

NÄRVARO:

Ordinarie ledamöter

Ingela Nylund Watz (s)

Aydin Özkaya (s)

Lena Lindell (s)

Mats Greger (mp)

Sait Yildiz (v)

Peder Bennich (m)

Ackad Barsom (m)

Harald Haapala (L)

Robert Olsson (sd)

Noteringar

Ordförande

1:e vice ordförande

2:e vice ordförande

Tjänstgörande ersättare

Ann-Marie Friström (s)

Närvarande icke-tjänstgörande ersättare:

Kenan Unesi (s)

Tomas Kullberg (s)

Hasse Neideman (mp)

Patrik Holmqvist (v)

Mats Dahl (m)

Monir Isak (kd)

Lars-Olov Collin (c)

Daniel Vagerstam (sd)

Personalrepresentanter:

Sanne-Liv Olsen

Telge:

Erika Svensson

Fredrik Nordblad

Tjänstemän TB:

Vd Juan Copoví-Mena

Jan Amnéus

Lisbeth Näsdal

Pontus Werlinder

Erja Wikner

Sammanträdet pågår mellan kl. 17:00–18.30.

Dagens sammanträde hålls i lokal Kattsvansen på Storgatan 42.

Mötet föregås av information från Mats Sjöberg och Lisbeth Näsdal från affärsområdet gällande uppföljningsarbetet av årets NKI-undersökning.

§ 1 Inledning samt Protokolljusterare

Ordförande öppnar mötet och hälsar deltagarna välkomna.

Att jämte ordföranden justera dagens protokoll utses Lena Lindell.

§ 2 Fastställande av dagordning

Dagordningen fastställdes.

§ 3 Till handlingarna

Följande lades efter godkännande till handlingarna

- föregående protokoll 5

§ 4 Styrelsesammansättning

Ordföranden hänvisar till bolagsstämmoprotokollet, enligt utsända handlingar.

Styrelsen beslutar

att notera stämmoprotokollet till vårt protokoll

§ 5 Adjungering av fackliga representanter

Vd presenterade nomineringarna enligt utsänd rapport.

Styrelsen beslutar

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

§ 6 Arbetsordning för styrelse och vd samt vd-instruktion

Jan Amnéus redogör för förslaget, enligt utsända dokument, bilaga 1.

Styrelsen beslutar

att anta föreliggande förslag till Arbetsordning för styrelsen

att anta föreliggande förslag till Arbetsfördelning mellan styrelsen och vd samt

att anta föreliggande vd-instruktion

§ 7 Attest- och utanordningsinstruktion

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

Styrelsen beslutar

att anta föreliggande förslag till Attest- och utanordningsinstruktion

att vd löpande återrapporterar tagna beslut till styrelsen

§ 8 Firmateckning

Vd föredrog principer för firmatecknande för bolagen inom Telgekoncernen **enligt utsänt dokument.**

Styrelsen beslutar

att grundprincipen för firmateckning inom Telgekoncernen ska vara att firman tecknas, av styrelsen i sin helhet, samt av två i förening av ordförande, vice ordförande och VD.

att om bolag fattar beslut om avvikelser från ovan ska detta rapporteras till koncernstyrelsen.

§ 9 Uppföljning av ägardirektiv, halvårs-

Jan Amnéus redogör för rapporten om arbetet med ägardirektiven 2018, **enligt utsänd rapport, bilaga 3.**

Styrelsen beslutar

att **punkt 5** ska ändras till **gul** (delvis uppfylld) från **grön** i rapporten samt att texten i **punkt 8** ska ändras till "**delvis uppfylld**" från "**uppfylld**" och därmed godkänna rapporten och ge vd i uppdrag att skicka in denna till koncernledningen.

§ 10 Månadsrapport juli 2018

Jan Amnéus föredrar ekonomirapporten för juli 2018, **enligt utsänd rapport.**

Styrelsen beslutar

att godkänna rapporten



§ 11 Stockholmsberget

Vd föredrar ärendet, **enligt utsänd rapport, bilaga 4.**

Styrelsen beslutar

- att uppdra åt vd att slutföra genomförandet av projektet etapp 1 och ej gå vidare med etapp 2
- att ta fram ett underlag för inriktningsbeslut för ytterligare byggnation i Grusåsen i samråd med kommunen och strukturplanen. Inriktningsbeslut kan bestå av byggnation på befintlig fastighet och/eller på ett utökat fastighetsinnehav
- att återrapportera ärendet till styrelse för Telge AB

§ 12 Sekretessärende enligt (19:3) offentlighets- och sekretesslagen (OSL)

Vd föredrar ärendet, **enligt utsända dokument.**

Ärendet är fortsatt sekretessbelagt till dess att hävandet av sekretessen meddelas av vd.

Styrelsen beslutar enligt vd:s förslag.

§ 13 Information från Telge

Ekonomi – Det operativa resultatet per den sista juli om 236 mnkr vilket är 12 mnkr över budget visar att det går bra.

Koncernplan – Den nya koncernplanen godkändes i koncernstyrelsen den 3 september och skickas efter budgetens fastställande i kommunfullmäktige ut till alla styrelseledamöter.

Sjukfrånvaro koncernen – Sjukfrånvaron för koncernen mellan juli 2017 till juni 2018 var 4,4%. Variationen är mellan 7,0% Telge Tillväxt och 2,6% Telge Energi. Hos Affärsområde Bo 4% fördelat på 50/50 för långtids- respektive korttidssjukfrånvaro.

Organisationsförändring – I koncernledningen ingår nu alla bolags vd:ar. Det finns även en koncernstab som fokuserar på styrning samt beredning av ärenden till koncernledningen.

Styrelser - Eventuella byten av styrelseledamöter sker vid årsskiftet, beslut i KF den 17/12. Styrelseutbildning kommer att hållas för samtliga ledamöter under våren.

Styrelsen beslutar

- att godkänna informationen

§ 14 Information från vd

Fornbacken, Lyftet – Den ekonomiska och processmässiga utvecklingen i projektet rapporterades **enligt bilaga 5**.

- Hantering evakueringskostnad ej klart
- Arbete pågår med erfarenhetsåterföring för kommande moderniseringsprojekt
- Ytterligare en rapport är beställd av Stadsdirektören och ska vara färdig den 1 oktober.

Stockholmsberget etapp 1 – Den ekonomiska och processmässiga utvecklingen i projektet rapporterades **enligt bilaga 6**.

