

NÄRVARO:

Ordinarie ledamöter

Anders Ydebrink

Helena Forslund (s) fr o m § 10

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

Hasse Neideman (mp) t o m § 9

Per Sydegård (m)

Närvarande icke tjänstgörande ersättare:

Bedros Yevno (kd)

Sait Yildiz (v)

Frånvarande icke-tjänstgörande ersättare:

Sabri Madoson (c) - avgått

Närvarande personalrepresentant:

Sanne-Liv Olsen

Adjungerade Telge:

Henrik Lindqvist

Juan Copoví-Mena

Tjänstemän TB:

Vd Pontus Werlinder

Jan Amnéus

Marina Brunsärn

Alexandra Mollgren

Malin Ramström

Ida Wiremark

Dagens sammanträde hålls i Stora konferensrummet i Hovsjö Hub, Gröndalsvägen 1 samt via Skype och pågår från kl. 17.00 till 18.40.

§ 1 Mötets öppnande

Anders Ydebrink öppnar mötet och hälsar deltagarna välkomna.

§ 2 Närvaro och tjänstgörande

Sekreteraren tar upp närvaro. Hasse Neideman är tjänstgörande för Helena Forslund t o m §9 och Per Sydegård är tjänstgörande för Samir Saado. Sabri Madoson har avgått.

§ 3 Val av protokolljusterare

Att jämte ordföranden justera dagens protokoll utses Örjan Liebendörfer.

§ 4 Fastställande av dagordning

Dagordningen fastställdes.

§ 5 Till handlingarna

Följande lades med godkännande till handlingarna

- föregående protokoll nr 3

§ 6 Ärendebalans

Vd går igenom ärendebalanslistan, **enligt utsänt dokument.**

Styrelsen beslutar

att godkänna informationen

§ 7 Förstudie Sobeln Brunnsäng C

Vd redogör för ärendet, **enligt utsända handlingar**, bilaga 3.

Styrelsen beslutar

att ge i uppdrag till vd att påbörja utredningsarbete och förstudie, som förberedelse inför en kommande planansökan, till ett belopp om maximalt 2 Mkr **samt**

att återkomma till styrelsen för beslut inför ett nästa steg i form av planarbete inför exploatering.

§ 8 Planarbete Cittran Bergvik

Vd redogör för ärendet, **enligt utsända handlingar**, bilaga 4.

Styrelsen beslutar

att ge i uppdrag till vd att påbörja och genomföra planarbetet, som förutsättning för en framtida exploatering, uppgående till en kostnad om maximalt 3,5 Mkr.

§ 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 föreslagen investering

§ 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 föreslagen investering

§ 11 Sekretessärende OSL 19:1

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

Styrelsen beslutar

att godkänna föreslaget inriktningsbeslut **samt**

att ge uppdrag till vd att återkomma med ett genomförandebeslut

§ 12 Sekretessärende OSL 19:1

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

Styrelsen beslutar

att godkänna föreslaget inriktningsbeslut **samt**

att ge uppdrag till vd att återkomma med ett genomförandebeslut

§ 13 Sekretessärende OSL 19:1

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

Styrelsen beslutar

att godkänna föreslaget inriktningsbeslut **samt**

att ge uppdrag till vd att återkomma med ett genomförandebeslut

§ 14 Sekretessärende OSL 19:1

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

Styrelsen beslutar

att anta föreliggande förslag

§ 15 Månadsrapport april

Jan Amnéus presenterar rapporten, **enligt utsända handlingar**, bilaga 5.

Styrelsen beslutar

att godkänna rapporten **samt**

att lämna ett förtydligande gällande driften samt åtgärdsförslag för kassaflöde för april månads månadsrapport.

§ 16 Investeringar 1-10 mnkr januari-maj 2020

Jan Amnéus redogör för ärendet, **enligt utsända dokument**, bilaga 6.

Styrelsen beslutar

att godkänna informationen **samt**

att komplettera med kalkylerna

§ 17 Information från Telge

Juan Copovi-Mena informerar följande:

Koncernens verksamhetsresultat - Uppgår t o m april till 191,0 mkr jämfört med en budget på 216,1 mkr. Det försämrade verksamhetsresultatet beror i huvudsak på det varma vädret i kombination med det låga elpriset, men även effekterna av covid-19 påverkar resultatet.

Koncernens totala investeringar t o m april uppgår till 202,6 mkr jämfört med budget 406,1 mkr. Alla bolag ska lämna in en besparingsplan.

Rekryteringen av vd:ar – Rekryteringen till Telge Fastigheter befinner sig i sitt slutskede medan rekryteringen av vd till Telge Inköp kan vara klart till sommaren med tillträde till hösten. Tjänsten har utannonserats.

Styrelsen beslutar

att godkänna informationen

§ 18 Information från vd

Pontus Werlinder informerar följande:

Varsel – Pontus och Marina informerar om varselläget inom AO Bo. Alla koncernbolag ser över sina personalresurser.

Flyttkedjor – Jan presenterar underlag.

Digital färdplan – Jan presenterar denna.

Vakansstatistik – Vi har under en tid arbetat med att få ner statistiken vilket går bra.

Gullpudran, Mariekäll – Vi har nu erhållit bygglov för detta trygghetsboende.

Anstånd och rabatter - Telge Bostäder och Telge Hovsjö har beviljat 24 ansökningar om anstånd, till en summa om 750 000 kronor. Telge Bostäder och Telge Hovsjö har fått in 50 ansökningar om rabatter, varav 19 beviljade ansökningar till en sammanlagd summa om 232 300 kronor.

Mölnbo 43:1 – Överlåtelse idag, den 1 juni. Den 25 augusti har vi inför bygglovasansökan, i anslutning till Vårdinge-Mölnbos nämndsammanträde en utställning om fastigheten.

Styrelseutvärdering - En extern styrelseutvärdering av styrelsens verksamhet och arbetsformer sker vartannat år, senast 2017. 2019 valde vi att inte genomföra en extern utvärdering då styrelserna var så pass nya utan det sker i år. I september-oktober skickas enkäten ut i samarbete med PwC och i november-december redovisas resultatet.

Styrelsen beslutar

att godkänna informationen

§ 19 **Övrigt**

Inga övriga frågor.

§ 20 **Nästa möte**

Nästa ordinarie möte är den 14 september, heldag.

§ 21 **Avslutning**

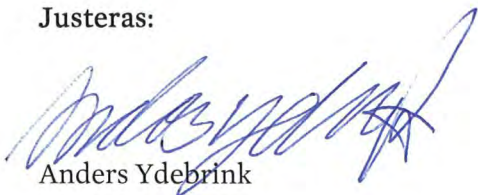
Ordförande tackar deltagarna för visat intresse, önskar alla en fin sommar och förklarar mötet avslutat.

Vid protokollet:




Alexandra Mollgren

Justeras:



Anders Ydebrink



Örjan Liebendörfer

PROTOKOLL 3/2020

Styrelsen för
Telge Bostäder AB
2020-04-07

NÄRVARO:

Ordinarie ledamöter

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

Noteringar

Ordförande
1:e vice ordförande
fr o m § 8
2:e vice ordförande

Tjänstgörande ersättare

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

Närvarande icke tjänstgörande ersättare:

Per Sydegård (m)
Sait Yildiz (v)

Frånvarande icke-tjänstgörande ersättare:

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

Närvarande personalrepresentant:

Sanne-Liv Olsen

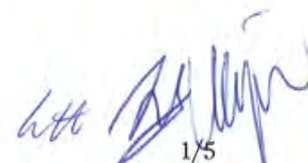
Adjungerade Telge:

Juan Copoví-Mena
Henrik Lindqvist

Tjänstemän TB:

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

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


1/5

- § 1 **Mötets öppnande**
Anders Ydebrink öppnar mötet och hälsar deltagarna välkomna.
- § 2 **Närvaro och tjänstgörande**
Sekreteraren tar upp närvaro.
- § 3 **Val av protokolljusterare**
Att jämte ordföranden justera dagens protokoll utses Lukas Hållkvist.
- § 4 **Fastställande av dagordning**
Dagordningen fastställdes.

- § 5 **Till handlingarna**
Följande lades med godkännande till handlingarna
- föregående protokoll nr 2

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

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

Styrelsen beslutar


att godkänna informationen

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

Styrelsen beslutar

att godkänna föreslagen investering

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

hll  2/5

Styrelsen beslutar

att godkänna föreslaget inriktningsbeslut **samt**

att ge uppdrag till vd att återkomma med ett genomförandebeslut

§ 9 Sekretessärende OSL 19:1

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

Styrelsen beslutar

att godkänna föreslaget inriktningsbeslut **samt**

att ge uppdrag till vd att återkomma med ett genomförandebeslut

§ 10 Sekretessärende OSL 19:1

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

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

Styrelsen beslutar

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

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

§ 11 Aktiviteter till TB/TH ägardirektiv

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

Styrelsen beslutar

att godkänna aktiviteterna till ägardirektiven **samt**

att godkänna bedömningskriterierna inför uppföljningen av ägardirektiven



3/5

§ 12 Information från Telge

Juan Copovi-Mena informerar följande:

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

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

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

Styrelsen beslutar

att godkänna informationen

§ 13 Information från vd

Pontus Werlinder informerar följande:

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

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

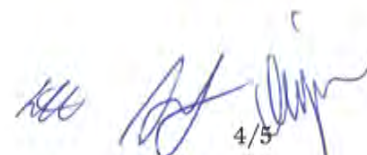
Summariska processen – Cecilia Kumlin, hyresjuridisk specialist informerar om denna.

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

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

Styrelsen beslutar

att godkänna informationen



4/5


§ 14 **Övrigt**
Inga övriga frågor.

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

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


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

Vid protokollet:



Erja Wikner

Justeras:



Anders Ydebrink



Lukas Hållkvist



2020-04-07

Ärendenr: 11

Till styrelsen för Telge Bostäder AB och Telge Hovsjö AB

Aktiviteter kopplade till ägardirektiv för Telge Bostäder och Telge Hovsjö

Bakgrund

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

Bilaga

Bilaga 1. Ägardirektiv med aktiviteter

Förslag till beslut

Styrelsen föreslås besluta:

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

Pontus Werlinder
Vd Telge Bostäder AB och Telge Hovsjö AB



Aktiviteter till ägardirektiven 2020-2022

Förslag till aktiviteter för Telge Bostäders och Telge Hovsjö ägardirektiv

Ägardirektiv 2020-2022	Aktiviteter
1. Telge Bostäder ska ta ansvar för de områden där bolaget är hyresvärd och ska i samverkan med kommunen och andra aktörer och genom att ta hjälp av boende i områdena aktivt arbeta med stadsdelsutveckling.	1.1 Samverkansprojekt i Lina Hage 1.2 Trygghetsvandring i Lina Hage 1.3 Utveckling av aktiviteter vid Mötesplatsen i Lina hage 1.4 Marknads- och kundanalys som grund till Kundresan 1.5 Stadsdelutvecklingsinsatser i Brunnsäng (sommaraktiviteter, nattvandring, biodling, stadsodling, idrottsaktiviteter, medborgardialog) 1.6 Trivseldagar i Hovsjö, Lina och Brunnsäng 1.7 Portvaksprojekt i Hovsjö och Fornbacken och Lina 1.8 Samverkansförening för utveckling av Hovsjö
2. Telge Bostäder ska vara en aktiv part i förtätningen och bostadsutvecklingen i Södertälje kommun. Detta genom att själv eller med andra aktörer bidra till bostadsbyggande i första hand i anslutning till det egna beståndet och medverka till ett varierat bostadsutbud som även kan innefatta bostadsrätter.	2.1 Nybyggnation Gullpudran 2.2 Lokalkonverteringar 2.3 Kompisboende på Stockholmsberget 2.4 Utredning kooperativ hyresrätt 2.5 Utredning och test av nya tilldelningsmetoder 2.6 Genomför flyttkedjestudie 2.7 Analys av bostadskön och förmedlade lägenheter
3. Telge Bostäder ska verka för en hyresmodell som långsiktigt skapar förutsättningar för väl underhållna och attraktiva bostäder.	3.1 Okulärt besiktningsprogram fortsätter 3.2 Underhållsstrategin vävs samman med okulära besiktningsprogram och implementeras 3.4 Årlig förhandling med hyresgästföreningen samt förhandlingar inför renoveringar.
4. Telge Bostäder ska tillsammans med Telge Återvinning, utifrån FTI:s agerande av förpackningsinsamling, se	4.1 Fortsatt utbyggnad av BNI (3000 hushåll vid ingången av år 2021)



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



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

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



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



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

2020-06-01

Ärendenr: 6

Till styrelsen för Telge Bostäder AB

Ärendebalans

Följande ärenden återfinns i ärendebalansen:

Styrelsemöte	Ärende	Status/kommentar	Färdig	Ansvarig
2019-11-18	Uppföljning hbtq-certifiering	<i>Redovisas till årets sista möte.</i>	2020-11	LN
2020-01-27	Gemensamt tillfälle för webbutbildning med frågestund	18 mars	2020-06	LN
2020-03-23	Bevaka responsen av den senaste uppdateringen i uthyrningspolicyn.		2020	LN

Pontus Werlinder
Vd

2020-06-01

Ärendenr: 7

Till styrelsen för Telge Bostäder AB

Styrelsebeslut gällande förstudie på fastigheten Sobeln 3 - Brunnsäng centrum

Bakgrund

Telge Bostäder AB har förvärvat fastigheten Sobeln 3 av Telge Fastigheter med tillträde i april 2020. I fastigheten ingår en förskola, lokaler för kommersiellt och kommunalt bruk samt bostäder som Telge Bostäder tidigare har förvaltat åt Telge Fastigheter. Dessutom ingår parkeringsytor och allmänt tillgängliga utomhusmiljöer.

Telge Bostäders målsättning med förvärvet är möjlighet till utveckling av fastigheten men också att aktivt kunna bidra till en social stadsdelsutveckling för att kunna åstadkomma en trygg, levande och attraktiv stadsdel.

