för uppföljning och styrning av näringslivsstrategin. Nämnder och styrelser sätter lokala mål och tjänstepersoner skall löpande beskriva aktiviteter som leder till ökad måluppfyllelse.

I Bilaga 1 finns en matris där samtliga Insatser finns med tillhörande ansvarig nämnd.

Kontorscheferna ansvarar för att verksamheterna skapar aktiviteter som bidrar till att målen nås. Aktiviteter och mål skall implementeras i befintliga verksamhetsplaner och rapporteras löpande till styrgruppen och till kommunstyrelsen årligen.

Destination Södertälje (genom näringslivsenheten) stöttar och är med i utvecklingsarbetet som expertkompetens och samarbetspartner mellan kontoren och bolagen. Destination Södertälje samordnar kommunens generella näringslivskontakter och samverkar med kommunens övriga verksamheter kring näringslivets utveckling.

## KOMMUNIKATION

Kommunikation och dialog skall vara löpande i Södertäljes näringslivsstrategi.

Kommunikationen skall ske både inåt och utåt samt både genom att samla in synpunkter och beskriva processer. Södertälje kommun skall ha en löpande dialog med det befintliga näringslivet i Södertälje för att kommunicera aktiviteter och lyssna in förslag till förbättringar.

Mål och aktiviteter behöver löpande kommuniceras inåt i organisationen och utåt till näringsliv och invånare i Södertälje. De viktigaste aktiviteterna och deras mål väljs av styrgruppen och samlas ihop för att publiceras på lämplig kanal. Samverkan sker med kommunikationsavdelningen.



# BILAGA 1: UPPFÖLJNINGSMATRIS

Insats	Uppföljning	Genomförande
<b>Stimulera tillväxt och företagsamhet. (Mål och Budget 2020-2022 KF mål 5)</b>		
Södertälje kommun skall aktivt arbeta för att det befintliga näringslivet växer hållbart och utvecklas samt skapar fler jobb i Södertälje.	Kommunstyrelsen	Samtliga kontor/bolag
Södertälje kommun skall aktivt facilitera mötesplatser och dialoger för att möjliggöra nätverkande och affärsmöjligheter för Södertäljes företag. Södertälje kommun skall uppmuntra alla branscher att vara en aktiv del av det lokala näringslivet.	Kommunstyrelsen	Destination Södertälje
Södertäljes varumärke skall stärkas genom bl.a. fler evenemang och fler satsningar skall göras i stadskärnan för att attraktiviteten och tryggheten skall öka. Samverkan med Södertäljes företag skall eftersträvas.	Kommunstyrelsen Tekniska Nämnden Stadsbyggnadsnämnden	Destination Södertälje Samhällsbyggnadskontoret
Vid upphandling skall kommunen och bolagen samt aktuellt kontor uppmuntra Södertäljes företag att svara på upphandlingar.	Telge Inköp	Samtliga kontor/bolag
Södertälje kommun skall utveckla infrastrukturen både in till stadskärnan och till kommundelarna för att möjliggöra in och utpendling samt minskad klimatpåverkan och förbättrad luftkvalitet. Bredbandsutbyggnad på landsbygden är central.	Tekniska Nämnden Stadsbyggnadsnämnden	Samhällsbyggnadskontoret
Södertälje kommun skall fortsätta arbetet med hållbar livsmedelsproduktion och utveckla projektet Matlust.	Kommunstyrelsen	Destination Södertälje
Södertälje kommun skall uppmuntra entreprenörskap i skolans genom externa entreprenörsorganisationer samt utvecklingen av Science Park.	Utbildningsnämnden	Utbildningskontoret