- Se bifogad månadsrapport och i övrigt separat ärende § 11.

Glasberga sjöstad – Ett möte är bokat med kommunen om Glasbergas framtid då den ej finns med i kommunens utbyggnadsplan.

Hysesförhandlingen – Förhandlingen för året är färdig och slutade med en höjning om 1,36% från halvårsskiftet.

Feriepraktikanterna – Med hjälp av feriepraktikanterna har vi kunnat höja nivån och genomföra förbättringsåtgärder.

Castor 5 – Förvärvet färdigt

Taket & Tranbäret – Vinst ligger kvar i Telge Almnäs till och med stämman, men redovisas i Telge Bostäder.

Detaljplaner och byggrätter – En workshop ska hållas tillsammans med samhällsbyggnadskontoret för en gemensam strategi kring rutiner för detaljplaner och byggrätter.

Hbtq-certifiering – Nu är vi igång med utbildningen som är färdig till årsskiftet.

Mötesplats Lina Hage – Invigning med närvaro av några styrelseledamöter fredag den 7 september. Mycket välbesökt och lyckat.

Riksbyggen – Efter möte vet vi att de bland annat har haft stora utmaningar med ett stort renoveringsprojekt i Västra Blombacka och att de haft en entreprenör som inte fungerat som önskat. Ny upphandlad entreprenad är nu igång och renovering beräknas vara klar år 2020. Bemannar med ytterligare krafter inom fastighetsorganisationen.

Initiativ ska också tas för att få igång samarbeten tillsammans med kommunen och med andra fastighetsbolag för att hitta gemensamma lösningar för till exempel säkerhetsfrågor.

Styrelsen beslutar

att godkänna informationen

§ 15 Ärendebalans

Ordförande gick igenom ärendebalanslistan, **enligt utsänd rapport.**

Styrelsen beslutar

att godkänna informationen

§ 16 Övrigt

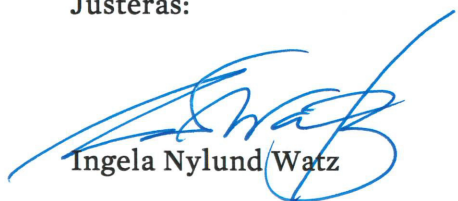
Då inga övriga frågor finns tackar ordförande deltagarna för visad uppmärksamhet och avslutar mötet.

Vid protokollet:



Erja Wikner

Justeras:



Ingela Nylund Watz



Lena Lindell

2018-09-17

Ärendenr: 6

Till styrelsen för Telge Bostäder AB samt Telge Hovsjö AB

Arbetsordning för styrelsen

Sammanfattning

Moderbolaget Telge AB har beslutat att samtliga dotterbolag årligen ska anta en *Arbetsordning för styrelsen*. Därtill ska en *Arbetsfördelning mellan styrelsen och VD* (bilaga 1) antas och en *Instruktion till verkställande direktören* (bilaga 2) antas.

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

Bakgrund

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

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom Affärsstöd- och utveckling.

Ärendet

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



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

Förslag till beslut

Styrelsen föreslår besluta:

- att anta föreliggande förslag till Arbetsordning för styrelsen
- att anta föreliggande förslag till Arbetsfördelning mellan styrelsen och VD
- att anta föreliggande förslag till Instruktion för VD

Telge Bostäder AB samt Telge Hovsjö AB

Juan Copovi-Mena
VD

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

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

Innehåll

1 Allmänt	3
2 Arbetsfördelning inom styrelsen	3
Helägda bolag	3
Delägda bolag	3
Styrelsearbetet	4
3 Styrelsesammanträden	4
3.1 Plats för styrelsesammanträden	4
3.2 Ordinarie styrelsesammanträden	4
3.3 Särskilda ärenden	5
3.4 Extra styrelsesammanträden	5
3.5 Kallelse och underlag	5
3.6 Deltagande i styrelsemötet	6
3.7 Beslut	7
3.8 Protokoll	8
4 Telgekoncernen	10
5 Borgen	11
6 Firmateckning	11
7 Investeringar	11
8 Frågor av vikt	12
9 Utvärdering av styrelsen	12
10 Utvärdering av VD	13
Bilaga 1 Arbetsfördelning mellan styrelse och VD	14
Bilaga 2 Instruktion till verkställande direktören	15

Arbetsordning för styrelsens arbete

1 Allmänt

Denna arbetsordning med tillhörande instruktioner har fastställts av Styrelsen för Telge Bostäder och Telge Hovsjö vid dess sammanträden i september 2018. Arbetsordningen och instruktion ska omprövas årligen eller vid behov.

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

2 Arbetsfördelning inom styrelsen

Helägda bolag

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

Delägda bolag

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

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

Styrelsearbetet

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

Ordförande ska tillsammans med VD ta fram dagordning till mötet och ansvara för att kallelse till sammanträde sänds ut enligt vad som föreskrivs i arbetsordningen under kapitel 3.6 Kallelse och underlag.

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

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

3 Styrelsesammanträden

3.1 Plats för styrelsesammanträden

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

3.2 Ordinarie styrelsesammanträden

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

Vid varje ordinarie styrelsesammanträde ska följande ärenden behandlas:

- Mötets öppnande
- Godkännande av dagordning
- Utseende av protokolljusterare

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

3.3 Särskilda ärenden

Utöver de återkommande ärenden som angetts ovan ska särskilda ärenden behandlas som beslutspunkter enligt Telge AB:s årsplan. Sammanträdena för dessa särskilda ärenden fastställs årligen av Telge AB i september/oktober.

3.4 Extra styrelsesammanträden

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

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

3.5 Kallelse och underlag

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

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

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

3.6 Deltagande i styrelsemötet

Ordförande vid styrelsesammanträdena

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

Verkställande direktör

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

Suppleant

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

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

Arbetsstagarrepresentant

Företrädare för arbetstagersidan har rätt att närvara, yttra sig, ställa yrkande vid styrelsesammanträdena och få sin mening antecknad till protokollet. Eftersom skäl

finns för undantag i enighet med 17 § lagen (1987:1245) om styrelserepresentation för de privatanställda, så har de inte rösträtt. Företrädare för arbetstagarsidan behöver därmed inte registreras hos Bolagsverket.