Detta ska uppnås genom att komplettera Brunnsäng med nya bostäder, utveckla utemiljöer, stärka kommersiella verksamheter och ge möjlighet till möten mellan människor. I projektet ska därför frågor gällande de boendes och besökandes trygghet samt möjlighet att mötas prioriteras. Även frågor som ekosystemtjänster, dagvattenlösningar, utemiljö och gestaltungsfrågor är viktiga.

Aktuellt område

Den geografiska avgränsningen för arbetet med denna utredning och förstudie utgörs av fastigheten Sobeln 3 i Brunnsäng centrum samt eventuella ytor i fastighetens närhet som krävs för samordnade lösningar av trafik, dagvatten, parkering, mötesplatser med mera. Se bilagd kartbild.

Pågående arbete och aktörer

Södertälje kommun har sedan 2018 arbetat med en Strukturplan för hela stadsdelen Brunnsäng och ska vara vägledande för arbetet. Telge Fastigheter som tidigare ägare

har deltagit i arbetet tillsammans med HSB som också är en av övriga fastighetsägare i Brunnsäng. Kommunen, TF och HSB har därefter tillsammans påbörjat framtagandet av förslag till avsiktsförklaring där respektive aktörs vilja och behov inför framtiden i området, har sammanställts. Telge Bostäder avser nu aktivt kliva in i Telge Fastigheters tidigare roll med de nya infallsvinklar som bolaget har som ny ägare inför en fortsatt utveckling av centrum.

Av avsiktsförklaringen skall framgå att det även finns behov av ytterligare kommunala verksamheter i Brunnsäng och i Brunnsängs centrum för att stärka områdets sociala hållbarhet.

Telge Bostäder har av Södertälje kommun därför fått i uppdrag att ta fram en förstudie för denna kommunala del för att definiera hur det totala behovet av lokaler för kommunala verksamheter kan tillgodoses. De kontor inom Södertälje kommun som har lokaler i centrum redan idag och de som ser ett framtida behov av ytterligare lokaler för verksamhet utgör därmed intressenter för projektet.

Det pågår parallellt ett arbete med en ny översiktsplan för Södertälje kommun vilket kan komma att behöva beaktas i projektet.

Syfte

Denna utredning och förstudie skall bestå av tre huvudområden;

1. Förstudie som underlag för planansökan
2. Förstudie för uthyrning till kommunala verksamheter i området
3. Arbete kring gemensamma fastighetsfrågor – samverkansgrupper

Syftet med förstudien och utredningarna är att definiera förutsättningar för utveckling av handel, kommunala verksamheter och bostadstillskott. Dessutom att skapa underlag inför beslut om fortsatt arbete med planansökan samt att utarbeta former för samverkan och social stadsdelsutveckling (CSR).

Arbetena beräknas vara klara under 2021.

Förslag till beslut

Styrelsen föreslås besluta

- att** ge i uppdrag till vd att påbörja utredningsarbete och förstudie, som förberedelse inför en kommande planansökan, till ett belopp om maximalt 2 Mkr **samt**
- att** återkomma till styrelsen för beslut inför ett nästa steg i form av planarbete inför exploatering.

Pontus Werlinder
Vd

Anders Henriksson
Tf Fastighetschef

Bilagor:
1 Projektplan
2 Kartbild

Upprättad av Sara Olsson och Karin Jansson	Nr		
Godkänd av	Datum 2020-05-06	Rev 2	Referens

Projektplan - Förstudier och samverkan för utveckling av Brunnsäng centrum

Innehåll

1	Bakgrund	1
2	Syfte, effekt- och projektmål	3
3	Tidplan	5
4	Kostnadskalkyl och budget	6
5	Kvalitetssäkring	7
6	Beskrivning av genomförande, överlämnande och avslut	7
7	Rapportering	9
8	Projektorganisation	9
9	Kommunikation	11
10	Riskhantering	12
11	Bilagor	13

1 Bakgrund

Telge Bostäder AB har förvärvat fastigheten Sobeln 3 av Telge Fastigheter. I fastigheten ingår en förskola, lokaler för kommersiellt och kommunalt bruk samt bostäder som Telge Bostäder tidigare har förvaltat åt Telge Fastigheter. Dessutom ingår parkeringsytor och allmänt tillgängliga utomhusmiljöer. Förvaltningen av befintliga lokaler har övertagits av Telge Bostäder.

Telge Bostäders målsättning med förvärvet är möjlighet till utveckling av fastigheten men också att aktivt kunna bidra till en social stadsdelsutveckling för att kunna åstadkomma en trygg, levande och attraktiv stadsdel. Detta ska uppnås genom att komplettera Brunnsäng med nya bostäder, utveckla utemiljöer, stärka kommersiella verksamheter och ge möjlighet till möten mellan människor.

Upprättad av Sara Olsson och Karin Jansson	Nr		
Godkänd av	Datum 2020-05-06	Rev 2	Referens

I projektet ska därför frågor gällande de boendes och besökandes trygghet samt möjlighet att mötas prioriteras. Även frågor som ekosystemtjänster, dagvattenlösningar, utemiljö och gestaltungsfrågor är viktiga.

På uppdrag av Telge bostäders fastighetschef, Anders Henriksson, och Södertälje kommuns projektbeställare Camilla Lif har Telge Bostäders projektledare Sara Olsson fått i uppdrag att ta fram en projektplan med utgångspunkt från Projektbeställning för Förstudie och samverkan för Brunnsäng centrum, daterad 2020-05-06.

1.1 Geografisk avgränsning

Den geografiska avgränsningen för projektet utgörs av fastigheten Sobeln 3 samt eventuella ytor i fastighetens närhet som krävs för samordnade lösningar av trafik, dagvatten, parkering, mötesplatser med mera.

1.2 Påverkan på omgivningen - omvärldsbeskrivning

Södertälje kommun har sedan 2018 arbetat med en Strukturplan för hela stadsdelen Brunnsäng och ska vara vägledande för arbetet. Telge Bostäder och Telge Fastigheter har deltagit i arbetet tillsammans med HSB som också är en av övriga fastighetsägare i Brunnsäng. Kommunen, Telge Bostäder och HSB har därefter tillsammans tagit fram en avsiktsförklaring där respektive aktörs vilja och behov inför framtiden har sammanställts.

Av avsiktsförklaringen framgår att det även finns behov av ytterligare kommunala verksamheter i Brunnsäng och i Brunnsängs centrum för att stärka områdets sociala hållbarhet. Telge Bostäder har av Södertälje kommun därför fått i uppdrag att ta fram en förstudie för att definiera hur det totala behovet av lokaler för kommunala verksamheter kan tillgodoses. De kontor inom Södertälje kommun som har lokaler i centrum redan idag och de som ser ett framtida behov av ytterligare lokaler för verksamhet utgör därmed intressenter för projektet.

Det pågår ett arbete med en ny översiktsplan för Södertälje kommun vars arbete kan komma att behöva beaktas i projektet.

Upprättad av Sara Olsson och Karin Jansson	Nr		
Godkänd av	Datum 2020-05-06	Rev 2	Referens

Befintliga hyresgäster för både bostäder och lokaler i det aktuella området är viktiga intressenter som påverkas av projektet. Även brunnsängsbor generellt samt de som har centrum som målpunkt är viktiga intressenter. Övriga fastighetsägare så som HSB, privata bostadsrättsföreningar och hyresvärdar eller verksamhetsutövare i Brunnsäng bedöms också vara intressenter. Telge Fastigheter AB bedöms fortfarande vara intressent såsom tidigare ägare och som nuvarande hyresgäst/kontraktssinnehavare.

2 Syfte, effekt- och projektmål

2.1 Syfte

Syftet med projektet är att definiera ekonomiska förutsättningar och styrande nyckeltal för utveckling av handel, kommunala verksamheter och bostadstillskott. Dessutom skapa underlag inför beslut om fortsatt arbete med planansökan samt utarbeta former för samverkan och social stadsdelsutveckling (CSR).

2.2 Effektmål

Förstudiens effektmål är att inom en 10-årsperiod bidra till:

- Att ligga till grund för en långsiktigt ekonomisk och socialt hållbar exploateringsnivå som står i linje med områdets ekonomiska förutsättningar
- Att uppfylla målet för nyproduktion av bostäder
- Ökat kvarboende av hyresgäster och minskad omflyttning
- Ökat stabilitet och långsiktighet när det gäller lokalernas uthyrning med hänsyn till lämplig sammansättning av verksamheter.
- Ökad NKI vad gäller trygghet och trivsel
- Områdets utveckling utifrån CSR-perspektiv

Upprättad av Sara Olsson och Karin Jansson	Nr		
Godkänd av	Datum 2020-05-06	Rev 2	Referens

2.3 Projektmål

Omfattningen av projektet och dess komplexa karaktär gör att det i detta inledande skede delas upp i tre delprojekt. De tre olika delprojekten syftar till att:

1. Ta fram en förstudie till grund för inriktningsbeslut och vidare arbete med detaljplanering av hela eller delar av centrum (delprojekt *Förstudie 1 – planunderlag*)
2. På uppdrag av kommunen ta fram en förstudie för att ta reda på vilka kommunala verksamheter som kan rymmas i Brunnsäng centrum och hur det påverkar lokalbehovet (delprojekt *Förstudie 2 – kommunala verksamheter*)
3. Delta i samverkansgrupper för att ta fram gemensamma underlag för samverkan med övriga aktörer i Brunnsäng (*delprojekt 3 – samverkan*)

Resultatet av *Förstudie 1* ska ligga till grund för beslut (BP1 enligt projektmodellen) om projektet ska drivas vidare och vilken inriktning projektet ska ha.

Resultatet ska även kunna ligga till grund för en kalkyl och för att avsätta medel i investeringsbudgeten för 2022 och framåt. Resultatet ska också kunna ligga till grund för planansökan.

2.4 Prioritering

I projektet ska kvaliteten prioriteras högst. Därefter prioriteras kostnad och sist tid.

Tid 20 %

Kostnad 40 %

Kvalitet 40 %

2.5 Avgränsningar

Den geografiska avgränsningen för projektet är fastigheten Sobeln 3 samt eventuella ytor i fastighetens närhet för samordnade lösningar för trafik, dagvatten, parkering, mötesplatser med mera.

Upprättad av Sara Olsson och Karin Jansson	Nr		
Godkänd av	Datum 2020-05-06	Rev 2	Referens

3 Tidplan

Tidplan för delprojekt *Förstudie 1 - planunderlag*

Aktivitet	Beslutspunkt	Datum
Beslut i styrgrupp	BP 0	Q2 2020
Tillsätta projekt- och referensgrupp		Q2 2020
Direktupphandling av konsult		Q2 2020
Uppstartsfas med konsult		Q2 2020
Genomförande av förstudie		Q3-Q4 2020
Intern granskning		Q1 2021
Revideringar		Q1 2021
Slutgranskning		Q1 2021
Beslut om fortsättning och inriktning	BP1	Q2 2021

Tidplan för delprojekt *Förstudie 2 – kommunala verksamheter*

Aktivitet	Beslutspunkt	Datum
Beslut i styrgrupp	BP 0	Q2 2020
Tillsätta projekt- och referensgrupp		Q2 2020
Direktupphandling av konsult		Q2 2020
Uppstartsfas med konsult		
Genomförande av förstudie		
Intern granskning		
Revideringar		
Slutgranskning		
Beslut om fortsättning och inriktning	BP1	Q4 2020

Upprättad av Sara Olsson och Karin Jansson	Nr		
Godkänd av	Datum 2020-05-06	Rev 2	Referens

Tidplan för delprojekt 3 - Samverkan

Aktivitet	Beslutspunkt	Datum
Beslut i styrgrupp	BP 0	Q2 2020
Tillsätta projekt- och referensgrupp		Q1 2021
Upphandla juriststöd (fastighetsutvecklare)		Q1 2021
Förhandlingsfas		Q1-Q2 2021
Intern förankring och styrgrupp		Q2 2021
Undertecknande		Q3 2021

4 Kostnadskalkyl och budget

Totalt bedöms budget för de tre delprojekten uppgå till 1 450 000 – 1 850 000 kr exklusive kostnader för intern tid i förstudie 1.

Kostnadskalkyl delprojekt Förstudie 1 – planunderlag

Nr.	Aktivitet	Ansvarig	Intern tid timmar	Intern kostnad timmar x pris	Konsulter kostnad	Övriga kostnader material, utbildning, resor	Total kostnad (SEK exl moms)
1 och 3	Genomgång av lokalhyresavtal. Handelslokalers skick och behov av underhåll	Johan Johansson	0	0,00	100 000,00	0,00	100 000,00
2	Driftnetto och fastighetsekonomi handelslokaler (intäkter o utgifter)	Simon Oguz	0	0,00	50 000,00	0,00	50 000,00
4-6, 8-12	Fastighetsutveckling, konsult	Sara Olsson	0	0,00	400 000 – 600 000,00	0,00	400 000,00 - 600 000,00
7	Volymstudie, arkitekt	Sara Olsson	0	0,00	300 000 - 400 000,00	0,00	300 000 - 400 000,00
13	Strategi	Sara Olsson	0	0,00	50 000,00	0,00	50 000,00

Upprättad av Sara Olsson och Karin Jansson	Nr		
Godkänd av	Datum 2020-05-06	Rev 2	Referens

14	Kommunikation	Ida Wirmark	0	0,00	0,00	50,00	50 000,00
Summa							950 000 – 1 250 000,00

Budget för *Förstudie 2 – kommunala verksamheter*, är inte avstämd med Södertälje kommun i dagsläget, men bedöms uppgå till ca 300 000 – 400 000 kr. förväntas delfinansieras av Södertälje kommun.

Budget för *delprojekt 3 – Samverkan* bedöms uppgå till ca 200 000 kr.

5 Kvalitetsäkring

Telge Bostäders affärsplan och styrande dokument ska ligga till grund för de avvägningar och prioriteringar som behöver göras i projektet.

Projektet styrs enligt Telge Bostäders projektmodell och dess struktur för Besluts punkter följs. Dokumentation och uppföljning läggs kontinuerligt upp i projektportalen. Projektledaren flaggar avvikelser i projektportalen och rapporterar avvikelser i styrgruppen. Budget följs upp i projektportalen och i Mercur.