<b>En serviceinriktad myndighetsutövning (Mål och Budget 2020-2022 KF mål 5)</b>		
Södertäljes nämnder bolag utvecklar servicelöfte/tjänstegarantier för tillgänglighet och service till företag.	Stadsbyggnadsnämnden Socialnämnden Tekniska nämnden Miljönämnden Telge Inköp Telge Nät	Samtliga kontor/bolag
Södertälje kommun skall arbeta aktivt med attityder till och förståelse för företag och företagande hos politiker och tjänstemän.	Stadsbyggnadsnämnden Socialnämnden Tekniska nämnden Miljönämnden Telge Inköp Telge Nät	Samtliga kontor/bolag
Södertälje kommun skall besluta om tillstånd och bedriva tillsyn på ett effektivt och rättssäkert sätt och med gott bemötande.	Stadsbyggnadsnämnden Socialnämnden Tekniska nämnden Miljönämnden Telge Inköp Telge Nät	Samtliga kontor/bolag
I Södertälje kommun skall tidig samordning och ett lotsande förhållningssätt ske där de sökande har behov av beslut i flera instanser.	Stadsbyggnadsnämnden Socialnämnden Tekniska nämnden Miljönämnden Telge Inköp Telge Nät	Samtliga kontor/bolag
Myndigheter och bolag i Södertälje kommun som omfattas av NKI (SKR:s mätning) skall implementera NKI-mål och aktiviteter i den löpande verksamhetsplanen.	Stadsbyggnadsnämnden Tekniska nämnden Miljönämnden Socialnämnden	Samhällsbyggnadskontoret Miljökontoret Socialkontoret
Södertälje kommun skall fortsätta att utveckla digitala tjänster kopplat till kommunens myndighetsutövning.	Kommunstyrelsen	Kommunikationsavdelningen
<b>Ett tydligt stadsbyggnads och etableringsarbete (Mål och Budget 2020-2022 KF mål 5)</b>		
Södertälje kommun skall ha en tydlig och långsiktig etableringsstrategi. Målet är att locka hit jobbtensiva företag som bidrar till en hållbar utveckling. All samhällsbyggnad skall innehålla en analys om hur den påverkar det befintliga näringslivet.	Stadsbyggnadsnämnden	Samhällsbyggnadskontoret

Södertälje kommun skall arbeta proaktivt med att få befintligt näringsliv att växa och utvecklas i kommunen. Ett proaktivt exploaterings- och planarbete samt ett välinventerat kommunalt markinnehav möter näringslivets behov.	Stadsbyggnadsnämnden	Samhällsbyggnadskontoret
Södertälje kommun skall ha en transparent, välutvecklad och samordnad process för lokalförmedling, markanvisning och planberedskap. Markanvisningspolicyn skall tydliggöras och kommuniceras.	Stadsbyggnadsnämnden	Samhällsbyggnadskontoret
Södertälje kommun ska arbeta offensivt gentemot företag som driver miljösmarta lösningar och cirkulär ekonomi.	Stadsbyggnadsnämnden Tekniska nämnden Miljönämnden	Samhällsbyggnadskontoret Miljökontoret
Utvecklingen av infrastrukturen för både båt, järnväg, bil och cykel skall utvecklas för att möjliggöra en hållbar tillväxt av näringslivet i Södertälje.	Stadsbyggnadsnämnden Tekniska nämnden	Samhällsbyggnadskontoret
<b>En näringslivsinriktad kompetensförsörjning (Mål och Budget 2020-2022 KF mål 1)</b>		
Södertälje kommun skall aktivt arbeta regionalt för att stärka kompetensförsörjningen både för företagen och för de kommunala verksamheterna.	Kommunstyrelsen	Destination Södertälje
Södertälje kommun skall genom en ökad samverkan mellan näringslivet, näringslivsenheten och vuxenutbildningen skapa utbildningar, mötesplatser och nätverk som mer är kopplade till näringslivets framtida kompetensförsörjning.	Utbildningsnämnden Socialnämnden Omsorgsnämnden Kommunstyrelsen	Utbildningskontoret Socialkontoret Omsorgskontoret Destination Södertälje
Samverkan mellan Utbildningskontoret, Socialkontoret, Omsorgskontoret, näringslivsavdelningen, det lokala näringslivet behöver utvecklas för att gemensamt lösa kompetensbristen inom vårdsektorn.	Utbildningsnämnden Socialnämnden Omsorgsnämnden Kommunstyrelsen	Utbildningskontoret Socialkontoret Omsorgskontoret Destination Södertälje
Den resurs som finns i Södertälje kommun i form av människor som står utanför arbetsmarknaden skall utvecklas utifrån näringslivets behov av kompetens. Anställningsbarheten i den gruppen skall öka genom samverkan mellan Socialkontoret, Näringslivsavdelningen och Utbildningskontoret.	Socialnämnden	Socialkontoret