En arbetstagarrepresentant som har utsetts enligt lagen om styrelserepresentation för de privatanställda skall alltid få underlag och ges tillfälle att delta i behandlingen av styrelsens ärenden på samma sätt som en styrelseledamot (8 kap 20§ Aktiebolagslagen (2005:551)).

Adjungerade ledamöter

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

3.7 Beslut

Följande framgår av 8 kap ABL.

Styrelsens beslutsförmåga

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

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

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

Majoritetskrav vid styrelsebeslut

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

För per capsulam protokoll gäller inte denna skrivning.

Jäv för styrelseledamot

En styrelseledamot får inte handlägga en fråga om

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

Bestämmelserna i första stycket gäller inte om styrelseledamoten, direkt eller indirekt genom en juridisk person, äger samtliga aktier i bolaget. Bestämmelsen i första stycket 3 punkten gäller inte heller om bolagets motpart är ett företag i samma koncern eller i en företagsgrupp av motsvarande slag.

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

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

3.8 Protokoll

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

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

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

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

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

4 Telgekoncernen

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

Bolagsordningen för Telge AB

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

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

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

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

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

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

5 Borgen

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

6 Firmateckning

Firmateckning regleras i 8 kap ABL.

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

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

7 Investeringar

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

8 Frågor av vikt

Enligt 10 kap. 3 § Kommunallagen (2017:725) ska kommunfullmäktige ta ställning i sådana beslut i bolagets verksamhet som är av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt. Detta framgår även i bolagets bolagsordning.

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

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

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

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

9 Utvärdering av styrelsen

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

10 Utvärdering av VD

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

Bilaga 1 Arbetsfördelning mellan styrelse och VD

1 Allmänt

Styrelsen och VD är skyldig att verka för bolagets intressen. Uppdragets omfattning bestäms av bland annat aktiebolagslagen, kommunallagen, bolagsordningen och de ägardirektiv för verksamheten, som lämnas vid bolagsstämma.

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

2 Styrelsens ansvar

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

3 Verkställande direktörens ansvar

VD skall under styrelsen handha den löpande förvaltningen av bolaget enligt bolagsordning, arbetsordning och de direktiv styrelsen meddelat i bland annat affärsplan, budget, policyer och övriga beslut. Detta omfattar även att ha tillsyn över samtliga omfattade delar av fastighetsägaransvaret.

Bilaga 2 Instruktion till verkställande direktören

1 Allmänna befogenheter

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

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

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

VD ska tillse att bolaget verkar för att uppfylla förpliktelser i enlighet med fastighetsägarens ansvar.

VD skall direkt eller indirekt utöva tillsyn över bolagets befattningshavare.

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

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

- I enlighet med de allmänna befogenheterna ska VD verkställa styrelsens beslut i bl a budget och affärsplan i samråd med ordförande förbereda styrelsens ärenden och föredra dessa vid styrelsens sammanträden
- kalla till styrelsens sammanträden enligt styrelsens arbetsordning
- besluta om avtal, investeringar och åtaganden för bolaget som ligger inom ramen
- för av styrelsen fastställd budget, affärsplan eller särskilt beslut.

- besluta om avtal, investeringar och åtaganden för bolaget som ej är budgeterade, till ett maximalt belopp av 10 000 tkr. Sådana beslut skall redovisas till styrelsen i efterhand.
- besluta i förvaltningsfråga som annars ankommer på styrelsen, om styrelsens beslut inte kan avvaktas utan väsentlig olägenhet för bolaget. Om möjligt ska VDs beslut föregås av samråd med ordförande. Sådana beslut ska redovisas för styrelsen i efterhand.
- besluta i löpande personalärenden
- ansvara för att bolagets bokföring, redovisning och medelsförvaltning sköts på ett betryggande sätt och i överensstämmelse med lag och god sed
- ansvara för att styrelsens instruktion för attest och firmateckning följs
- företräda bolaget i rättsliga tvister

2 Inskränkningar

VD äger inte rätt att

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

3 Bokföring, redovisning och ekonomiska rapporter

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

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

4 Lojalitetsplikt

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

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

5 GDPR

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

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

2018-09-17

Ärendenr: 7

Till styrelsen för Telge Bostäder AB samt Telge Hovsjö AB

Attest- och utanordningsinstruktion

Bakgrund

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

Ärendet

Attest- och utanordningsinstruktionen beskriver vilka i företaget som har rätt att fatta beslut om beställningar och utbetalningar etc. I föreliggande förslag föreslås utökad delegation för de enhetschefer på Fastighetsavdelningen som inte är projektchef eller förvaltningschef.

Förslag till beslut

Styrelsen föreslås besluta:

att anta föreliggande förslag till Attest- och utanordningsinstruktion

Telge Bostäder AB samt Telge Hovsjö AB

Juan Copovi-Mena
VD



Telgekoncernen

Attest- och utanordningsinstruktion

**Telge Bostäder AB
&
Telge Hovsjö AB**

Innehåll

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

1 BAKGRUND OCH SYFTE

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

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

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

2 DEFINITIONER

2.1 Attest

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

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

2.2 Sakgranskning

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

2.3 Utanordning

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

2.4 Firmateckning

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

3 ATTESTRÄTT

3.1 Syfte

Attesten har två syften:

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

3.2 Attesträtt

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

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

3.3 Begränsning

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

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

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

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

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

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

3.4 Attestberättigad persons skyldigheter

Attestberättigad person ska se till att:

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

3.5 Ställföreträdare

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

3.6 Rätt att bevilja attesträtt

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

3.7 Dokumentation

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

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

3.8 Attestberättigade personer

Se bilaga D.

4 UTANORDNING

4.1 Syfte

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

4.2 Begränsning

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

4.3 Utanordningsberättigad persons skyldighet

Den som utanordnar ett belopp till betalning ska se till:

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

4.4 Utanordningsberättigade personer

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

Verkställande av betalning görs alltid av två personer i förening.

Se bilaga C.

Juan Copovi-Mena, VD

A Attesträtt personalfrågor

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

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

B Attesträtt övriga kostnader

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

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

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

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

C Utanordningsrätt

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

D Attestberättigade personer

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

2018-09-17

Ärendenr: 9

Till styrelsen för Telge Bostäder AB

Rapport om arbetet med ägardirektiven 2018

I bifogat dokument redovisas det arbete som hittills under 2018 bedrivits inom Telge Bostäder AB avseende de ägardirektiv som givits bolaget för perioden 2018.