Upphandling av konsultstöd görs enligt LOU enligt befintlig ramavtalsupphandling alternativt som direktupphandling med stöd av Telge Inköp.

Egengranskning av slutresultaten görs av referensgruppen och slutgranskning görs av projektbeställaren.

För *Förstudie 2 – kommunala verksamheter*, följs Södertälje kommuns ”mall för Förstudier till Kommunledningsgruppen” och ”Bilaga 2, Rutin för Förstudier i investeringsärenden”.

6 Beskrivning av genomförande, överlämnande och avslut

Förstudie 1 ska genomföras enligt i branschen vedertagen standard. Exempel på innehållsförteckning enligt nedan:

Upprättad av Sara Olsson och Karin Jansson	Nr		
Godkänd av	Datum 2020-05-06	Rev 2	Referens

Nuläge

Aktivitet nr	Innehåll
1	Genomgång befintliga lokalhyresavtal
2	Genomgång av driftnetto och fastighetsekonomi av "handelsfastighet" (intäkter och utgifter)
3	Statusbedömning av handelsfastighet (Skick och behov av underhåll)
4	Kartläggning av kringliggande fastighetsägare, verksamhet och fastighetsgränser inkl. detaljplaner
5	Formulera och sammanställa styrande dokument med fokus på vision och målbilder

Potential

Aktivitet nr	Innehåll
6	Översiktlig handelsstudie och handelsutredning.
7	Grov volymstudie inkl. utvecklingspotential
8	Ekonomisk kalkyl och förutsättningar för handel
9	Ekonomisk kalkyl och förutsättningar för bostadstillskott
10	Idé ang. infrastruktur och kommunala anläggningar inkl. grov kostnadsbedömning.

Strategi

Aktivitet nr	Innehåll
11	Ur ett marknads- och ekonomiskt perspektiv bedöms möjligheter och risker
12	Målprioritering och vid behov, beskrivning av målavvikelser samt förslag till nya mål.
13	Givet bedömningen i "förstudien" och möjliga framgångsfaktorer föreslås strategier för vidare arbete.

Upprättad av Sara Olsson och Karin Jansson	Nr		
Godkänd av	Datum 2020-05-06	Rev 2	Referens

Det innebär att det inledningsvis behöver ske en inventering av nuläge. Därefter genomförs förstudier för vilka kommunala verksamheter, vilka kommersiella lokaler och vilka bostäder som skulle kunna inrymmas i ett framtida Brunnsäng centrum. En översiktlig handelsutredning genomförs och därefter kan en grov volymstudie med idéer kring infrastruktur och övergripande lösningar för parkering, dagvattenfrågor, utemiljöer med mera tas fram. Detta utgör underlag för ekonomiska kalkyler och bedömning av förutsättningar för handel och bostäder. Sedan görs en grov kostnadsbedömning för investeringar i nyproduktion, upprustning/ombyggnation samt kostnader för kommunala anläggningar.

7 Rapportering

Rapportering sker enligt Telge Bostäders projektmodell. Rapporteringen till kommunen av *Förstudie 2 – kommunala verksamheter*, följer Södertälje kommuns standard för rapportering.

Slutresultaten överlämnas till projektbeställaren av projektledaren. Projektbeställaren redovisar resultaten för styrgruppen för BP1, dvs beslut om fortsatt projekt och inriktning.

Slutrapportering för *Förstudie 1 – planunderlag*, görs i vedertagen form av förstudier inför nyproduktion.

Slutrapportering för *Förstudie 2 – kommunala verksamheter*, görs enligt Södertälje kommuns mall.

Avtal och överenskommelser (*delprojekt 3 – samverkan*) ska rapporteras och förankras i styrgrupp och ledning innan färdigställande och underskrift sker.

8 Projektorganisation

8.1 Intern projektorganisation

Eftersom projektet spänner över lång tid, involverar flera intressenter, har låg förutsägbarhet och kräver flera olika resurser definieras det som ett komplext projekt.

Styrgrupp för projektet utgörs av portföljstyrgruppen där även BP (Beslutspunkter) tas. I projektet tillsätts ingen referensgrupp för styrgruppen. Detta kan komma att ändras om behov uppkommer.

Upprättad av Sara Olsson och Karin Jansson	Nr		
Godkänd av	Datum 2020-05-06	Rev 2	Referens

En projektgrupp med tillhörande referensgrupp bestående av nedanstående roller och kompetenser tillsätts.

Projektgruppsroll	Resurs/Kompetens
Projektbeställare	Anders Henriksson (Fastighetschef)
Projektledare	Sara Olsson (Plansamordnare)
Projektadministratör	Madeleine Gustafsson (Projektsamordnare)
Projektdeltagare	Lotta Wahlin (Förvaltare)
Projektdeltagare	Johan Johansson (Lokalförvaltare)
Projektdeltagare	Ida Wiremark (Kommunikatör)
Referensgrupp	Resurs/Kompetens
Referens	Anna Nghiem (Miljöingenjör)
Referens	Simon Oguz (Projektcontroller)
Referens	Sofie Sommers (Social Hållbarhet)
Referens	Anders Binett (Byggprojektledare)
Referens	Martin Kesenci (CSR)

Projektorganisation för *Förstudie 2 – kommunala verksamheter* tas senare fram i samråd med Södertälje kommun, se bilaga 1.

8.2 Extern projektorganisation

Enligt senare överenskommelse med Södertälje kommun.

Upprättad av Sara Olsson och Karin Jansson	Nr		
Godkänd av	Datum 2020-05-06	Rev 2	Referens

9 Kommunikation

Förslag kommunikation

Intressent	Möte	Rapport	Övrigt (ex. web, mail)	Av vem
Projektbeställare	Styrgruppsmöte, månatligen	Statusrapport, varje måndag	mail	Projektledaren
Projektdeltagare	Projektgruppsmöte n, 1-2 ggr/månad	Minnesanteckni ngar	mail	Projektledaren
Hysesgäster	Engångsinformation		Informati onsblad, Vid behov	Kommunikations- ansvarig
Referensgrupp	Referensgruppsmöt e, kvartalsvis	Minnesanteckni ngar	mail	Projektledaren
Konsult	5-7 möten under hösten 2020	Protokoll	Skype/ma il	Projektledaren

Upprättad av Sara Olsson och Karin Jansson	Nr
Godkänd av	Datum 2020-05-06
	Rev 2
	Referens

10 Riskhantering

Projektfas	Extern	Intern	Risk	Konsekvenser	Förslag på åtgärder	Ansvar	Uppföljning
Inledning och planering		Ja	På projektstyrgruppsnivå saknas en modell för avdelningsövergripande projekt – finns ej någon paraplyorganisation.	Avdelningsövergripande visioner och mål – hur de ska styras?			20-xx-xx
Inledning och planering		Ja	Vision och mål ej kommunicerade.	Mycket tid läggs ned i projektgrupper och organisation för att förstå sina arbetsuppgifter. Ej tidseffektivt.			
Inledning och planering		Ja	Rutiner för intern förankring/dialoger saknas eller är ej beskrivet.	Utnyttjar ej befintlig kunskap i organisationen och kunskapsuppbyggnad uteblir. Kan ge en känsla av exkludering och minskat engagemang.			
Inledning och planering		Ja	Linjechefer går in och styr i projektet.	Detaljstyrning i stället för visions- och målarbete. Samlad samordning, målstyrning och prioritering uteblir.			
Inledning och planering		Ja	Otydliga gränser mellan linje och projekt.	Risk att detta återspeglas i projektorganisationen. Rollkonflikter kan uppstå – vem ansvarar för vad?			
Inledning och planering		Ja	Saknas resurser på utförarnivå för marknad, ekonomi, juridik.	Ansvar läggs på fel kompetens.			

Upprättad av Sara Olsson och Karin Jansson	Nr		
Godkänd av	Datum 2020-05-06	Rev 2	Referens

11 Bilagor

(Komplettering av bilagor kommer att ske)

Projektorganisation för Förstudie2 – kommunala verksamheter, Bilaga 1

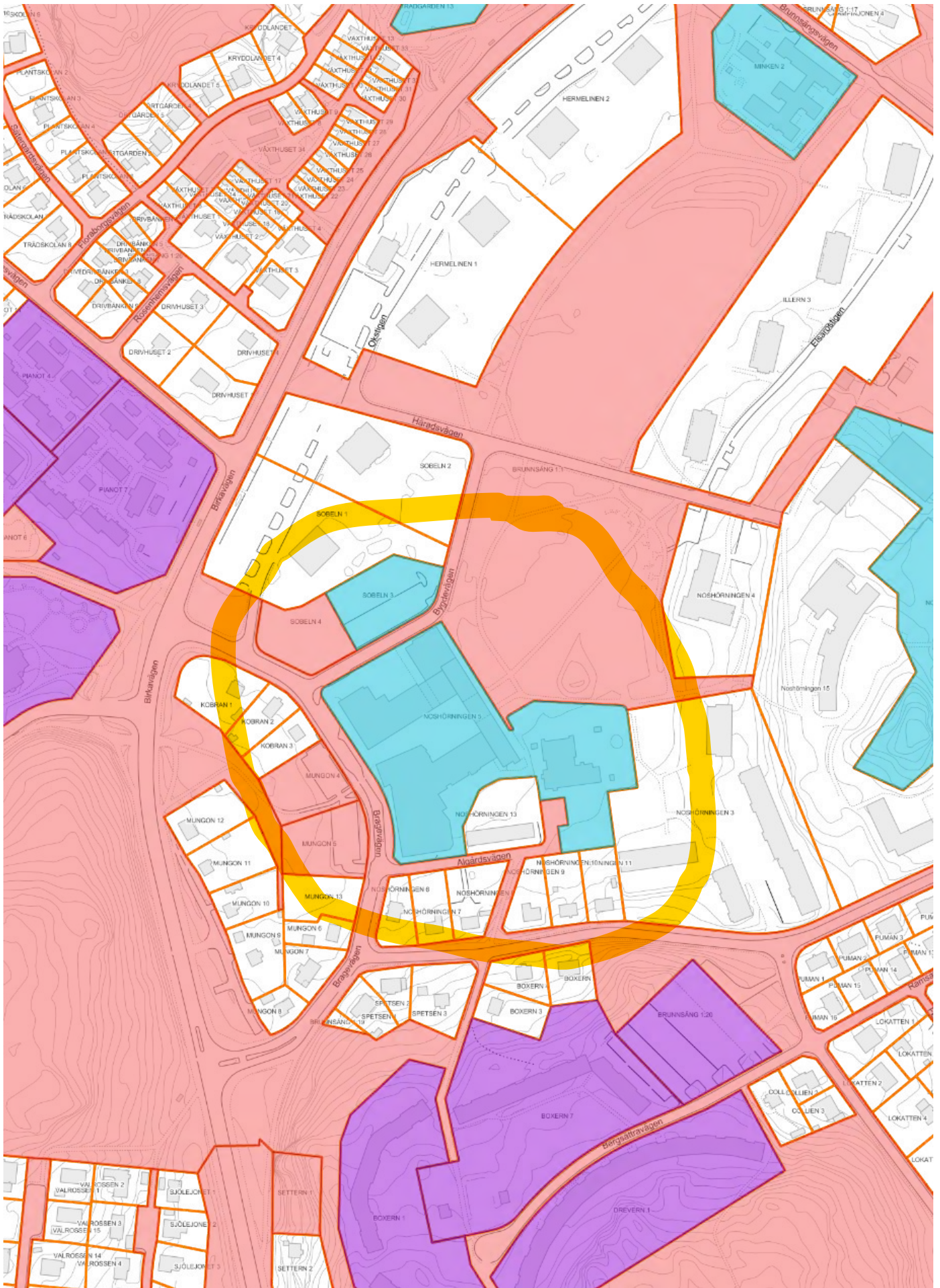
Extern projektorganisation, Bilaga 2

Budget för Förstudie 2 – kommunala verksamheter, Bilaga 3

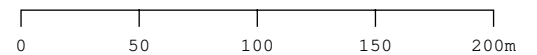
Kravspecifikation för upphandling av konsultstöd, Bilaga 4

Kommunikationsplan, Bilaga 5

Kontaktlista intressenter, Bilaga 6



© Södertälje kommun | Tänk på att kartans innehåll kan skilja sig från verkligheten. För tomgränser är det markeringarna på marken som är juridiskt gällande.



2020-06-01

Ärendenr: 8

Till styrelsen för Telge Bostäder AB

Styrelsebeslut gällande planarbete i Bergvik

Bakgrund

För att uppnå affärsplanens mål om att bygga 150 nya lägenheter per år behöver nya detaljplaner tas fram.

Telge Bostäder AB lämnade under 2017 in en ansökan om planbesked för ett område i Bergvik, främst utmed Telgehusvägen kring de egna fastigheterna Cittran 1, Cittran 2, Klaveret 2 m fl fastigheter. Denna planansökan godkändes 2018 av Samhällsbyggnadsnämnden. Planansökan består av tre olika delområden där området utmed Telgehusvägen bedömdes vara det minst kontroversiella. De två andra delområdena i ansökan togs också emot positivt, men bedömdes stå inför fler utmaningar.