Södertäljes invånare skall bli mer attraktiva på arbetsmarknaden genom att öka andelen med en eftergymnasial utbildning. Södertälje kommun skall genom samverkan mellan näringslivet, näringslivsavdelning och skolan skapa kvalitativa praktikplatser där elever får en möjlighet att pröva på yrken på en framtida arbetsmarknad.	Utbildningsnämnden	Utbildningskontoret
Södertälje kommun skall verka för att studenter som studerar på högskola efter examen blir kvar i kommunen genom att skapa attraktiva bostäder.	Stadsbyggnadsnämnden	Samhällsbyggnadskontoret
Södertälje kommun skall underlätta pendling och förkortade restider för att möjliggöra arbete i och utanför centralorten. Utveckling av olika infrastruktursatsningar är centralt för att få en välfungerande region och därigenom ett starkt näringsliv.	Stadsbyggnadsnämnden Tekniska nämnden	Samhällsbyggnadskontoret
Södertälje kommun skall fortsatt arbeta och utveckla Södertälje Science Park tillsammans med KTH och näringslivet.	Kommunstyrelsen	Destination Södertälje
Entreprenörskap skall vara en viktig del från grundskolan till gymnasiet.	Utbildningsnämnden	Utbildningskontoret

# BILAGA 2:

## Intervjuer politiker

Styrgruppen:

Tage Gripenstam (c)  
Håkan Buller (s)  
Anna Syrjänen (kd)

Hanna Klingborg (mp)  
Alexander Rosenberg (m)  
Kjell Westerberg (L)  
Lars-Göran Jonsson (rp)

Övriga intervjuade politiker:

Boel Godner (s)  
Elof Hansjons (s)  
David Winderdal (kd)

Metin Hawsho (L)  
Linda Sjögren (v)  
Beata Milewczyk (sd)

Joakim Granberg (rp)  
Mats Siljebrand (kd)  
Rose-Marie Jacobsson (s)

Lars Greger (mp)  
Pia Sjöstrand (s)  
Bengt Tandberg (c)

Linda Chalkias (c)  
Johan Schönbeck (s)

## Intervjuer tjänstemän

Richard Sundbom, Kommundirektör  
Helena Götherfors, Miljöchef  
Lena Leksell, Kvalitet och  
utvecklingschef Socialkontoret

Monica Sonde, Utbildningsdirektör  
Annika Linde, Chef Stadsmiljö  
Ninos Jakobsson, Stadsmiljö

Kajsa de Wall, Chef Bygglov  
Sune Eriksson, Tf chef Mark &  
Exploatering  
Michael Johansson, Mark &  
Exploatering

Robert Kingfors, VD Södertälje Science  
Park AB  
Cathrine Haglund, Chef Campus &  
Yrkeshögskolan  
Annika Rådström, Socialdirektör

Juan Copovi-Mena, VD Telge  
ABGemensamt Telge AB  
Ledningsgrupp med alla bolags VD:ar  
Maria Carapi, Näringslivsenheten

## Intervjuer företag

Lokala och regionala företagarorganisationer samt företag i Näringslivsrådet och Referensgrupp:

Svenskt Näringsliv	Annika Bröms
Företagarna	Lars Åke Månsson
Södertälje City	Thomas Björck
N4 Sverige AB	Thomas Widlund
Scandic Hotel	Sissi Nobel
Foria AB	Bettina Hammargren
Recycling Partner AB	Mikael Bäckström
SEB	Thomas Onsfalk
JATC Omsorg AB	Liselotte Almén
LIAB Plåtbyggarna AB	Lars Inge Östman
Grekiska kolgrillen AB	Zeki Yalcin
Coop Konsum City	Jari Wiitala
Scania	Jan Hillerström
Ica Maxi Vasa	Jonas Berg
Saltå Kvarn	Jonas Regner

Samt 80 intervjuer med företag kopplat till en kartläggning genomförd hösten 2018 och våren 2019 kopplat till kommunens företagsklimat.



2020-03-23

Ärendenr: 14

Till styrelsen för Telge Bostäder AB och Telge Hovsjö AB

## **Revidering av Uthyrningspolicy**

### **Bakgrund och nuläge**

I uthyrningspolicyen ska det tydligt framgå vilka grunder bolagen har att utgå ifrån i dess uthyrningsprocess.

Uthyrningspolicyen revideras vanligen en gång om året och senaste gången var våren 2019. I förekommande fall kan uthyrningspolicyen komma att behöva revideras med tätare intervall.

Bolagen har under en längre period tampats med hög vakansgrad och förlorade hyresintäkter som följd.

Vi står nu i ett kritiskt läge där vår vakansgrad riskerar att öka ytterligare på grund av rådande situation i spåren av Covid-19. För att minska risken för ytterligare förlorade hyresintäkter krävs nu - och även framöver, en annan tilldelningsmetod än nuvarande system med köpoäng.

Vi har under en längre period konstaterat att sökande med högst antal poäng har svårt att matcha våra inkomstkrav. Detta trots lättnader i kraven för inkomstnivåer. Att sänka inkomstkraven ytterligare är i nuläget inte ett alternativ då vi som allmännyttigt bostadsbolag måste ta ansvar för medborgarnas väl och ve genom att tillse att den enskilde tilldelas en bostad som denne över tid har råd med.