Uppföljning för helåret sker i anslutning till bokslutet.

Förslag till beslut

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

Telge Bostäder AB

Juan Copovi-Mena
Vd

Halvårsuppföljning av ägardirektiv 2018

Mål och budget 2018-2020 Telge Bostäder

Bolagsordningen

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

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

Ägardirektiven

En bedömning görs enligt följande:

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

Bedömningen ska kommenteras.

Telge Bostäder

Bolagsordningen syfte och verksamhetsföremål	Uppföljning
Bolaget har till föremål för sin verksamhet att inom Södertälje kommun förvärva, äga och förvalta eller med tomträtt nyttja fastigheter för att därpå uppföra och förvalta bostadshus med tillhörande kollektiva anordningar, affärslokaler och servicelokaler. Bolaget får även bygga och förvalta kommersiella lokaler. Bolagets verksamhet får också omfatta uppförande av bostäder för försäljning till andra upplåtelseformer.	<i>Verksamheten är förenlig med fastställda syfte och ändamål.</i> Affärsplanen för 2018-2020 är framtagen utifrån ägarens ändamål med verksamheten samt de särskilda ägardirektiven, och beskriver hur bolaget arbetar med att uppfylla detta utifrån ett affärsmässigt perspektiv.
Telge Bostäder skall genom förvaltning av bostäder skapa bra boende i sunda bostäder till rimlig kostnad. Detta skall ske genom att erbjuda ett varierat utbud av bostäder med god teknisk standard, bra service och ekologisk anpassning, så att det svarar mot en långsiktig efterfrågan. Verksamheten ska bedrivas enligt affärsmässiga principer i enlighet med lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag samt med beaktande av lokaliseringsprincipen i 2 kap 1 § kommunallagen.	<i>Verksamheten är förenlig med fastställda syfte och ändamål.</i> Affärsplanen för 2018-2020 är framtagen utifrån ägarens ändamål med verksamheten samt de särskilda ägardirektiven, och beskriver hur bolaget arbetar med att uppfylla detta utifrån ett affärsmässigt perspektiv.

Ägardirektiv	Uppföljning
1. Telge Bostäder ska ta ett ansvar för de områden där bolaget är hyresvärd och ska i samverkan med kommunen och andra aktörer och genom att ta hjälp av boende i områdena aktivt arbeta med stadsdelsutveckling.	<i>Ägardirektivet är uppfyllt.</i> Bolaget genomför varje år en stor kundundersökning; NKI. Utifrån kundernas svar utarbetas åtgärdsplaner för aktiviteter och åtgärder som

1. fortsättning	kunderna anser vara viktiga för trivsel och trygghet. Med start från maj månad genomför vi 8 trivseldagar i utvalda områden. Trivseldagarna inkluderar en sopsorteringskampanj där kund har möjlighet att vinna en månadshyra. Detta innebär att många medarbetare är ute och träffar hyresgäster för att fånga upp hur våra hyresgäster mår och trivs i våra bostadsområden. Med stöd från Vinnova startar Telge bostäder ett innovationslabb i Lina Hage som ska motverka segregation. Syftet är att sprida lärdomar om framgångsrika metoder – så att fler kan göra mer för att minska långtidsarbetslöshet, förbättra skolresultat, stärka samhällsservice och minska brottslighet. Telge Bostäder ska ihop med flera lokala aktörer ska testa ett nytt arbetssätt i liten skala med målet att sedan använda det på fler platser. Labbet ska etableras i bostadsområdet Lina
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. 2. fortsättning	<i>Ägardirektivet är uppfyllt.</i> Produktionen pågår av 72 lägenheter inkl. 117 garageplatser på Stockholmsberget. Beräknad inflyttning hösten 2019. Arbete pågår med bygglovsansökan för etapp 2 Stockholmsberget. Ansökan planbesked för 8 nya bostadsprojekt i såväl Södertälje som Järna är till och med maj månad inlämnat till kommunen. Utöver dessa arbetar vi med ett tiotal bostadsutvecklingsprojekt.

	Vidare sker möten kontinuerligt med Samhällsbyggnadskontoret och intresse anmälts för kommande markanvisningar. Strategi för nyproduktion är framtagen.	
3. Telge Bostäders långsiktiga investerings- och underhållsplan ska årligen uppdateras och redovisas för koncernstyrelsen. Planen ska inbegripa planerade åtgärder så som renovering, försäljning, strategiska köp, nybyggnation som väger in en framtida efterfrågan samt förslag på finansieringslösningar.	<i>Ägardirektivet är uppfyllt.</i> Planen redovisas i Telge Bostäders affärsplan för 2018-2020 och visar investeringsbehov perioden 2018-2036. Affärsplanen redovisar investeringar avseende modernisering, miljö och nyproduktion samt försäljningar. Även Telge Bostäders budget som också innefattar investeringar redovisas regelbundet för koncernstyrelsen.	
4. Telge Bostäder ska verka för en hyresnivå som långsiktigt skapar förutsättningar för väl underhållna och attraktiva bostäder.	<i>Ägardirektivet är uppfyllt.</i> Bostadshyran höjdes med 1,36 % 1 juli 2018. Den differentierade hyreshöjning som yrkats hanteras i det fortsatta arbetet med Poäng-modellen som återupptas under hösten. Arbetet syftar till att skapa en högre grad av bruksvärdeshyra i Södertälje som motsvarar de boendes värderingar av olika faktorer som områdets attraktivitet, fastighetens och lägenhetens standard samt fastighetsägarens service. Förhandlingen av 2019-års hyreshöjning sker parallellt med arbetet med Poängen-modellen. Förhandlingar med Hyresgästföreningen sker numer för hela beståndet i Affärsområdet d.v.s. Telge Hovsjö och Telge Bostäder tillsammans.	
5. Telge Bostäder ska tillsammans med Telge Återvinning fortsätta utbyggnaden av fastighetsnära källsortering i flerbostadshus.	<i>Ägardirektivet är delvis uppfyllt.</i> Avfallsamordnare är rekryterad sedan maj 2018.	