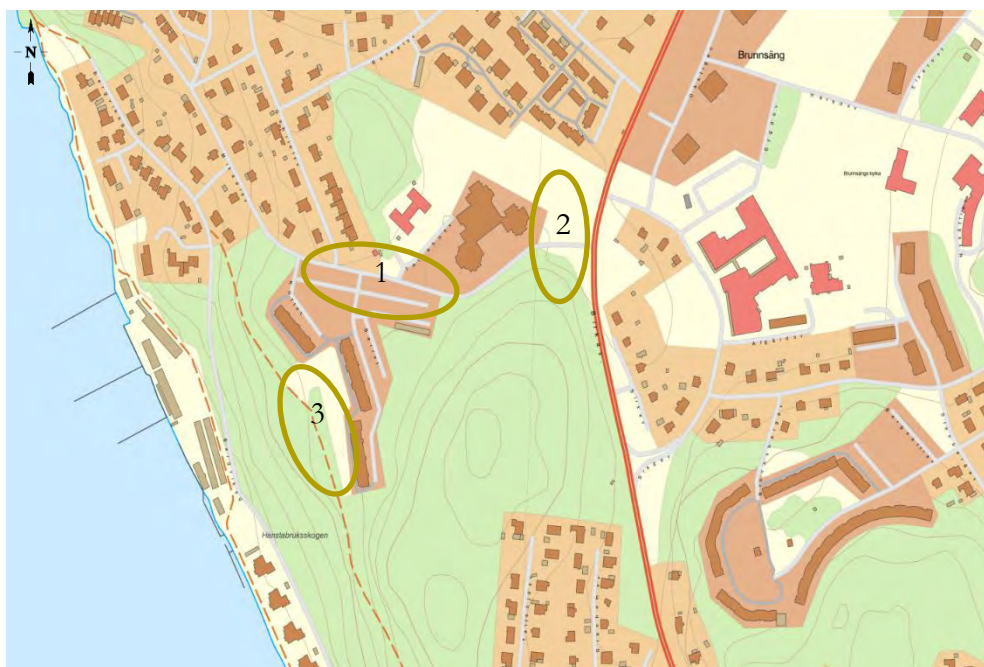
Kommunen har i april månad 2020 tillsatt en planhandläggare för framtagande av detaljplan och startmöte med kommunen bedöms kunna hållas i augusti 2020. Planarbetet bedöms kunna slutföras under 2023.

Ansökan följer riktlinjerna för Telge Bostäder och Telge Hovsjös promemoria Nyproduktionsstrategi, daterad 2017.

Aktuellt område

Det aktuella området är beläget strax utanför Brunnsäng centrum, i området Bergvik. Området utgörs huvudsakligen av de egna fastigheterna Cittran 1, Cittran 2, Klaveret 2, men kan komma inbegripa även delar av Telge Fastigheters och Södertälje kommuns markområden.

Planansökan avser bostadsexploatering i form av 3 delområden (se bild) som även kan komma att inrymma en förskola. Planansökan omfattar upp till cirka 150 bostäder



Syfte

Telge Bostäders målsättning med ett planarbete är att arbeta fram förutsättningar att genomföra exploatering i form av nya bostäder och därmed aktivt kunna bidra till en mer trygg och attraktiv stadsdel. Detta ska uppnås genom att komplettera Bergviksområdet med kostnadseffektiva bostäder, arbeta hållbart och också utveckla befintlig miljö.

I arbetet ska frågor gällande de boendes trygghet prioriteras. Fokus kommer även att ligga på frågor som ekosystemtjänster, dagvattenlösningar, utemiljö och gestaltningsfrågor.

Planarbetena beräknas vara klara under 2023.

Förslag till beslut

Styrelsen föreslås besluta

att ge i uppdrag till vd att påbörja och genomföra planarbetet, som förutsättning för en framtida exploatering, uppgående till en kostnad om maximalt 3,5 Mkr.

Pontus Werlinder
Vd

Anders Henriksson
Tf Fastighetschef

2020-06-01

Ärendenr: 15

Till styrelsen för Telge Bostäder AB

Månadsrapport april 2020

I bifogat dokument redovisas Telge Bostäders månadsrapport för april 2020.

Förslag till beslut

Styrelsen föreslås besluta:

att godkänna rapporten

Telge Bostäder AB

Pontus Werlinder
Vd



Månadsrapport

Månad	April
År	2020
Företag	Telge Bostäder AB
Ansvarig	Pontus Werlinder

Innehållsförteckning

- 1 Viktiga händelser
- 2 Corona effekter
- 3 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	Lokalerna i fastigheten Castor 4 (i centrum) som konverterats till lägenheter är nu färdiga för uthyrning.
2	Handläggningstiden av outhyrda lägenheter har minskat till följd av ett förändrat arbetssätt och antalet outhyrda lägenheter har minskat från 115 till 47 under april. Vakansgraden har till följd av detta gått ner till 0,79 %.
3	EU har nu fattat beslut i frågan om att ge rabatt till lokalhyresgäster och dessa hyresreduceringar kommer att påverka vårt resultat negativt. Men förhoppningen är att våra lokalhyresgäster klarar sina verksamheter genom Coronakrisen.

De viktigaste negativa händelserna

1	Nedskrivning av fastigheten Castor 5. Till följd av Corona är det svårt att hitta nya hyresgäster till vakanta lokaler.
2	1 bilbrand i Ronna, Lina, Geneta.
3	

2. Corona effekter

Corona	<p>Anstånd med betalningar – VA, Sophämtning, Lokalhyror AO Bo har totalt ca 75 lokalhyresgäster som kan bli aktuella för att ansöka om anstånd. Hittills är det 24 st hyresgäster som ansökt om anstånd, samtliga i Telge Bostäder. Totalt uppgår summa anstånd till 756 tkr och det gäller hyror som avser april, maj, och juni. Samtliga hyresgäster har fått beviljat anstånd med 2 hyror i vardera 2 månader. Hyresintäkter för kommersiella lokaler i Telge Bostäder uppgår till ca 2,1 mkr per månad. En rabatt alternativt en befarad kundförlust om 50 % uppgår därmed till ca 1,0 mkr per månad. Beslut avseende hyresrabatter är nu fattat av EU och arbeta pågår med att hantera alla inkomna ansökningar. Inga rabatter har ännu beviljats.</p> <p>Snabbare leverantörsbetalningar Telgekoncernen har kortat ner betalningstiderna till våra leverantörer med 10 dagar med undantag för ett fåtal större aktörer utan påverkan av Corona. Det innebär att Telgekoncernens leverantörer får betalt 10 dagar tidigare än ordinarie förfallodag om fakturorna är attesterade. Denna omställning gjordes 2020-04-03. Vi har uppmanat alla inom bolaget att hantera sina fakturor skyndsamt. Effekten på kassaflödet i Telge Bostäder uppgår enligt koncernens beräkning till 7 868 tkr.</p> <p>Övriga Corona relaterade kostnader Totalt uppgår Coronarelaterade kostnader t o m april till ca 140 tkr. Kostnaderna avser informationsbrev samt plexiglas och skylt i receptionen.</p>
---------------	--



Månadsrapport

	<p>Projekt inom Telge Bostäder</p> <p>En utredning pågår löpande om huruvida Corona kommer påverka planerade projekt inom affärsområdet och till vilken grad. Prognosen för investeringar har justerats utifrån den bedömda påverkan i dagsläget. Samtidigt utreder man vidare ifall det finns möjlighet att tidigarelägga projekt som varit planerade för kommande år.</p>
--	--



Månadsrapport

Corona	Utfall	Utfall	Prognos
Mkr	April	Ack April	År 2020
Kassaflödeseffekter			
Försämrat kassaflöde till följd av anstånd, kreditförluster mm	0,3	0,3	2,0
Försämrat kassaflöde till följd av tidigare utbetalning av leverantörsfakturor	7,9	7,9	7,9
Försämrat kassaflöde resultateffekter	0,0	0,0	0,0
S:a Kassaflödeseffekter	8,2	8,2	9,9
Kostnads- och intäktseffekter			
Resultateffekt av intäktsbortfall	0,0	0,0	0,0
Hysesreduktion/Hysesrabatt	0,0	0,0	0,4
Ökade kreditförluster	0,0	0,0	2,0
Övriga kostnader eller resultateffekter	10,1	10,1	11,0
S:a Kostnads och intäktseffekter	10,1	10,1	13,4
Räntekostnader till följd av försämrat kassaflöde	0,0	0,1	0,3
S:a Kostnads och intäktseffekter efter ränta	10,1	10,2	13,7

Prognos 2020

Kassaflöde hyror (anstånd, kreditförluster): Bedömt att ca 50 % av de kommersiella lokalhyresgästerna söker anstånd. Detta motsvarar ca 2 mkr enligt framtagen räknesnurra.

Kassaflöde leverantörsskulder. I snitt betalar Telge Bostäder leverantörsskulder för ca 55 mkr/månad. Beslut har nu tagits om att tidigarelägga betalningen med 10 dagar till vissa leverantörer. En tidigareläggning av betalningen med 10 dagar motsvarar ca 1/3 av kredittiden. Enligt koncernens beräkning i april leder detta till att ca 7,9 mkr kommer att betalas tidigare än normalt.

Hysesreduktion/Hysesrabatt: EU har fattat beslut om rabatter bolagets bedömning kring beviljade rabatter uppgår till ca 0,8 mkr. Inkl ersättning om 50 % blir summan 0,4 mkr. Inga rabatter har ännu beviljats.

Ökade kreditförluster: Intäkterna för de kommersiella lokalerna uppgår till ca 25 mkr. Enligt bedömning i april beräknas kreditförlusten uppgå till ca 2 mkr.

Räntekostnader. Beräknas enligt formel i mallen.

Övriga kostnader till följd av Corona: Enligt en första bedömning beräknas övriga kostnader uppgå till 11,0 mkr. Den största kostnaden avser nedskrivning av en fastighet med mycket lokaler.



Månadsrapport

3. Ekonomiskt resultat

Resultat	<p>Periodens ackumulerade resultat före skatt uppgår till 5,1 mkr (9,7 mkr) vilket är 4,6 mkr sämre än budget.</p> <p>Intäkter</p> <p>De totala intäkterna uppgår till 268,9 mkr (272,5 mkr), vilket är 3,6 mkr lägre än budgeterad nivå.</p> <ul style="list-style-type: none"> De lägre intäkterna förklaras främst av lägre nettointäkter bostäder än budgeterat. Årets hyreshöjning om 2,05 % har slagit igenom fr o m 1 mars, men då man i budget räknat med en höjning om 2 % fr o m 1 januari är hyresintäkterna för bostäder ca 2 mkr lägre än budgeterat t o m april. Utöver det är hyresbortfall bostäder ca 1,1 mkr högre än budgeterat. <p>Drift- och underhållskostnader</p> <p>Totala drift- och underhållskostnader uppgår till -188,5 mkr (-200,0 mkr), vilket är 11,5 mkr lägre än budgeterad nivå.</p> <ul style="list-style-type: none"> Kostnaderna för fastighetsskötsel är 2,1 mkr lägre än budget främst till följd av att den snöfattiga inledningen av 2020 medfört lägre kostnader för vinterväghållning än budgeterat. Kostnaderna för felavhjälpande underhåll är 2,9 mkr högre än budget dels till följd av högre kostnader för vattenskador än budgeterat, dels till följd av att kostnaderna för köpta tjänster (främst snickeri och VA/sanitet) är högre än budget. Orsaken till de höga kostnaderna för köpta tjänster är bl a det stora inflöde av arbetsorder under november och december 2019 som nu lagts ut på underentreprenörer för att få en dräglig arbetsmiljö och få ner antalet arbetsorder/person. Värme- och taxekostnader är 8,3 mkr lägre än budget främst till följd av lägre kostnader för uppvärmning då årets fyra 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 under februari. Kostnaderna för planerat underhåll inklusive företagsstyrtd lägenhetsunderhåll (FLU) är 4,5 mkr lägre än budget. Kostnaderna för FLU överskrider budgeten med ca 6,2 mkr och det är främst kostanden för köpta tjänster golv som är högre än budgeterat. Det övriga planerade underhållet är lägre än budget med anledning av att flera projekt inte har kommit igång
-----------------	--



Månadsrapport

	<p>enligt plan. Även kostnaderna för personal och administration ligger lägre än budget.</p> <p>Av- och nedskrivningar</p> <ul style="list-style-type: none"> • Avskrivningskostnaderna uppgår till -53,1 mkr (-41,2 mkr) vilket är 11,9 mkr högre än budget. Den högre kostnaden är främst hänförlig till en nedskrivning av fastigheten Castor 5 (10,0 mkr). Nedskrivningen görs som en effekt av att det är svårt att hitta nya lokalhyresgäster till följd av Coronapandemin. Vidare påverkas avskrivningarna av förvärvet av Brunnsängs Centrum som inte finns med i budget. <p>Central administration</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kostnaderna för central administration uppgår till -7,7 mkr (-6,5 mkr) vilket är 1,2 mkr högre än budget. Det är främst kostnader för personal, konsulter och inhyrd personal som överskrider budget. Bl a är det kostnader för den pågående Business review som påverkar. <p>Finansnetto</p> <p>Finansnettot uppgår till -14,6 mkr (-15,3 mkr) vilket är 0,7 mkr bättre än budget. Snitträntan t o m april uppgår till 1,46 % (1,5 %). Räntan i april uppgick till 1,09 %, vilket är den lägsta månatliga räntesatsen på rullande 60 månader bakåt. Skulden är lägre än beräknat i budgeten, men ökningen under året är större än budgeterat främst till följd av att betalningen av förvärvet av Brunnsängs Centrum genomfördes i januari 2020.</p>
<p>Kapital</p>	<p>Utfall tillgångar fram till april 2020</p> <p>Investeringarna uppgår till 56,2 mkr vilket är 62,3 mkr lägre än budget (119,5 mkr). De största avvikelserna förklaras nedan:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nyproduktionen i Stockholmsberget ligger 3,3 mkr över budget med anledning av att ombyggnationen av 5:or och 4:or till gemensamhetslägenheter och mindre lägenheter i fastigheten inte budgeterades inför året. • Nyproduktionen på Gullpudran 3 i Västergård understiger budget med 15,2 mkr (15,2 mkr) med anledning av att bygglovsprocessen fortfarande drar ut på tiden. • Tvättstugerenoveringarna överskrider budget med 2,6 mkr främst med anledning av att fakturering sker i snabbare takt än planerat samt att man planerat för fler tvättstugor under året jämfört med budget.