Rådande situation på bostadsmarknaden leder fortsatt till att en svart bostadsmarknad fortsätter att växa vid sidan av den ordinarie. Vanligt är att redan utsatta personer tvingas hyra olovligt i andra hand med ockerhyra då deras köpoäng inte räcker för att ta sig in på den ordinarie bostadsmarknaden.

Oriktiga hyresförhållanden bidrar även till ökat slitage och uteblivna felanmälningar med höga renoveringskostnader som följd för bolagen.

### **Förslag om förändring i uthyrningspolicyn**

Nuvarande uthyrningspolicy anger idag att annan tilldelningsmetod än köpoäng kan användas, men då endast vid nyproduktion.

I stället föreslås att **annan tilldelningsmetod än köpoäng ska kunna tillämpas för hela beståndet.**

Ordinarie tilldelning via köpoäng ska fortsatt ske, men kan i förekommande fall ersättas med annan tilldelningsmetod.

- Förändringen ska främst syfta till att säkra bolagets hyresintäkter genom kortare handläggningstid och minskad vakansgrad.
- Den ska även skapa ökad rörlighet i bostadskön genom att personer med låga köpoäng, men med tillräcklig inkomst, i högre grad kan erbjudas en bostad.
- Denna typ av tilldelningsmetod torde även bidra till att personer som tvingats in på den svarta bostadsmarknaden, på grund av låga köpoäng, ges möjlighet att söka och erbjudas ett förstahandskontrakt av oss.
- Detta minskar i förlängningen antalet oriktiga hyresförhållanden.

### **Förslag till beslut**

Styrelsen föreslås besluta:

- att** godkänna angiven förändring i uthyrningspolicyn i enlighet med bilaga Uthyrningspolicy **samt**
- att** beslutade förändringar i uthyrningspolicyn börjar tillämpas från och med den 1 april 2020 **samt**
- att** omedelbart justera punkten

Lisbeth Näsdal  
Avdelningschef Kund och Boende



*Bilaga: Uthyrningspolicy (tillägget i färg)*

## Uthyrningspolicy för Telge Bostäder

Telge Bostäders målsättning är att kunna erbjuda prisvärda och attraktiva bostäder, samtidigt som bolaget bidrar till att skapa ett attraktivare Södertälje. Telge Bostäder har en effektiv uthyrningsprocess med bästa möjliga service samt en enkel och öppen tilldelning av lägenheter. Denna policy tillämpas på uthyrning av bostadslägenheter.

Telge Bostäder hanterar uthyrning av Telge Hovsjö och Telge Fastigheters bostadslägenheter. Denna uthyrningspolicy tillämpas även vid dessa uthyrningsprocesser.

Tillsammans med uthyrningspolicyn tillämpas 12 kap. jordabalken (Hyreslagen) och annan tillämplig lagstiftning vid hantering av uthyrning av lägenheter.

### Söka lägenhet

#### Bostadskö

För att anmäla sitt intresse för lediga lägenheter måste man bli kund och ställa sig i Telge Bostäders bostadskö, vilket man gör via telge.se och Mina sidor. I bostadskön kan man ställa sig från att man är 16 år.

#### Köpoäng

Lägenheter tilldelas genom köpoäng.

Följande beräkningsgrund gäller för köpoäng:

- Nya kunders poäng beräknas från kötidens start.
- Befintliga kunders poäng beräknas från kontraktsdatum i nuvarande lägenhet.
- Vid visstidskontrakt behåller kunden sin kötid, dvs den nollställs inte vid kontraktsdatum.

#### Uthyrning av nyproducerade lägenheter

Vid fördelning av nyproducerade lägenheter har Telge Bostäders ledningsgrupp rätt att besluta om att tillämpa andra tilldelningsmetoder än köpoäng.

#### Uthyrning via andra tilldelningsmetoder (Ej förtur)

Annan tilldelningsmetod än köpoäng avseende tillgängliga och uthyrningsbara lägenheter i beståndet kan tillämpas.

#### Uthyrning av andra boendeformer

I förkommande fall hyrs lägenheter ut som andra boendeformer, och det kan förekomma i både nyproduktion och befintligt bestånd. Vid fördelning av dessa andra boendeformer har Telge Bostäders ledningsgrupp rätt att besluta om att tillämpa andra tilldelningsmetoder än köpoäng. Med begränsningen att det totala antalet lägenheter i andra boendeformer inte får överstiga 1,5 procent av det samlade lägenhetsbeståndet i de båda bolagen.