5. fortsättning	Genomförande av FNI är lagt som förslag att vara helt genomfört i hela fastighetsbeståndet till och med 2022. Under hösten lämnas förslag på budget och plan för genomförande.
6. Telge Bostäder ska ta ett särskilt ansvar för att möta efterfrågan på boende anpassade för äldre och studenter.	<i>Ägardirektivet är uppfyllt.</i>  Samtliga bostäder är tillgänglighetsinventerade sedan tidigare. Det samlade materialet ligger till grund för åtgärder och prioriteringar för ökad tillgänglighet. Aktuella tillgänglighetsåtgärder för entréer under hösten 2018 genomförs på utvalda fastigheter i Järna och Grusåsen I samarbete med Campus Telge och KTH Södertälje erbjuds studentbostäder till deras heltidsstuderande i en separat kategori i Hyresbörsern. Saknas det kundunderlag för att hyra ut till heltidsstuderande tillhörande Campus Telge eller KTH Södertälje erbjuds visstidsavtal till andra sökande i bostadskön. Samtliga boendeformer förmedlas via vår Hyresbörser.
7. Telge Bostäder ska helt eller delvis finansiera nybyggnation och renovering av beståndet genom försäljning av delar av det befintliga beståndet.	<i>Ägardirektivet är uppfyllt.</i>  Under det första halvåret 2018 har Telge bostäder genomfört de försäljningar som förberetts under 2017. Två fastigheter med 140 lägenheter såldes till IvarBo TT AB per 1 juni för att möjliggöra finansiering av främst nyproduktionsprojekt.

8 Det långsiktiga avkastningskravet för Telge Bostäder är 3,5 %.¹	<i>Ägardirektivet är uppfyllt.</i> Det långsiktiga avkastningskravet över tid skall vara 3,5 %. För 2018 beräknas direktavkastningen att uppgå till 2,7 %. Siffrorna är preliminära tills årsbokslutet fastställs i 2019.
---	---

¹ För en förklaring till de generella principerna bakom framräkningen av avkastningskraven för bolagen se separat bilaga

2018-09-17

Ärendenr: 11

Till styrelsen för Telge Bostäder AB

Projekt Stockholmsberget

Telge Bostäders projekt Stockholmsberget omfattar, i gällande beslut, nyproduktion av ett flerbostadshus för 72 lägenheter (hus 3) och ett flervånings parkeringsgarage med 118 platser som tillsammans utgör etapp 1. Vidare omfattar projektets etapp 2, två flerbostadshus innehållande cirka 60 hyresrätter. I beslut från 2018-06 ges vd i uppdrag att genomföra ”scenario 1” som i etapp 2 ersätter de två punkthusen med ett hus med 60 lägenheter.

Projektet Stockholmsbergets Etapp 1 med 72 lägenheter är under genomförande tillsammans med garagebyggnad på angränsande fastighet. Under genomförandefas har projektets etapp 2 inte kunnat påbörjats i tid som planerat vilket föranleder detta beslut. Tiden för att invänta en möjlig planändring för etapp 2 finns inte längre för att kunna samordna produktionen.

Förslaget med ett hus istället för två i etapp två hävdas av kommunen inte vara nog tillgänglighetsanpassat och markprojekteringsarbetet har visat på kostsamma och ur ett estetiskt perspektiv onödigt stora ingrepp i kringliggande miljö. För att tillmötesgå tillgänglighetskraven placerades två husvåningar under naturlig marknivå, vilket skapade stora, frilagda bergsväggar. Vår entreprenör har tagit in priser och kalkylerat att den utökade omfattningen av sprängningen samt den utökade byggvolymen, till en merkostnad på ca 16 mnkr vilket överstiger gällande investeringsbeslut.

Lösningar som kunde tillgodose trafik och tillgänglighet utan stora ingrepp i miljön innebar att ianspråkta mark utanför detaljplaneområdet vilket inte bygglovgivning medgav.

Genomförande av etapp två med två huskroppar, i enlighet med ursprungligt beslut, är inte genomförbart av flera skäl, bla uppfyller det inte kraven för miljöbyggnad silver.

Slutsatsen är att projektets fas 2 bör avbrytas i sin nuvarande form och att ett nytt planarbete för området startas i överensstämmelse med kommunens nya strukturplan



där bättre förutsättningar kan skapas för kommande byggrätter och en ny upphandling genomförs i enlighet med densamma.

Gällande investeringsbeslut för projektet som helhet är 367 mnkr. För etapp 1 är det interna projektbeslutet på 250 mnkr, daterat 2017-04-17 med prognostiserad slutkostnad om 240 mnkr i enlighet med den löpande rapporteringen till styrelsen.

Förslag till beslut

Styrelsen föreslås besluta:

- att uppdra åt vd att slutföra genomförandet av projektet etapp 1 och ej gå vidare med etapp 2
- att ta fram ett underlag för inriktningsbeslut för ytterligare byggnation i Grusåsen i samråd med kommunen och strukturplanen.
Inriktningsbeslut kan bestå av byggnation på befintlig fastighet och/eller på ett utökat fastighetsinnehav.
- att återrapportera ärendet till styrelse för Telge AB

Telge Bostäder

Juan Copovi-Mena
Vd

Pontus Werlinder
Fastighetsutvecklingschef

Upprättad av Mats Bergquist	Nr		
Godkänd av	Datum 2018-09-07	Rev	Referens

Statusrapport för Fornbacken, Lyftet gård 1.

Datum/Period	2018-09-07, vecka 36.
Senaste beslutspunkt	BP3, 2017-06-12
Projektbeställare	Pontus Werlinder
Projektledare	Mats Bergquist

Innehåll

	Projektet.....	0
1	Projektstatus.....	2
2	Prognos	3
3	Riskhantering	3
4	Beslut som behövs	4
5	Bilagor	4

Projektet

Projektet omfattar Fornbacken 1-27, 201 lgh. fördelade i fyra hus, i byggordning:

Hus 2, Fornbacken 1-5, 3st trapphus, 42+4lgh.

Hus 1, Fornbacken 7-11, 3st trapphus, 40lgh.

Hus 4, Fornbacken 13-19, 4st trapphus, 53+7lgh.

Hus 3, Fornbacken 21-27, 4st trapphus, 48+7lgh.

Projektet sammanfattning:

- Modernisering alla badrum, stambyten.
- Ytskiktsreovering, kökssnickerier mm. i lgh. enligt hyresgästval.
- Renovering av fasader, balkonger, trapphus, gemensamma utrymmen.
- Ny tvättstuga på gården.
- Energieffektivisering.
- Påbyggnad av hus för att skapa nya lägenheter.