Månadsrapport

	<ul style="list-style-type: none"> • Köksmoderniseringar överskrider budget med 1,8 mkr främst med anledning av att man planerat för fler köksmoderniseringar under året jämfört med budget. • Tillträdessystem överskrider budget med 1,4 mkr med anledning av att fakturering av projekten sker i ett senare skede än budgeterat. Tillträdessystemen görs i den mån det går samtidigt som tvättstugor och följer då samma snabba takt. • Ombyggnad av lokaler till lägenheter överstiger budget med 3,5 mkr med anledning att åtgärder utförs och faktureras i snabbare takt än budgeterat. • Utfall för samtliga Troaxåtgärder är lägre än budget med totalt 3,0 mkr med anledning av att man planerat om i projekten och upphandlar samtliga åtgärder tillsammans vilket ger en fördröjning i upphandlingen. • Underhållsinvesteringar ligger 81,3 mkr under budget främst med anledning av att flera underhållsprojekt inte kommit igång enligt plan vilket till viss del beror på Corona-utbrottet. <p>Skulder</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nettoupplåningen har under året ökat med 124 mkr och uppgår till 2 263 mkr mot 2 139 mkr vid årets ingång. Den stora ökningen beror främst på förvärvet av Brunnsångs Centrum.
<p>Personal</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Personalbehov (utökningar och neddragningar) <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. Under april månad har antalet tjänster minskat med två. En kundförvaltare som slutat ersätts inte och en projektekonom vars projektanställning löpt ut kommer inte att förlängas/ersättas.</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 30/4	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%	Telgepulsen rag maj	4,1 CQ 4,80 TP Förbättrad Kulturentropi 11-20%	Kulturentropi 11-15%
	2. Förebild inom hållbar samhällsutveckling	BNI	2961	764 Nästa rag maj	3000 hushåll	10 500 hushåll
Kvalitet	3. Nöjdare kunder	Kund och bemötandeprojekt		Kundresa rag 30/5	Framdrift i kund och bemötandeprojekt	Kundmätning service 77% och produktindex 75% jmf 2019
Leverans	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: 2,7 % TH: 2,2%	2,90%	
		Drifnetto AO Bo		TB: 287,9 mkr TH: 18,2 mkr	282,8 mkr TB 18 mkr TH	
		Investeringsnivå		TB: 300 mkr TH: 20 mkr	450 TB 38 TH	
	7. Synliga effektivitetsförbättringar	Minskat intäktsbortfall (uthyrningsbara lägenheter)		April 0,79 Hyresbortfall 523182 kr	Intäktsbortfallet för vakanser uthyrningsbara lgh ska uppgå till högst 0,5%	

Avvikelse målbild Affärsområde Bo 2020 - Senast uppdaterad: 2020-04-30		
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 svårutthyrd objekt	Genomlysning av rutiner och processer pågår. Fr o m mars kommer personalen att jobba overtid.
Investeringsnivå	Till följd av främst Corona utbrottet	Det pågår ett löpande arbete för att utreda vilka projekt som är planerade för kommande år vilka kan tidigare läggas och istället genomföras under 2020.
Direktavkastning	Till följd av en lägre bedömd värdetillväxt på fastigheterna i budgeten jämfört med utfall 2019-12-31	



Månadsrapport

Bilaga 2: Resultaträkning

Ny Resultaträkning (resultatrader)

2020-05-15 13:27:44, Tusental, Kolumner har dolts

Bolag: 02 Telge Bostäder AB

Ansvar: TOT Ao Bo Totalt

Månad: 202004 April 2020

Scenario: B Budget

	Utfall	Budget	Avvikelse	Utfall	Utfall	Budget	Avvikelse	Utfall	Utfall + Budget	Budget	Utfall
	2004	2004		2004	2001 - 2004	2001 - 2004		2001 - 2004	1901 - 1904	innev.år	innev.år
Nettointäkt bostäder	58 474,7	58 588,3	-113,6	57 241,5	231 225,8	234 353,1	-3 127,3	220 740,4	698 631,2	701 758,5	672 393,3
Nettointäkter lokaler	3 685,7	3 751,4	-65,7	3 586,7	15 439,9	15 787,2	-347,3	15 201,8	45 550,6	45 898,0	44 615,1
Nettointäkt övriga objekt	1 962,3	1 972,8	-10,5	1 887,3	7 854,0	7 891,2	-37,3	7 532,2	23 636,4	23 673,7	22 873,8
Tillval	902,4	885,3	17,1	876,2	3 545,8	3 541,3	4,5	3 503,4	10 628,4	10 623,9	10 641,7
Övriga intäkter	226,4	179,5	46,9	326,3	831,4	718,0	113,4	1 000,8	2 267,4	2 154,0	2 423,9
Intäkter förvaltningsuppdrag	2 786,3	3 900,9	-1 114,7	3 965,4	10 046,0	10 241,6	-195,6	10 818,2	25 070,0	25 265,6	32 530,8
SUMMA INTÄKTER	68 037,8	69 278,2	-1 240,4	67 883,5	268 942,8	272 532,5	-3 589,6	258 796,8	805 784,0	809 373,6	785 478,6
Fastighetsskötsel	-6 440,9	-6 556,5	115,6	-3 957,9	-25 105,9	-27 178,4	2 072,4	-22 099,4	-70 423,3	-72 495,8	-69 264,6
Felavhjälpande underhåll	-6 163,0	-5 363,5	-799,4	-9 602,9	-24 456,8	-21 548,9	-2 907,9	-29 668,3	-66 035,5	-63 127,6	-87 476,6
Takekostnader	-14 487,7	-15 639,1	1 151,4	-14 561,9	-63 502,7	-71 803,7	8 301,0	-68 811,4	-164 624,3	-172 925,3	-167 823,1
Avskrivna hyres- och kundfordringar	-106,3	-204,6	98,2	-54,9	-580,3	-818,3	238,0	-639,9	-2 917,0	-3 155,0	-2 600,0
Övriga kostnader	-836,6	-583,3	-253,3	-603,3	-2 711,6	-2 527,9	-183,7	-2 267,8	-7 652,8	-7 469,2	-6 185,7
Fastighetsanknuten administration	-9 897,9	-8 556,3	-1 341,6	-12 069,7	-34 953,2	-34 698,9	-254,3	-41 416,2	-96 139,0	-95 884,8	-113 234,6
SUMMA DRIFTKOSTNADER	-37 932,5	-36 903,4	-1 029,1	-40 850,5	-151 310,4	-158 576,1	7 265,7	-164 903,0	-407 791,9	-415 057,6	-446 584,6
Planerat underhåll	-8 165,0	-9 136,3	971,3	-5 041,6	-30 144,8	-34 654,7	4 510,0	-25 883,8	-86 593,7	-91 103,7	-81 537,8
Fastighetsskatt	-1 678,5	-1 678,5	0,1	-1 584,2	-6 713,9	-6 714,1	0,2	-6 329,4	-20 142,0	-20 142,2	-20 291,8
Preliminär bokning	167,8		167,8	34,5	-304,9		-304,9	-453,0	-304,9		
SUMMA FASTIGHETSKOSTNADER	-47 608,1	-47 718,3	110,1	-47 441,8	-188 473,9	-199 945,0	11 471,0	-197 569,1	-514 832,5	-526 303,5	-548 414,2
DRIFTNETTO	20 429,7	21 560,0	-1 130,3	20 441,7	80 468,9	72 587,5	7 881,4	61 227,7	290 951,5	283 070,2	237 064,4
Av- och nedskrivningar	-21 064,0	-10 309,5	-10 754,5	-9 278,7	-53 141,6	-41 238,2	-11 903,5	-37 503,4	-137 406,0	-125 502,5	-109 110,5
BRUTTORESULTAT	-634,3	11 250,4	-11 884,8	11 163,0	27 327,3	31 349,3	-4 022,1	23 724,4	153 545,5	157 567,6	127 953,9
Övriga rörelseintäkter	301,6	304,6	-3,0	-178,6	1 130,1	1 217,5	-87,4	1 235,9	3 243,9	3 331,2	3 887,4
Övriga rörelsekostnader	-255,7	-262,9	7,2	-314,8	-1 054,8	-1 050,8	-4,0	-1 207,0	-2 835,2	-2 831,2	-10 160,3
Summa övrig rörelse	45,8	41,7	4,2	-493,4	75,3	166,7	-91,4	28,8	408,6	500,0	-6 272,9
Central administration	-3 091,0	-1 544,6	-1 546,4	-46,2	-7 725,9	-6 530,8	-1 195,1	-4 216,0	-19 081,2	-17 886,1	-13 796,4
RÖRELSERESULTAT	-3 679,5	9 747,5	-13 427,0	10 623,3	19 676,6	24 985,2	-5 308,5	19 537,2	134 873,0	140 181,5	107 884,6
Resultat från andelar i koncernföretag									10 000,0	10 000,0	7 500,0
Övriga finansiella intäkter	78,8	58,0	20,8	65,2	263,7	232,0	31,7	283,9	662,7	631,0	1 669,2
Räntekostnader och liknande poster	-3 008,9	-3 912,8	903,9	-3 793,9	-14 887,3	-15 533,1	645,8	-15 885,3	-46 434,6	-47 080,4	-42 523,5
Finansnetto	-2 930,2	-3 854,8	924,6	-3 728,7	-14 623,7	-15 301,1	677,4	-15 601,4	-35 772,0	-36 449,4	-33 354,2
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	-6 609,7	5 892,7	-12 502,3	6 894,6	5 053,0	9 684,1	-4 631,1	3 935,6	99 101,0	103 732,1	74 530,3
Vinst/förlust vid avyttring av anläggningstillgångar								39,8			-11 678,1
Extraordinära intäkter och kostnader											
Bokslutsdispositioner											
RESULTAT FÖRE SKATT	-6 609,7	5 892,7	-12 502,3	6 894,6	5 053,0	9 684,1	-4 631,1	3 975,6	99 101,0	103 732,1	62 852,2
Inkomstskatt											
ÅRETS RESULTAT	-6 609,7	5 892,7	-12 502,3	6 894,6	5 053,0	9 684,1	-4 631,1	3 975,6	99 101,0	103 732,1	62 852,2



Månadsrapport

Bilaga 3: Balansräkning

1.2.1 Balansräkning
2020-05-14 16:54:23, Tusental
Bolag: 02 Telge Bostäder AB
Månad: 202004 April 2020

	IB Innevarande år	IB perioden	Utfall	UB perioden
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Immateriella anläggningstillgångar				
Summa Immateriella anläggningstillgångar				
Materiella anläggningstillgångar				
Byggnader och Mark	4 626 687,8	4 594 733,5	-20 159,6	4 574 573,9
Maskiner och andra tekniska anläggningar	1 369,9	1 288,1	-26,3	1 261,7
Inventarier, verktyg och installationer	844,5	803,0	-13,8	789,1
Pågående nyanläggningar och förskott av mat anl	150 743,3	187 543,9	18 498,8	206 042,7
Årets Pågående nyanläggningar				
Summa Materiella anläggningstillgångar	4 779 645,5	4 784 368,5	-1 701,0	4 782 667,5
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 koncernföretag	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	4 790 707,1	-1 701,0	4 789 006,0
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	2 704,6	5 393,9	8 098,5
Fordringar hos koncernföretag	0,0	0,0		0,0
Övriga fordringar	1 883,4	192,2	17,1	209,3
Förutbetalda kostnader och uppl intäkter	8 305,9	12 126,0	-1 514,2	10 611,8
Summa kortfristiga fordringar	15 370,4	15 022,8	3 896,8	18 919,6
Summa omsättningstillgångar	16 453,9	16 106,4	3 896,8	20 003,2
SUMMA TILLGÅNGAR	4 802 438,0	4 806 813,4	2 195,8	4 809 009,2
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
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				
Obligationslån				
Postgiro	-2 138 941,5	-2 250 006,4	-13 172,4	-2 263 178,8
Övriga skulder	-2 143,6	-2 071,9	-52,3	-2 124,3
Summa långfristiga skulder	-2 141 085,0	-2 252 078,3	-13 224,7	-2 265 303,1
Kortfristiga skulder				
Leverantörsskulder	-84 991,7	-49 177,7	2 700,5	-46 477,1
Skulder till koncernföretag	-71 400,0			
Övriga skulder	-31 637,1	-23 757,0	-461,6	-24 218,6
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-82 124,5	-78 938,2	2 180,4	-76 757,8
Summa kortfristiga skulder	-270 153,3	-151 872,8	4 419,3	-147 453,5
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	-4 802 438,0	-4 795 150,8	-8 805,4	-4 803 956,2
Tillgångar - skulder och eget kapital	0,0	11 662,7	-6 609,7	5 053,0
Kontrollrad (skall vara 0)	0,0	0,0		0,0

Månadsrapport

Bilaga 4: Investeringsutgift

<i>Investeringsrapport, mkr</i>	Utfall ack april 2020	Budget ack april 2020	Avv mkr	Budget 2020	Prognos 2020	Utfall 2019
Affärsinvesteringar						
Nyproduktion						
Stockholmsberget etapp 1	3,3		- 3,3		3,6	64,4
Parkeringshus Stockholmsberget (Fåret 5)	0,0		0,0		0,0	9,4
Nyproduktion Lekspaden	- 0,2	0,3	0,6	1,0	3,3	1,8
Nyproduktion Ljungen		0,3	0,3	1,0	0,2	1,1
Nyproduktion Mölnbo 34:1	0,0	0,3	0,3	1,0	0,6	0,5
Nyproduktion Gullpudran 3	0,1	15,2	15,2	45,7	34,2	0,8
Nyproduktion Wijbacksv Hölö	1,4		- 1,4		1,4	45,8
Nyproduktion Bergvik Cittran	0,0		0,0		0,7	
Nyproduktion Gaveln 1		1,0	1,0	3,0		
Summa nyproduktion	4,5	17,2	11,7	51,7	43,8	123,8
Övriga affärsinvesteringar						
Fornbacken 7-11, 13-19, 21-27			0,0			23,6
Stammar Turkosen 11 och 12	0,0		0,0	29,0	0,4	
Stambyte Bilderboken 1	0,1		- 0,1		0,8	
Stambyte Jätten 1	0,0		0,0		1,9	
Modernisering lgh till Alt 2	2,2	3,0	0,8	12,5	7,1	16,6
Tvättstugerenoveringar	7,8	5,2	- 2,6	10,0	15,0	15,4
Helrenovering av Bad-/Duschrum	1,2	2,0	0,8	6,0	6,4	1,9
Kök Helrenovering, "Nytt Kök"	3,2	1,3	- 1,8	4,0	6,1	6,0
Järna, Futurum 3, modernisering			0,0			- 0,1
Ronna, modernisering fastigheter	0,0		0,0		0,0	0,0
Lina Murarbasen omb plan 2 till lgh			0,0			
Tillträdessystem	5,2	3,8	- 1,4	15,0	15,0	9,0
Tillvalsinvesteringar	1,0	2,0	1,0	6,0	2,4	3,3
Lekplatser	2,1	1,5	- 0,6	4,5	3,2	0,5
BNI	1,3	3,1	1,8	18,8	21,2	6,8
Hölö och Mölnbo, bredband, stadsnät			0,0			0,3
Ombyggnad lokal till lägenhet	7,0	3,5	- 3,5	18,0	18,1	11,3
Lägenhetsombyggnation Jupiter 14	0,0		0,0		1,1	
Troax Murarbasen 1,2,3	0,0	0,5	0,5	1,5	2,0	
Troax Morellen 2	0,0	0,6	0,5	5,0	4,1	
Troaxförråd Grusåsen	0,0	2,0	2,0	4,0	3,3	0,3
Summa övriga affärsinvesteringar	31,2	28,4	- 2,7	134,3	108,2	94,8
Underhållsinvesteringar	20,4	101,7	81,3	347,5	211,0	127,5
Förvärv fastigheter	0,1		- 0,1		0,2	71,6
Justering oförutsedda förseningar		- 27,8	- 27,8	-83,5	-63,3	
SUMMA INVESTERINGAR	56,2	119,5	62,3	450,0	300,0	417,7