## Rökfria bostäder

Telge Bostäder kan införa villkor i hyresavtalet för kunder som flyttar in i nyproducerade lägenheter, eller en fastighet som totalrenoverats, vari det framgår att fastigheten och dess omgivning är rökfri.

## För att bli hyresgäst

### Att hyra lägenhet

För att få hyra en lägenhet hos Telge Bostäder är huvudregeln att kunden ska vara en fysisk person samt

- Ha fyllt 18 år och vara skriven i Sverige, vara EU medborgare, vara nordisk medborgare eller ha svenskt personnummer eller samordningsnummer.
- Inte ha någon hyresskuld till Telge Bostäder eller annan fastighetsägare.
- Inte ha störningsanmärkningar hos Telge Bostäder eller annan fastighetsägare.
- Om betalningsanmärkning finns ska skuldsaldo hos Kronofogdemyndigheten vara noll kronor under de senaste tolv månaderna.
- Ha en hemförsäkring.

### Inkomstkrav

En kunds inkomst skall stå i proportion till den aktuella lägenhetens hyresnivå. När hyran är betald ska ett bestämt belopp finnas kvar att leva på. Beräkningen utgår från riksnormen för olika hushållsstorlekar, vilket ges ut av Socialstyrelsen och uppdateras en gång per år och är grund för beloppet som ska finnas kvar.

### Inkomst

När en kund blir erbjuden och har tackat ja till, eller önska byta lägenhet, sker en ekonomisk bedömning av den sökandes inkomst genom att Telge Bostäder gör en kreditupplysning.

### Med inkomst avses

- |  |  |
|--|--|
| ▪ lön  | ▪ barnbidrag                           |
| ▪ pension                                      | ▪ underhållsbidrag                     |
| ▪ inkomst av näringsverksamhet                 | ▪ studielån                            |
| ▪ a-kassa                                      | ▪ studiebidrag                         |
| ▪ av Södertälje kommun styrkt försörjningsstöd | ▪ inackorderingstillägg                |
| ▪ etableringsersättning                        | ▪ bostadsbidrag                        |
| ▪ föräldrapenning                              | ▪ inkomst av kapital eller förmögenhet |

### Medboende

En medboendes inkomst får medräknas. Under förutsättning att denne skall flytta in, och tillsammans med sökande, nyttja den aktuella lägenheten som huvudsaklig bostad. Medboende skall även vara folkbokförd på den aktuella lägenhetsadressen.



### Annan bostad

Kund som redan har ett hyresavtal hos en annan hyresvärd eller äger en fastighet, ska lämna in underlag som styrker uppsägning eller planerad försäljning innan hyresavtal med Telge Bostäder tecknas.

### Spärregler

Telge Bostäder kan i vissa fall tillfälligt spärra en kund från att anmäla intresse för lägenheter. Detta kan ske om kunden av olika anledningar misskött sig, inte uppfyller krav eller inte svarar på erbjudanden.

## Kundkategorier med särskilda regler

Inom bostadskön finns det kundkategorier med särskilda regler gällande förmedling av lägenheter.

Det avser

- +65-boende
- student-, ungdoms- och visstidsboende
- gymnasieboende
- kollektivboende
- sociala kontrakt
- lägenheter anpassade till personer med funktionsvariationer
- särskilda blockförhyrningar beslutade av Telge Bostäders styrelse

## Undantag och förtur

### Interna behov

I vissa fall kan Telge Bostäder bedöma att det finns anledning att göra undantag från bostadskön på grund av interna behov.

- Där behov finns att flytta hyresgäster som påverkas av omfattande renoveringar.
- Ärenden där hyresgäst riskerar ekonomisk eller faktisk skada i samband med att Telge Bostäder har agerat felaktigt.
- Möjlighet eller situation kan föreligga där hyresgästen tillåts byta ned sig till billigare lägenhet.
- Annan situation av interna behov som kan uppstå.

Samtliga undantag på grund av interna behov ska godkännas av Telge Bostäders avdelningschef för Kund & Boende och avdelningschef för Affärsstöd & Utveckling.

### Övriga undantag

Undantag ske vid en skriftlig förfrågan från Telge AB:s koncernchef eller Södertälje Kommuns stadsdirektör till Telge Bostäders VD som då kan bevilja undantag. Undantaget ska vara sett utifrån kommunens väl.

### Förtur

Telge Bostäder har ingen förtur i bostadskön.