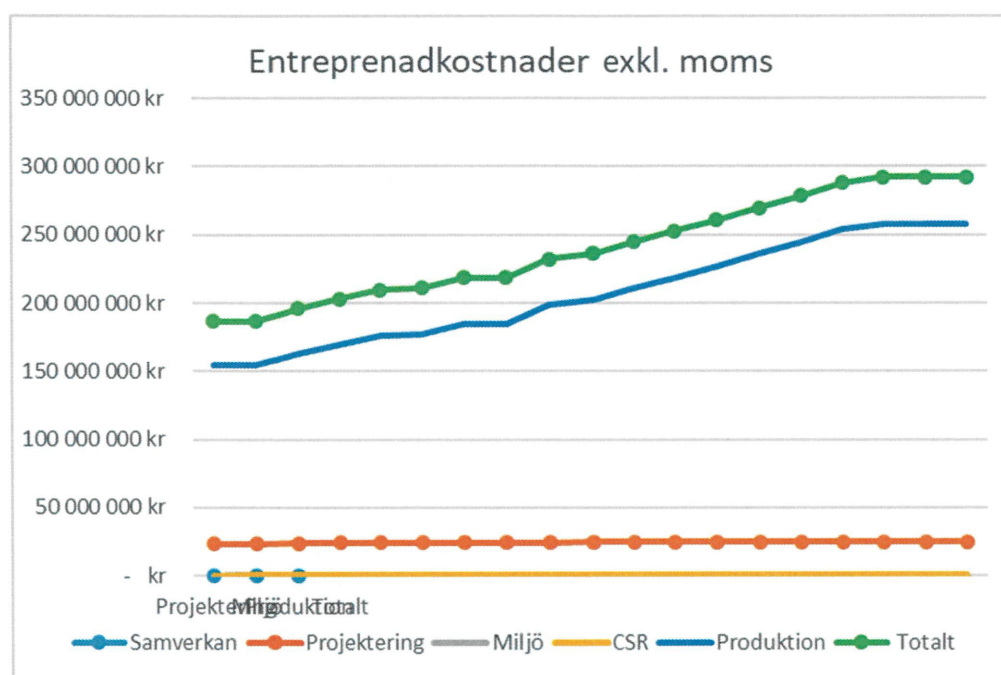
Projektet, startades 2015 & beräknas avslutas 2019 kvartal 2.

Upprättad av Mats Bergquist	Nr		
Godkänd av	Datum 2018-09-07	Rev	Referens

1 Projektstatus

Avstämning 2018-08 visar en slutkostnad på ca 416 MSEK inkl. moms. Utredning pågår ifall omkostnader för evakuering och flytt ska ingå i slutkostnadsprognosen. Utredning pågår också ifall besparingar kan göras i entreprenad.

(Tkr)	Utfall 2018-08-31	Kommande kostnader	Slutkostnad enligt uppföljningsplan daterad 2018-08-20	Kommentar
Entreprenadkostnad inkl index	280 271	86 331	366 602	Möjlighet till besparing beroende på byggtid
Byggherrekostnader	22 893	8 018	30 911	
Finplanering mark	0	5 000	5 000	
Tvättstuga	11 289		11 289	
Totalt	314 453	99 349	413 802	



Upprättad av Mats Bergquist	Nr		
Godkänd av	Datum 2018-09-07	Rev	Referens

Tidplanen i projektet följs i stort sett, se uppställning nedan.

Tidplan:

Hus 2 : Färdigställt, nya lägenheter uthyrda.

Hus 1 : Färdigställt.

Hus 4 : Renovering lägenheter klara.

Påbyggnad nya lägenheter, fasader pågår, klart 2018-10.

Slutsamråd bokat den 4/9, avbokat ej klart,
nytt samråd ca. V 42. Ibruktagande får ej ske innan Slutbesked är utfärdat. (gäller nya lägenheterna.)

Hus 3 : Renovering lägenheter pågår, klart 2018-12.

Påbyggnad nya lägenheter, klart 2019-02.

Kvarvarande arbeten, finplanering mark, klart sommaren 2019.

2 Prognos

Budget & tidplan följs upp månadsvis.

Finplanering mark lyfts ur projektet.

Erfarenhetsuppföljningsmöte med projektörsgruppen kommer att hållas den 21/8.

Projektrapport från Skanska levererad 27/8.

Nästa styrgruppsmöte med Skanska den 7/9.

Statusbesiktningar (2-års) kommer att ske under hösten avseende hus 2 & 1.

I samband med dessa kommer formell överlämning till förvaltningen att ske.

3 Riskhantering

Riskbeskrivning	Åtgärd	Ansvarig	Status (färg)
Evak- och flyttkostnader.	Utredning av klassificering av omkostnader	Mats Bergquist	Gul
Resurser TE. UE, yrkesarbetare.	Avstämning var 14:e dag.	Mats Bergquist	Grön

STATUSRAPPORT

4 (4)

Upprättad av Mats Bergquist	Nr		
Godkänd av	Datum 2018-09-07	Rev	Referens

Resurser TE, Produktionsledning slutar	Nyttillsättning klar, bevakas.	Mats Bergquist	Gul
--	-----------------------------------	----------------	------------

4 **Beslut som behövs**

Beslut som behövs	Av vem?	Klart datum
Inga för dagen.		

5 **Bilagor**

Upprättad av Anders Binett	Nr 11		
Godkänd av	Datum 2018-09-07	Rev	Referens

Statusrapport för Stockholmsberget

Stockholmsberget etapp 1 är ett nybyggnadsprojekt 72 lägenheter i 16 våningsplan samt ett parkeringsgarage i 4 våningar, i garaget inkluderar även p-platser för nästa utbyggnadsfas på 60 lägenheter (etapp 2). Bostäderna ska byggas på tomten Antilopen 1 och garaget på Fåret 5. Bygget planeras att påbörjades våren 2017. Förprojektering pågår för start av etapp 2. Nybyggnationen ligger i Telge bostäders strategi att utöka sitt fastighetsbestånd med nya bostäder.

Datum/Period	2018-09-07
Senaste beslutspunkt	BP2, 2017-04-17 a
Projektbeställare	Pontus Werlinder
Projektledare	Anders Binett

Innehåll

1	Projektstatus.....	1
2	Prognos	2
3	Riskhantering.....	2
4	Beslut som behövs	4
4	Bilagor	4

1 Projektstatus

Tid: **GUL**, projektet har en stram tidplan utan stora marginaler för avvikelser. Färdigställande datum för hus 3 är augusti 2019. Garaget beräknas vara klart våren 2019. I projektplaneringen för etapp 2 så är allt projekteringsarbete stoppat tillsvidare.