Månadsrapport

Bilaga 5: RAG-analys av investeringar

Uppföljning av investeringsprojekt

Bolag: Telge Bostäder AB

Period: Ack april 2020

Pågående största investeringar i Telge Bostäder

	Godkänt av IR (J/N)	Projektet startat år	Totalt Anslagsbelopp	Totalt Upparbetat	Investeringsutgift	I tid	Kvalitet
Grusåsen, Stockholmsberget *)	J	2010	250,0	236,1			Tid: GRÖN Kostnad: GRÖN, Etapp 1 samt garaget hamnar en bra bit under budget. Intern revisionskontroll av ekonomin är slutförd och inga avvikelser kunde beaktas. Slutrapport håller på att tas fram. Kostnader för ombyggnation av 5:rok samt 4:or är budgeterade till 3,3 miljoner. Kvalitet: Grön, Huset håller en mycket hög kvalitet, bevakning på garantiämärkning sköts av vår garantisamordnare i samverkan med Totalentreprenören.
Nyproduktion Wijbacksv i Hölö	J	2018	51,6	51,5			Nyproduktion av 27 lägenheter i Hölö. Ansökan för investeringsstöd för nyproduktion har skickats, avvaktar beslut från länsstyrelsen. Hyresöverenskommelse med hyresgästföreningen ska kompletteras när beslut är inkommet. Samtliga lägenheter är uthyrd. Man har under projektets slutfas 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. Intern revisionskontroll av ekonomin är påbörjad och ska presenteras i samband med slutrapporten
Nyproduktion Gullpudran Västergård	J	2019	52,2	0,9			Tid: GUL, planerad byggstart var hösten 2019, färdigställt höst 2020. Mer realistiskt tidsplan är byggstart Maj/Juni 2020 och färdigställt Maj/Juni 2021 detta pga. ändringarna i bygglov och ev hantering av byggnadsnämnden. Kostnad: GUL Total budget är på 52159883 kr inkl moms. Fördyringar inom bygglovsprocessen är osäkra på hur det påverkar ekonomin, det finns utrymme inom riskhanteringen men då det blir nya bud från SBK varje vecka så är det mycket osäkert. Kvalitet: GRÖN, alla moment som utförts så långt håller en mycket hög nivå på sin kvalitet.
Totalt Pågående			353,8	288,5			

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



Månadsrapport

Bilaga 6: Personalrapporter

1.6 Personalrapport

2020-05-14 16:54:07, Tusental, Kolumner har dolts

Bolag: 02 Telge Bostäder AB

Månad: 202004 April 2020

	Utfall	Budget	Avvikelse	Utfall	Utfall	Budget	Avvikelse	Utfall	Utfall + Budget	Budget	Utfall
	2004	2004		2001 - 2004	2001 - 2004	2001 - 2004		1901 - 1904	innev.år	innev.år	föreg. år
Personalkostnadsrapport											
Summa Personalkostnader	11 821,3	12 338,8	-517,5	11 077,5	-43 436,4	49 702,8	-6 266,3	-43 358,7	125 621,8	131 888,1	131 867,3
Avgår uttagsskatt	-1 094,1	-1 098,8	4,7	-1 009,6	-4 017,5	-4 389,1	371,6	-3 635,4	-11 008,7	-11 380,3	-10 805,5
Avgår pensionskostnader	-1 364,0	-788,7	-575,3	-1 195,3	-3 178,9	-3 136,2	-42,7	-3 427,5	-9 839,1	-9 796,4	-13 376,0
Avgår aktiverat arbete	-1 050,5	-699,9	-350,6	-358,6	-4 290,9	-2 799,6	-1 491,3	-1 106,8	-9 890,1	-8 398,8	-9 777,4
Avgår övr personalkostnader	-103,9	-170,6	66,7	405,0	-291,9	-645,1	353,2	-578,2	-1 667,1	-2 020,2	-2 014,5
Plus arvode inhyrd personal	912,2	380,0	532,2	708,0	3 825,2	1 520,0	2 305,2	2 295,7	6 830,2	4 525,0	10 668,7
Summa Personalkostnader	9 120,9	9 960,9	-840,0	9 626,9	35 482,3	40 252,8	-4 770,4	36 906,6	100 046,9	104 817,3	106 562,7
(exkl. moms, pension, aktiverat arbete)											

Personalkostnader inkl arvode inhyrd personal per 2020-04-30 är lägre än budget. Avvikelsen förklaras främst av att semesterlönerna är lägre än budget samt att aktiverat arbete är högre än budget.

Telge Bostäder							
Årsarbetare (FTE)	per 31/3 2020	Utfall 2016	Utfall 2017	Utfall 2018	Utfall 2019	Utfall ack innev år	Budget innev år
Tillsvidareanställda		149,0	160,7	145,2	140,4	139,3	147,2
Tillsvidareanställda timlön (målare)		14,2	17,8	19,0	18,8	19,0	18,0
Allmän visstidsanst/AVA				12,9	12,1	12,0	11,0
Timanställda		6,6	5,7	10,6	9,4	1,9	15,5
Bemanningskonsulter exkl koncerninterna			3,3	7,3	9,0	10,4	5,3
Totalt (exkl koncerninterna)		169,9	187,5	195,0	189,7	182,6	197,0
<i>Koncerninterna bemanningskonsulter</i>			0,3	2,0	4,0	1,4	8,0
Totalt (inkl koncerninterna)		169,9	187,8	197,0	193,8	184,0	205,0

Månadsrapport

Bilaga 7: Prognos helår

Resultat	<p>Resultatet före skatt beräknas för helåret uppgå till 90,5 mkr vilket är 13,3 mkr lägre än budget (103,7 mkr). Avvikelsen förklaras främst av extra kostnader till följd av Corona. Den största posten på 10 mkr avser nedskrivning av fastigheten Castor 5. Vidare ingår en uppskattning av kreditförluster (2 mkr) samt beviljade hyresrabatter (0,4 mkr) till följd av Corona. Utöver detta bedöms övriga Coronarelaterade kostnader uppgå till ca 1 mkr. Totalt uppgår de uppskattade kostnaderna för Corona till 13,4 mkr.</p> <p>Intäkter</p> <p>Intäkterna beräknas för helåret uppgå till 822,6 mkr vilket är 13,3 mkr högre än budget (809,4 mkr).</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nettointäkter bostäder beräknas för helåret bli 4,8 mkr högre än budget främst till följd av tillkommande hyresintäkter för Brunnsängs Centrum som inte fanns med i budget. • Nettointäkt lokaler beräknas för helåret bli 5,1 mkr högre än budget främst till följd av tillkommande hyresintäkter för Brunnsängs Centrum som inte fanns med i budget. • Intäkter förvaltningsuppdrag beräknas för helåret bli 2,9 mkr högre än budget främst till följd av ökning av sålda tjänster fastighetsskötsel till Telge Hovsjö. <p>Drift- och underhållskostnader</p> <p>De totala fastighetskostnaderna beräknas för helåret uppgå till -536,5 mkr vilket är 10,2 mkr högre än budget (-526,3 mkr).</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kostnaderna för fastighetsskötsel beräknas för helåret bli 2,6 mkr högre än budget främst till följd av högre kostnader för personal och köpta tjänster fastighetsskötsel jämfört med budget. De högre kostnaderna är delvis hänförliga till tillkommande kostnader för Brunnsängs Centrum som inte fanns med i budget. Även prognosen för sandupptagning har höjts något. Ökningen vägs till viss del upp av lägre kostnader för vinterväghållning och städning. • Kostnaderna för felavhjälpande underhåll beräknas för helåret bli 8,6 mkr högre än budget till följd av högre kostnader för vattenskador samt högre kostnader för köpta tjänster snickeri och VA/sanitet. • Taxekostnaderna beräknas för helåret bli 5,4 mkr lägre än budget till följd av lägre kostnader för värme och vatten i början av året. Prognosen är höjd med hänsyn till förvärvet av Brunnsängs Centrum.
-----------------	--

Månadsrapport

	<ul style="list-style-type: none"> • Avskrivna hyres- och kundfordringar beräknas för helåret bli ca 2,2 mkr högre än budget. Ökningen är främst hänförlig till en uppskattad ökning av kundförluster till följd av Coronapandemin. <p>Av- och nedskrivningar</p> <ul style="list-style-type: none"> • Av- och nedskrivningskostnaderna beräknas för helåret bli 13 mkr högre än budget främst till följd av en nedskrivning av Castor 5 samt att avskrivningarna av den förvärvade fastigheten i Brunnsängs Centrum inte fanns med i budget. <p>Central administration</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kostnaderna för central administration beräknas för helåret uppgå till -20,9 mkr, vilket är 3,1 mkr högre än budget (-17,9 mkr). Avvikelsen förklaras främst av högre kostnader för reklam och PR (inkl kostnad för kommunikation från Telge AB), konsulter samt inhyrd personal.
<p>Kapital</p>	<p>Prognos helår 2020</p> <p>Investeringarna bedöms uppgå till 300 mkr vilket är 150 mkr lägre än budget (450 mkr). Anledning till avvikelsen beror främst på Coroneffekter där man bland annat inte får möjlighet att tillträda lägenheter i den omfattning som behövs för respektive åtgärd. Man har således i flera fall stoppat upphandling av diverse projekt och istället förskjutit de till kommande år. Man försöker i de fall det går utöka antalet affärsmässiga åtgärder under året och att i år påbörja projekt som varit planerade för kommande år.</p> <p>De största avvikelserna förklaras mer i detalj nedan:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nyproduktionen i Stockholmsberget bedöms överstiga budget med 3,6 mkr över budget med anledning av att ombyggnationen av 5:or och 4:or till gemensamhetslägenheter och mindre lägenheter i fastigheten inte budgeterades inför året. • Nyproduktionen på Gullpudran 3 i Västergård bedöms hamna på 11,5 mkr lägre än budget (45,7 mkr) med anledning av att byggstart blivit förskjuten på grund av en längre bygglovsprocess. • Stambytet i Turkosen 11 och 12 i Fornbacken förskjuts med anledning av att hyresförhandlingar med hyresgästföreningen ännu inte kommit igång samt att Corona förhindrar tillträde till lägenheterna. Prognosen bedöms ligga 28,6 mkr lägre än budget (29,0 mkr). • Utfall för de styckvisa moderniseringarna bedöms hamna drygt 5,4 mkr lägre än budget (12,5 mkr) främst med anledning av att man håller på



Månadsrapport

	<p>att se över arbetet med dessa och omprioritera åtgärder så att de hänger ihop med framtida stambyten på fastigheterna.</p> <ul style="list-style-type: none">• Tvättstugerenoveringarna bedöms överskrida budget med 5 mkr främst med anledning att man planerat utföra fler tvättstugerenoveringar under året jämfört med budget.• Köksmoderniseringar bedöms överskrida budget med 2,1 mkr främst med anledning av att man planerat för fler köksmoderniseringar under året jämfört med budget.• Utfall för tillvalsinvesteringar bedöms sjunka med 3,6 mkr jämfört med budget med anledning av att Corona förhindrar tillträde till lägenheterna.• BNI planeras överskrida budget med 2,4 mkr med anledning av att man planerar göra fler åtgärder under året.• Man planerar för att bygga om en stor lägenhet till flera mindre lägenheter under året. Denna lägenhet har varit svår att hyra ut på grund av dess storlek. I och med ombyggnationen får man lägre vakanskostnader och bidrar till en ökad lägenhetshetsförsörjning i kommunen. Åtgärden ingick inte i årets budget, kostnaden för ombyggnationen bedöms till ca 1,1 mkr.• Underhållsinvesteringar bedöms hamna 136,5 mkr lägre än budget (347,5 mkr) främst med anledning av att flera underhållsprojekt inte kommit igång enligt plan vilket till viss del beror på Corona-utbrottet.
--	--

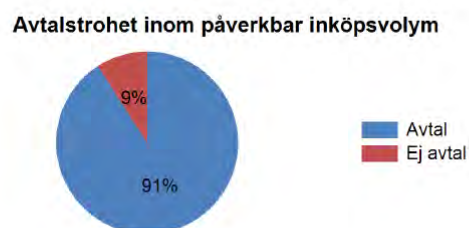
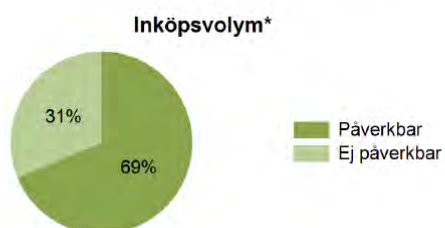


Månadsrapport

Bilaga 8: Avtalstrohet

Inköpsrapport - Telge Bostäder

Kvartal 1, 2020



Inköpsvolym	Avtal	Ej avtal	Totalsumma
Påverkbar	66 113 243 kr	6 619 228 kr	72 732 470 kr
Ej påverkbar	9 615 643 kr	23 528 601 kr	33 144 244 kr
Totalsumma	75 728 886 kr	30 147 828 kr	105 876 714 kr



Månadsrapport

Bilaga 9: Åldersanalys kundfordringar

ÅLDERSANALYS AV UTESTÅENDE KUNDFORDRINGAR

Telge Bostäder AB	Summa inkl. moms (tkr)	Varav moms
Utestående kundfordringar 2020-04-30	11 253	
Förfallet 30-90 dgr	1 221	
Förfallet 91-180 dgr	398	
Förfallet 181-365 dgr	981	
Förfallet >365 dgr	1 844	

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		108		170630-180328	Ja
Privatperson		120		180430-190918	Ja
Privatperson		190		190509-190610	Ja



Månadsrapport

Bilaga 11: Bolagsspecifik rapportering

Resultaträkning

(Mkr)	Ack april				Rullande 12 mån Utfall	Helår			
	Utfall 2020	Budget 2020	Avv mkr	Utfall 2019		Budget 2020	Progno s 2020	Avv mkr	Utfall 2019
Nettointäkt bostäder	231,2	234,4	-3,1	220,7	698,6	701,8	706,5	4,8	672,4
Nettointäkter lokaler	15,4	15,8	-0,3	15,2	45,6	45,9	51,0	5,1	44,6
Nettointäkt övriga objekt	7,9	7,9	0,0	7,5	23,6	23,7	23,7	0,0	22,9
Tillval	3,5	3,5	0,0	3,5	10,6	10,6	10,8	0,1	10,6
Övriga intäkter	0,8	0,7	0,1	1,0	2,3	2,2	2,6	0,4	2,4
Intäkter förvaltningsuppdrag	10,0	10,2	-0,2	10,8	25,1	25,3	28,1	2,9	32,5
Summa Intäkter	268,9	272,5	-3,6	258,8	805,8	809,4	822,6	13,3	785,5
Fastighetsskötsel	-25,1	-27,2	2,1	-22,1	-70,4	-72,5	-75,1	-2,6	-69,3
Felavhjälpande underhåll	-24,5	-21,5	-2,9	-29,7	-66,0	-63,1	-71,8	-8,6	-87,5
Taxekostnader o värme	-63,5	-71,8	8,3	-68,8	-164,6	-172,9	-167,5	5,4	-167,8
Avskrivna hyres- och kundfordringar	-0,6	-0,8	0,2	-0,6	-2,9	-3,2	-5,4	-2,2	-2,6
Övriga kostnader	-2,7	-2,5	-0,2	-2,3	-7,7	-7,5	-7,6	-0,1	-6,2
Fastighetsanknuten administration	-35,0	-34,7	-0,3	-41,4	-96,1	-95,9	-96,3	-0,4	-113,2
SUMMA Driftskostnader	-151,3	-158,6	7,3	-164,9	-407,8	-415,1	-423,7	-8,6	-446,6
Planerat underhåll	-30,1	-34,7	4,5	-25,9	-86,6	-91,1	-91,9	-0,8	-81,5
Fastighetskatt	-6,7	-6,7	0,0	-6,3	-20,1	-20,1	-20,4	-0,3	-20,3
Prel. Reg fakturor	-0,3	0,0	-0,3	-0,5	-0,3	0,0	-0,5	-0,5	0,0
SUMMA FASTIGHETSKOSTNADER	-188,5	-199,9	11,5	-197,6	-514,8	-526,3	-536,5	-10,2	-548,4
DRIFTNETTO	80,5	72,6	7,9	61,2	291,0	283,1	286,2	3,1	237,1
Utrangeringskostnader									
Avskrivningar	-53,1	-41,2	-11,9	-37,5	-137,4	-125,5	-138,5	-13,0	-109,1
BRUTTORESULTAT	27,3	31,3	-4,0	23,7	153,5	157,6	147,7	-9,9	128,0
Övriga rörelseintäkter	1,1	1,2	-0,1	1,2	3,2	3,3	3,0	-0,3	3,9
Övriga rörelsekostnader	-1,1	-1,1	0,0	-1,2	-2,8	-2,8	-3,0	-0,2	-10,2
Summa övrig rörelse	0,1	0,2	-0,1	0,0	0,4	0,5	0,0	-0,5	-6,3
Central administration	-7,7	-6,5	-1,2	-4,2	-19,1	-17,9	-20,9	-3,1	-13,8
RÖRELSERESULTAT	19,7	25,0	-5,3	19,5	134,9	140,2	126,8	-13,4	107,9
Resultat från andelar i koncernföretag	0,0	0,0	0,0	0,0	10,0	10,0	8,8	-1,3	7,5
Finansiella intäkter	0,3	0,2	0,0	0,3	0,7	0,6	0,7	0,1	1,7
Finansiella kostnader	-14,9	-15,5	0,6	-15,9	-46,4	-47,1	-45,8	1,3	-42,5
Finansnetto	-14,6	-15,3	0,7	-15,6	-35,8	-36,4	-36,3	0,2	-33,4
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	5,1	9,7	-4,6	3,9	99,1	103,7	90,5	-13,3	74,5
Vinst/förlust vid avyttring av anläggningstillgångar	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
RESULTAT FÖRE SKATT	5,1	9,7	-4,6	4,0	99,1	103,7	90,5	-13,3	62,9
Kvm (BOA + LOA) utgående balans per år ca						652 901	661 177		614 425
Antal lgh cirka						9 107	9 165		8 991
Marknadsvärde						9 919	10 531		9 777
Driftnetto i mkr						283,1	286,2		237,1
Driftnetto/kvm						434	433		386
Direktavkastning på marknadsvärde						2,9%	2,7%		2,4%



Månadsrapport

KASSAFLÖDESANALYS (MKR)

	2019-04-30	2020-04-30
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	19,5	19,7
+ avskrivningar	37,5	53,1
Ej likviditetspåverkande poster	0,0	0,0
	57,0	72,8
Erhållen ränta	0,3	0,3
Erlagd ränta	-15,9	-14,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	41,4	58,2
Förändringar i rörelsekapital		
Kundfordringar (ökning -/minskning +)	-5,5	-2,9
Kortfristiga fordringar (ökning -/minskning +)	-1,1	-0,6
Leverantörsskulder (ökning +/minskning -)	-27,6	-38,5
Övriga rörelseskulder (ökning + /minskning -)	-4,7	-84,2
Summa förändring i rörelsekapitalet	-38,9	-126,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2,5	-68,1
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillg.	-115,2	-56,2
Försäljning/utrangering av materiella anläggningstillg. *	0,0	0,0
Förändring av finansiella anläggningstillg.	0,0	0,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-115,2	-56,2
Kassaflöde efter investeringar	-112,7	-124,3
Finansieringsverksamheten		
Utdelning	0,0	0,0
Koncernbidrag	-	-
Förändring av avsättningar	-0,2	0,0
Förändring av övriga långfristiga skulder	112,1	124,2
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	111,9	124,2
Förändring av likvida medel	-0,8	-0,1
IB Likvida medel inkl checkräkningskredit	0,0	0,0
UB Likvida medel inkl checkräkningskredit	0,0	0,0
Förändring av likvida medel	0,0	0,0
OPERATIVT KAPITAL	Ack apr 2019	Ack apr 2020
Materiella anläggningstillg	4 562,4	4 782,7
Finansiella anläggningstillg	5,9	6,3
Lager	1,0	1,1
Kundfordringar	9,7	8,1
Övriga rörelsefordringar	115,2	10,8
Leverantörsskulder	-49,0	-46,5
Övriga rörelseskulder	-304,9	-322,0
Operativt kapital	4 340,4	4 440,5
Eget kapital	2 008,1	2 126,9
Nettoupplåning	2 332,2	2 313,6
Finansiering	4 340,4	4 440,5
	Ack apr 2019	Ack apr 2020
Soliditet	43%	44%
Belåningsgrad på marknadsvärdet	26%	24%

*) Kassaflödet innehåller en outredd diff om 0,1 mkr (0,8 mkr).

2020-06-01

Ärendenummer: 16

Till styrelsen för Telge Bostäder AB

Investeringar 1–10 miljoner kronor januari-maj 2020

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

Information gällande investeringar 1-10 miljoner kronor. Nedan beslut har tagits från januari-maj 2020.

Projektnamn	Typ av In	Aktuellt beslut	Beslutsda	Status beslut	Beslutat belop	Internrän	Investering stol	Status	Bolag
4 st undercentraler Saltskog	UI	Genomförande	2020-05-05	Godkänd	2 465 360 kr	n/a	> 1 Mkr - 10 Mkr	Pågående	Telge Bostäder AB
Mål fasad Stenbocken 12	UI	Genomförande	2020-04-21	Godkänd	3 042 400 kr	n/a	> 1 Mkr - 10 Mkr	Pågående	Telge Bostäder AB
Fasadrenovering samt tvätt av balkonger, Orrstigen3-7, 2-16, Karlslundsgatan 30, Koltrasten 1	UI		2020-04-09	Godkänd	1 999 375 kr	n/a	> 1 Mkr - 10 Mkr	Pågående	Telge Bostäder AB
Fasadrenovering, Porslinsvägen 1, Stengodsstigen, Keramikvägen, Murarbasen, Tegelmästaren	UI	Inriktnings	2020-04-08	Godkänd	1 000 000 kr	n/a	> 1 Mkr - 10 Mkr	Pågående	Telge Bostäder AB
Lokalkonvertering till 2 st lgh Porslinsvägen 2c	AI	Inriktnings	2020-03-11	Godkänd	2 521 750 kr	6,3%	> 1 Mkr - 10 Mkr	Pågående	Telge Bostäder AB

Förslag till beslut

Styrelsen förslås besluta:

att godkänna informationen

Pontus Werlinder
vd Telge Bostäder och Telge Hovsjö

Anders Henriksson
tf. Fastighetschef Telge Bostäder och Telge Hovsjö

Du är här: Startside > Arbetsrum > AO Bo Projektportal > Projekt > 4 st undercentraler Saltskog

Sök i den här webbplatsen 

Projektportalen start

Sök projekt

Dokumentarkiv

Investeringar

Portföljstyrgrupp

Replägenheter

Senaste

Testar

Testarlista

Projekt

Projektstatus

Ifylles av beställaren

Länk till dokumentarkiv: [Länk](#)Projekt Id Projektnamn Projekt-information Beställare Bolag Projektportfölj Typ av projekt Område Fastighet Övrig fastighets-information Startdatum Slutdatum Effekt mål Projekt mål

Prioritering

Tid	Kostnad	Kvalitet
<input type="text" value="10"/> %	<input type="text" value="30"/> %	<input type="text" value="60"/> %

En viktning i % mellan tid, kostnad och kvalitet ska göras. Summan ska vara 100. Använd olika värden eftersom det ska vara enkelt att förstå vad som är viktigast, näst viktigt etc.

Ifylles av projektledaren

Vid uppföljning ange om projektet levererar enligt den överenskomna tidplanen, inom de överenskomna kostnadsramarna (kr och resurser, och i nivå med den överenskomna kvaliteten)

RAG

Tid	Kostnad	Kvalitet
<input type="text" value="Ja"/>	<input type="text" value="Ja"/>	<input type="text" value="Ja"/>

Projektledare Projektgrupp Aktuell projektfas Nästa BP Statusrapport Avser datum

Ekonomi

Ifylles av beställaren

Projektnr kontering Momsavdrag? Momsavdrag % Budgeterad UH-kostnad Verkligt utfall UH-kostnad Beviljad investering Verkligt utfall investering

Förklaring till avvikelser

Investering

Typ

 Affärsinvestering
 Underhållsinvestering
 Storlek Inom budget? Aktuellt beslut Beslutsordning Status beslut Besluts-datum Extern remissvända Bolagsstyrelse Koncernstyrelse Kommunstyrelse Kommunfullmäktige Efterkalkyl görs år

Guide för PM- och kalkyldokument

	Projektpragnos/ kostnadskalkyl	Investeringskalkyl	PM-information i formulär (nedan)	PM-information i Wordmall
Affärsinvestering - 1Mkr		✓	✓	
Affärsinvestering > 1Mkr		✓		✓
UH-investering < 10Mkr	✓		✓	
UH-investering 10Mkr-	✓			✓

Syfte med investeringen

Ev.
alternativ till
investeringen

Ekonomiska
effekter och
förutsättningar

Kommentar
affärstöd

Senast ändrat: 2020-06-11

Länk till dokumentarkiv [Länk](#)

An:

Du är här: Startside > Arbetsrum > AO Bo Projektportal > Projekt > Mål fasad Stenbocken 12

Sök i den här webbplatsen 

Projektportalen start

Sök projekt

Dokumentarkiv

Investeringar

Portföljstyrgrupp

Replägenheter

Senaste

Testar

Testarlista

Projekt

Projektstatus

Ifylles av beställaren

Länk till dokumentarkiv: [Länk](#)Projekt Id Projektnamn Projektinformation Beställare Bolag Projektportfölj Typ av projekt Område Fastighet Övrig fastighetsinformation Startdatum Slutdatum Effekt mål

Öka trivseln på området med hela och nymålade fasader.

Projektmål

Prioritering

Tid	Kostnad	Kvalitet
<input type="text" value="20"/> %	<input type="text" value="30"/> %	<input type="text" value="50"/> %

En viktning i % mellan tid, kostnad och kvalitet ska göras. Summan ska vara 100. Använd olika värden eftersom det ska vara enkelt att förstå vad som är viktigast, näst viktigt etc.