Upprättad av Anders Binett	Nr 11		
Godkänd av	Datum 2018-09-07	Rev	Referens

Kostnad: **GUL**, vi har haft en del fördyrande kostnader i projektet men det kommer inte att påverka slutbudgeten för hus 3, kostnaderna inryms i riskpengen samt att vi har genomfört ett par kostnadsbesparande förändringar också. Aktuell prognos för hus 3 och garaget från Skanska är ett riktprishöjande med ca 10 miljoner, dock ej beslut hos Styrgruppen på denna förändring ännu. De stora extra kostnaderna är sanering av miljögifter i marken för både Antilopen 1 och Fåret 5. Mer omfattande markarbeten i form av mer sprängning, spontning och ökade fyllnadsmassor samt tidsplansförskjutning (dvs AK kostnader). Osäkerheten kring etapp 2 gör även prognosen väldigt osäker för tillfället.

I aktuell prognos/kalkyl för etapp 2 ligger vi ca 36,5 miljoner över investeringsbeslut.

Kvalitet: **Grön**, alla moment som utförts så långt håller en mycket hög nivå på sin kvalitet.

Prognos

Stommen är klar och taket är tätt.

Installationsarbeten är klara på alla våningar så nu har gjutning av alla bjälklag påbörjats.

Hissmontage pågår

Resning av garaget är klart och nu pågår mark och tätningsarbeten.

Planeringen för etapp 2 är för tillfälligt stoppad i väntan på besked hur vi skall gå vidare.

2 Riskhantering

Dessa ärenden ser vi är förändringar i projektet utifrån ursprungliga projektbeställningen av projektet. De kan både vara riktpriis höjande eller riktpriis sänkande.

Riskbeskrivning	Åtgärd	Ansvarig	Status (färg)
Miljögifter Antilopen 1	Sanering utförd, kostnad ca 1 miljon	Anders Binett (TB)	Grön
Miljögifter Fåret 1	Sanering utförd, kostnad ca 0,5 miljoner	Anders Binett (TB)	Grön

Upprättad av Anders Binett	Nr 11		
Godkänd av	Datum 2018-09-07	Rev	Referens

Miljögifter på kommunens mark Antilopen 2	Offert överlämnad till kommunens miljökontor för att de skall ta den kostnaden ca 0,5 miljoner. Kommunen sagt ok att vi skall utföra detta och tar kostnaden. Utförs preliminärt vår 2019	Hadeel Ishac (TB)	Grön
Bergets stabilitet	Nära kontakt med konstruktör, Skanska för diskussion om konstruktörs ansvar i fördyrade kostnader. Bla kranfundament ca 0,4 miljoner, försenat montagestart stomme 0,4 miljoner. Schaktning hus 3 1,0 miljoner.	PC Skanska Anders Binett (TB)	Gul
Förskjuten inflytt ca 4 månader mot ursprung.	Lönsamhetspåverkan ca 0,1%	Simon Oguz (TB)	Grön
Brand på arbetsplatsen	Hög säkerhet på bygget	Anders Binett (TB) PC Skanska	Grön
Telge Näts avstängning av Östergatan	Nära samarbete med Telge Näts projektledare	Anders Binett (TB) Hedra Ado (TN)	Gul
Utökning av avtal att gälla även etapp 2	TI fått underlag från AB och gett sitt godkännande att beställa E2 fas 1 enligt avtal. Osäkert hur vi ska gå vidare.	Anders Binett (TB)	Gul
Förutsättningar för att starta etapp 2, (detaljplan, tillgänglighet, mm)	Förstudier pågår för att starta etapp 2, i första hand lämnas bygglov för hus 1 in. AB samordnar med Skanska. Avbrutit tillsvidare.	Ander Binett (TB)	Röd

STATUSRAPPORT

4 (4)

Upprättad av Anders Binett	Nr 11		
Godkänd av	Datum 2018-09-07	Rev	Referens

Budget/kalkyl Etapp 2	TB controller och AB nagelfar kalkyl i nära samarbete med Skanska. Stoppad tillsvidare.	Anders Binett (TB) Simon Oguz (TB)	Röd
Soppantering / krav	Krav från TÅ att ändra projekterat sopsystem, fördyrade åtgärder, AB kollar på annan lösning ihop med Skanska, troligen behövs tillskott i kassan.	Anders Binett (TB)	Grön

3 Beslut som behövs

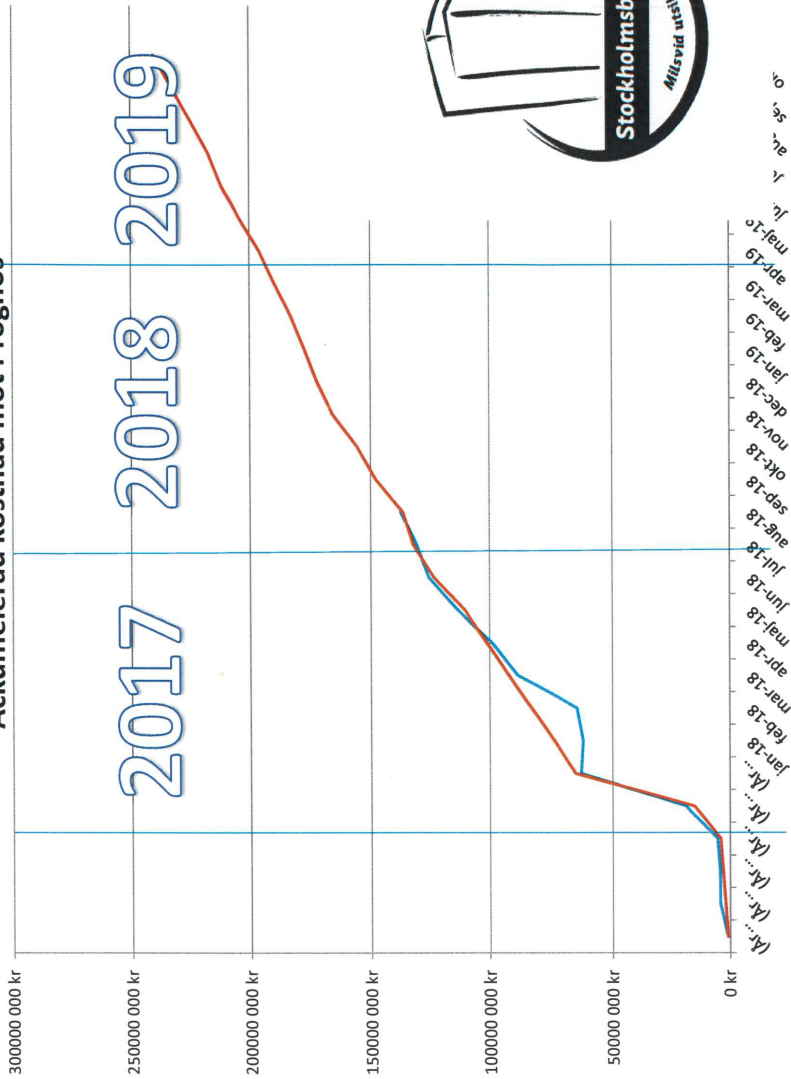
<Lista de beslut som behövs från projektets beställare eller styrgrupp, till stöd för projektet exempelvis ett förslag på en ändring>

Beslut som behövs	Av vem?	Klart datum
Fördelning kalkylerad riskpeng. Extrakostnader hur hantera?	Ramar/riktlinje beslut från sittande styrgrupp. Beslut tas i styrgrupp för projektet TB/Skanska.	Möte genomfördes 12/4 och upptas igen 7/5. Inget beslut, nytt Möte var 7/3, inget klart.
Kommunikationsplan framtiden.	Styrgrupp TB	Presenterad och ny revidering 2018-08-13
Tillskjutande i marknadsbudget	Beställare & KommunikationsC	Förslag presenteras för Anna A och Pontus W och Anders B på fedag 17/8 Klart! Kommunikation/marknad tar kostnad för reklam/försäljning.
Hur göra med etapp 2?	Styrgrupp	

4 Bilagor

- Ekonomisk rapport
- Tidsplan

Ackumulerad kostnad mot Prognos



Datum	Period	Ack.	Prognos
(Ar 2012)	948 534 kr	948 534 kr	1 000 000 kr
(Ar 2013)	3 188 404 kr	4 136 938 kr	2 000 000 kr
(Ar 2014)	94 854 kr	4 231 792 kr	3 000 000 kr
(Ar 2015)	1 155 121 kr	5 386 913 kr	4 000 000 kr
(Ar 2016)	13 380 994 kr	18 767 907 kr	15 000 000 kr
(Ar 2017)	44 685 802 kr	63 453 709 kr	65 781 000 kr
jan-18	114 983 kr	62 620 158 kr	74 656 000 kr
feb-18	2 533 166	65 153 324 kr	83 531 000 kr
mar-18	23 585 597	88 738 921 kr	92 406 000 kr
apr-18	10 374 876	99 113 797 kr	101 281 000 kr
maj-18	14 023 612	113 137 409 kr	110 156 000 kr
jun-18	12 302 704	125 440 113 kr	123 256 000 kr
jul-18	5 141 805	130 581 918 kr	132 131 000 kr
aug-18	5 947 559	137 363 031 kr	136 529 477 kr
sep-18		147 929 500 kr	147 929 500 kr
okt-18		155 679 500 kr	155 679 500 kr
nov-18		165 879 500 kr	165 879 500 kr
dec-18		172 179 500 kr	172 179 500 kr
jan-19		177 279 500 kr	177 279 500 kr
feb-19		182 879 500 kr	182 879 500 kr
mar-19		189 579 500 kr	189 579 500 kr
apr-19		196 079 500 kr	196 079 500 kr
maj-19		204 279 500 kr	204 279 500 kr
jun-19		211 279 500 kr	211 279 500 kr
jul-19		216 779 500 kr	216 779 500 kr
aug-19		224 279 500 kr	224 279 500 kr
sep-19		232 279 500 kr	232 279 500 kr
okt-19		240 279 500 kr	240 279 500 kr
Etapp 1			
Prognos för 2018			109 000 000
Prognos för 2019			70 000 000



Riskbeskrivning	Åtgärd	Ansvarig	Status (färg)
Miljögifter Antilopen 1	Sanering utförd, kostnad ca 1 miljon	Anders Binett (TB)	GRÖN
Miljögifter Fåret 5	Sanering utförd, kostnad ca 0,5 miljon	Anders Binett (TB)	GRÖN
Miljögifter på kommunens mark	Diskussion med kommunen hur marken ska saneras. Kommun tar kostnad, ca 0,5 miljoner	Anders Binett (TB)	GRÖN
Uttökade form & armeringsarbeten Antilopen 1	Beräknat extra kostnad på ca 4 miljoner miljoner	Anders Binett (TB)	Gul
Spontning Fåret 5	Utreder om entr. ej kunnat förutse detta eller om vi får ta kostnaden, ca 0,3 miljoner	Anders Binett (TB)	GRÖN
Förändring i badrumsmoduler för bättre handikappanpassning	Extra kostnad på 2500 kr/modul = 0,25 miljoner	Anders Binett (TB)	GRÖN
Stensättning av hela sockeln runt huset	Krav för bygglovet	Anders Binett (TB)	GRÖN
Ändrade storlekar av balkonger	Krav för bygglovet	Anders Binett (TB)	GRÖN
Borttagning av balkong tvättstuga	Kostnadsbesparing 0,3 miljoner	Anders Binett (TB)	GRÖN
Digitala postboxar & namnskyltar	Klart enligt BH	Anders Binett (TB)	GRÖN
Kranfundament krävs av konstruktör	Konstruktören har ändrat sig och kräver gjutet fundament för kranen. Merkostnad ca 0,5 miljoner	Anders Binett (TB)	Gul
Förändrad produktionstidplan	Förändra planeringen och försvårar logistiken i projektet Merkostnaden ca 1,5 miljoner	Anders Binett (TB)	Gul
Bytt ut en del garderober till skjutgarderober	Mindre ökad kostnad	Anders Binett (TB)	GRÖN
Ändrade balkongfronter till standard	Kör standard för att säkerställa bra kvalitet	Anders Binett (TB)	GRÖN
Undertak balkongen i enhälliga färger	Kör en nyans per balkong för att underlätta montering	Anders Binett (TB)	GRÖN

[illegible]