Ifylles av projektledaren

Vid uppföljning ange om projektet levererar enligt den överenskomna tidplanen, inom de överenskomna kostnadsramarna (kr och resurser, och i nivå med den överenskomna kvaliteten)

RAG

Tid	Kostnad	Kvalitet
<input type="text" value="Ja"/>	<input type="text" value="Nej"/>	<input type="text" value="Ja"/>

Projektledare Projektgrupp Aktuell projektfas Nästa

Hus 1 och 2 är klara förutom dörrarna till förråd och entréerna. Förrådsdörrarna kommer under v. 29. entrédörrarna är inte beställda, väntar in ett ok från Issa. Vi har haft möte med SGV om tiderna och dom har tagit tag i detta nu. Ari och hans målare hinner inte utföra målningen på förråden så dom får Sandå ta också. Hus 3 ska vara klart innan semestern. SGV kommer att köra på under semestertiderna med förråden så Sandå har arbete att utföra när dom kommer tillbaka efter semestern.

SGV har tagit in en ny UE som inte är med i UE listan men dom har lovat att se till att den blir uppdaterad. Jag fick in papper på dom i alla fall. Nu rullar det på bättre men när inte SGV är på plats dras tempot ner betydligt. Har själv varit på plats ett flertal gånger samt att målarna inte är helt nöjda med farten. Arbetet blir bra i alla fall. första huset är klart. Hus 2 är mer än halva huset åtgärdat. Vi behöver byta ut entrédörrarna med karmarna samt förrådsdörrarna eftersom dom inte är i ett så pass bra skick att dom går att renovera för en vettig peng.

Statusrapport SGV har påbörjat med arbetet med att byta ut trasig, skadad panel men dom har tagit ditt killar som inte är snickare så dom har fått order om att byta ut dom och det har dom gjort nu. Så nu får vi hoppas att det går lite fortare fram med arbetet. Sandå killarna ligger i och det fungerar bra med dom. Vi behöver byta ut förrådsdörrarna för dom är slut och det blir billigare att montera in nya än att renovera dom gamla. SGV och Sandå måste bara bli bättre på att informera våra hg, dom ska framställa en tidplan som dom ska förmedla till hyresgästerna. Samt se till att vi får in dagböcker varje vecka.

Tvätt är inne på sista gården nu, så dom borde vara klara under veckan eller nästa vecka. Ställningen på gård 1 är uppe så nu är det bara att köra på med panel och målning. Ari och hans killar ska ta förrådsdörrarna och Johan S byter ut skadad panel på dom.

Fasad- och taktvätt påbörjas under måndagen den 20/4 och om vi får okej att genomföra renovering och målning av fasaden så går vi vidare direkt med detta arbete

Avser datum

Ekonomi

Ifylles av beställaren

Projektnr Momsavdrag? Momsavdrag % Budgeterad UH-kostnad Verkligt utfall UH-kostnad Beviljad investering Verkligt utfall investering

Förklaring till avvikelser

Investering

Typ Affärsinvestering Underhållsinvestering

Storlek Inom budget?

Aktuellt beslut Beslutsordning

Status beslut	<input type="text" value="Godkänd"/>	Besluts-datum	<input type="text" value="2020-04-21"/>
Extern remissvända	<input type="checkbox"/> Bolagsstyrelse	Efterkalkyl görs år	<input type="text"/>
	<input type="checkbox"/> Koncernstyrelse		
	<input type="checkbox"/> Kommunstyrelse		
	<input type="checkbox"/> Kommunfullmäktige		

Guide för PM- och kalkyldokument

	Projektprognos/ kostnadskalkyl	Investeringskalkyl	PM-information i formulär (nedan)	PM-information i Wordmall
Affärsinvestering - 1Mkr		✓	✓	
Affärsinvestering > 1Mkr		✓		✓
UH-investering < 10Mkr	✓		✓	
UH-investering 10Mkr-	✓			✓

Syfte med investeringen Träfasadernas tekniska livslängd är passerad. Detta leder till vatteninträningar genom fasad pga ruttet trä. Genom att åtgärda fasaderna nu med byte av trä samt helmålning kommer fastighetens värmevärde att bibehållas. Fasaden kommer även bättre stå emot vind och regn vilket leder till mindre akuta skador.

Ev. alternativ till investeringen Fasadens livslängd är uppnådd och inget alternativ finns.

Ekonomiska effekter och förutsättningar Byggnaden bibehåller sin värmeisolering vilket gör att energianvändningen hålls på samma nivå som tidigare.

Kommentar affärsstöd

Senast ändrat: 2020-06-15

Länk till dokumentarkiv [Länk](#)

Du är här: Startside > Arbetsrum > AO Bo Projektportal > Projekt > Fasadreovering samt tvätt av balkonger, Orrstigen3-7, 2-16, Karlslundsgatan 30, Koltrasten 1

Sök i den här webbplatsen 

Projektportalen start

Sök projekt

Dokumentarkiv

Investeringar

Portföljstyrgrupp

Replägenheter

Senaste

Testar

Testarlista

Projekt

Projektstatus

Ifylles av beställaren

Länk till dokumentarkiv: [Länk](#)Projekt Id Projektnamn

Projektinformation Laga och måla sockelfasaden samt tvätta rent balkongfronterna Sockelfasaden börjar få sprickskador som kan leda till fukfastigheten.

Beställare Bolag Projektportfölj Typ av projekt Område Fastighet

Övrig fastighetsinformation

Startdatum Slutdatum

Effekt mål Hela sockel fasad, rena balkongfronter. Nöjda och glada hyresgäster.

Projekt mål Laga och måla sockelfasaden samt tvätta rent balkongfronterna, eventuellt tvätta rent dom fasader som det finns något typ av alger på.

Prioritering

Tid	Kostnad	Kvalitet
<input type="text" value="20"/> %	<input type="text" value="30"/> %	<input type="text" value="50"/> %

En viktning i % mellan tid, kostnad och kvalitet ska göras. Summan ska vara 100. Använd olika värden eftersom det ska vara enkelt att förstå vad som är viktigast, näst viktigt etc.

Ifylles av projektledaren

RAG

Tid	Kostnad	Kvalitet
<input type="text" value="Ja"/>	<input type="text" value="Ja"/>	<input type="text" value="Ja"/>

Vid uppföljning ange om projektet levererar enligt den överenskomna tidplanen, inom de överenskomna kostnadsramarna (kr och resurser, och i nivå med den överenskomna kvaliteten)

Projektledare Projektgrupp Aktuell projektfas Nästa **Ari hinner inte utföra arbetet innan hösten, men har lovat att dom ska hinna med detta projekt under hösten.**

Ari och hans killar ska köra detta projekt. Ari har kikat på det och ska återkomma med en tidplan och när dom kan påbörja. Ev. i början av juni.

Statusrapport

Ska möta upp SGV gällande detta projekt eftersom vi har avtal med dom som gäller för fasadtvätt. FU körs parallellt med SGV ifall vi inte kan köra på med dom.

Har inte prioriterat detta projekt men håller på med FFU nu

Avser datum

Ekonomi

Ifylles av beställaren

Projektnr Momsavdrag? Momsavdrag % Budgeterad UH-kostnad Verkligt utfall UH-kostnad Beviljad investering Verkligt utfall investering

Förklaring till avvikelser

Investering

Typ

 Affärsinvestering Underhållsinvestering

Storlek Inom budget?

Aktuellt beslut Beslutsordning Status beslut Besluts-datum

Extern remissvända

 Bolagsstyrelse Koncernstyrelse Kommunstyrelse Kommunfullmäktige

Efterkalkyl görs år

Guide för PM- och kalkyldokument

	Projektprognos/ kostnadskalkyl	Investeringskalkyl	PM-information i formulär (nedan)	PM-information i Wordmall
Affärsinvestering - 1Mkr		✓	✓	

Affärsinvestering > 1Mkr
 UH-investering < 10Mkr
 UH-investering 10Mkr-

	✓		✓
✓		✓	
✓			✓

Syfte med investeringen

Ev. alternativ till investeringen

Ekonomiska effekter och förutsättningar

Kommentar affärsstöd

Senast ändrat: 2020-06-15

Länk till dokumentarkiv [Länk](#)

Du är här: Startside > Arbetsrum > AO Bo Projektportal > Projekt > Fasadreovering, Porslinsvägen 1, Stengodsstigen, Keramikvägen, Murarbasen, Tegelmästaren

Sök i den här webbplatsen

Projektportalen start

Sök projekt

Dokumentarkiv

Investeringar

Portföljstyrgrupp

Replägenheter

Senaste

Testar

Testarlista

Projekt

Projektstatus

Ifylles av beställaren

Länk till dokumentarkiv: [Länk](#)Projekt Id Projektnamn Projekt-information
Byte av dåligt virke, armaturer, hängrennor samt målning. Gäller samtliga garagelängor.Beställare Bolag Projektportfölj Typ av projekt Område Fastighet Övrig fastighets-information
gäller samtliga garagelängor.Startdatum Slutdatum Effekt mål
Minska underhållskostnaderna och förbättra NKIProjekt mål
Byta ut dålig virke, hängrennor, armaturer samt måla om.

Prioritering

Tid	Kostnad	Kvalitet
<input type="text" value="20"/> %	<input type="text" value="30"/> %	<input type="text" value="50"/> %

En viktning i % mellan tid, kostnad och kvalitet ska göras. Summan ska vara 100. Använd olika värden eftersom det ska vara enkelt att förstå vad som är viktigast, näst viktigt etc.

Ifylles av projektledaren

Vid uppföljning ange om projektet levererar enligt den överenskomna tidplanen, inom de överenskomna kostnadsramarna (kr och resurser, och i nivå med den överenskomna kvaliteten)

RAG

Tid	Kostnad	Kvalitet
<input type="text" value="Ja"/>	<input type="text" value="Ja"/>	<input type="text" value="Ja"/>

Projektledare

Projektgrupp

Aktuell projektfas Nästa BP Statusrapport Avser datum

Ekonomi

Ifylles av beställaren

Projektnr kontering Momsavdrag? Momsavdrag % Budgeterad UH-kostnad Verkligt utfall UH-kostnad Beviljad investering Verkligt utfall investering

Förklaring till avvikelse

Investering

Typ

 Affärsinvestering Underhållsinvestering

Storlek

Inom budget? Aktuellt beslut Beslutsordning Status beslut Besluts-datum

Extern remissvända

 Bolagsstyrelse Koncernstyrelse Kommunstyrelse KommunfullmäktigeEfterkalkyl görs år

Guide för PM- och kalkyldokument

	Projektprognos/ kostnadskalkyl	Investeringskalkyl	PM-information i formulär (nedan)	PM-information i Wordmall
Affärsinvestering - 1Mkr		✓	✓	
Affärsinvestering > 1Mkr		✓		✓
UH-investering < 10Mkr	✓		✓	
UH-investering 10Mkr-	✓			✓

Syfte med investeringen Minska underhållskostnaderna och höja NKI

Ev. alternativ till investeringen

Ekonomiska effekter och förutsättningar

Kommentar affärsstöd

Senast ändrat: 2020-05-20

Länk till dokumentarkiv [Länk](#)

An:

Du är här: Startside > Arbetsrum > AO Bo Projektportal > Projekt > Lokalkonvertering till 2 st lgh Porslinsvägen 2c

Sök i den här webbplatsen

Projektportalen start

Sök projekt

Dokumentarkiv

Investeringar

Portföljstyrgrupp

Replägenheter

Senaste

Testar

Testarlista

Projekt

Projektstatus Pågående

Ifylles av beställaren

Länk till dokumentarkiv: [Länk](#)

Projekt Id 2018-170 **Projektnamn** Lokalkonvertering till 2 st lgh Porslinsvägen 2c

Projekt-information Lokalkonvertering till 2 st lägenheter. 181-51175, Porslinsvägen 2C, Murarbasen 1.

Beställare Johan Johansson (TB) **Bolag** Telge Bostäder AB

Projektportfölj Fastighetsprojekt **Typ av projekt** Lokalkonvertering

Område Lina Hage **Fastighet**

Övrig fastighets-information

Startdatum 2020-01-01 **Slutdatum** 2020-12-31

Effekt mål skapa nya intäkter.

Projekt mål skapa nya bostäder i befintlig fastighetsbestånd.

Prioritering

Tid	Kostnad	Kvalitet
25 %	25 %	50 %

En viktning i % mellan tid, kostnad och kvalitet ska göras. Summan ska vara 100. Använd olika värden eftersom det ska vara enkelt att förstå vad som är viktigast, näst viktigt etc.

Ifylles av projektledaren

Vid uppföljning ange om projektet levererar enligt den överenskomna tidplanen, inom de överenskomna kostnadsramarna (kr och resurser, och i nivå med den överenskomna kvaliteten)

RAG

Tid	Kostnad	Kvalitet
Ja	Ja	Ja

Projektledare Ulf Hollstrand (TB) **Projektgrupp**

Aktuell projektfas 2. Projektplanering **Nästa BP** BP1

Statusrapport Hygien bygg projekterar fram bygglovshandlingar och bygghandlingar för ändrad användning av en lokal till två 1:or.

Avser datum 2020-05-15

Ekonomi

Ifylles av beställaren

Projektnr kontering 359 **Momsavdrag?** **Momsavdrag %**

Budgererad UH-kostnad **Verkligt utfall UH-kostnad**

Beviljad investering 2 521 750 **Verkligt utfall investering**

Förklaring till avvikelser

Investering

Typ Affärsinvestering Underhållsinvestering **Storlek** > 1 Mkr - 10 Mkr **Inom budget?**

Aktuellt beslut Inriktnings **Beslutsordning** Typ 2 (Chef förvaltning+Chef affärsstöd+VD)

Status beslut Godkänd **Besluts-datum** 2020-03-11

Extern remissvända Bolagsstyrelse Koncernstyrelse Kommunstyrelse Kommunfullmäktige **Efterkalkyl görs år**

Guide för PM- och kalkyldokument

	Projektprognos/ kostnads kalkyl	Investeringskalkyl	PM-information i formulär (nedan)	PM-information i Wordmall
Affärsinvestering - 1Mkr		✓	✓	
Affärsinvestering > 1Mkr		✓		✓
UH-investering < 10Mkr	✓		✓	
UH-investering 10Mkr-	✓			✓

Syfte med investeringen

skapa intäkter i form av nyskapade lägenheter av tomställd lokal.

Ev.
alternativ till
investeringen

Ekonomiska
effekter och
förutsättningar

Kommentar
affärstöd

Senast ändrat: 2020-05-15

Länk till dokumentarkiv [Länk](#)

An: