

NÄRVARO:

Ordinarie ledamöter

Yilmaz Kerimo (s)
David Strömberg (s)
Monir Isak (kd)
Örjan Liebendörfer (mp)
Lukas Hållkvist (m)
Samir Saado (l)
Tobias Tegelby (sd)

Noteringar

Ordförande
1:e vice ordförande

2:e vice ordförande

Tjänstgörande ersättare

Närvarande icke-tjänstgörande ersättare:

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

Frånvarande icke-tjänstgörande ersättare:

Fuat Halef (kd)
Sabri Madoson (c)
Sait Yildiz (v)

Personalrepresentant:

Sanne-Liv Olsen

Telge:

Fredrik Nordblad
Erika Svensson

Tjänstemän TB:

Vd Juan Copoví-Mena
Jan Amnéus
Marina Brunsärn
Lisbeth Näsdal
Pontus Werlinder
Erja Wikner

Dagens sammanträde hålls i lokal Kattsvansen på Storgatan 42 och pågår från kl. 17.00-18.35.



1

§ 1 Protokolljusterare

Att jämte ordföranden justera dagens protokoll utses David Strömberg.

§ 2 Fastställande av dagordning

Dagordningen fastställdes med tillägg under § 17 Övrigt om uppföljning miljötvättstuga samt strategi för laddningsstolpar till elbilar.

§ 3 Till handlingarna

Följande lades med godkännande till handlingarna

- föregående protokoll nr 8 och 9

§ 4 Ärendebalans

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

Styrelsen beslutar

att godkänna informationen

§ 5 Tillsättande av tf vd

Ordförande redogör för ärendet, **enligt utsänt dokument, bilaga 1.**

Styrelsen beslutar:

att utse Pontus Werlinder, Avdelningschef Fastighet som tillförordnad vd för Telge Bostäder och Telge Hovsjö, som tillförordnad vd för Telge Bostäder och Telge Hovsjö (Affärsområde Bo) under ordinarie vd:s tjänstledighet

samt

att bevilja vd Juan Copovi-Mena tjänstledighet från den 5 februari 2019 tills vidare, under förutsättning att styrelsen för Telge AB beslutar om tillsättande av tf vd.

Styrelsen beslutar att justera paragrafen omedelbart.

§ 6 Firmateckning, vd-instruktion, arbetsfördelning, arbetsordning, attestinstruktion och adjungering av fackliga representanter

Vd informerar om, **enligt utsända dokument, bilaga 2.**

DS
ue
2

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. Juan Copovi-Mena tecknar firman som vd till och med den 4 februari 2019 varefter teckningsrätten för vd övergår till tf vd Pontus Werlinder samt
- att om bolag fattar beslut om avvikelser från ovan skall detta rapporteras till koncernstyrelsen samt
- att anta föreliggande förslag till Arbetsordning för styrelsen samt
- att anta föreliggande förslag till Arbetsfördelning mellan styrelsen och VD samt
- att anta föreliggande förslag till Instruktion för VD samt
- att anta föreliggande förslag till Attest- och utanordningsinstruktion samt
- att till Telge Bostäders och Telge Hovsjös styrelser adjungera fackliga företrädare enligt förslag.

§ 7 Information från Telge

Juan Copovi-Mena blir tf koncernchef efter Stefan Hollmark. Juan tillträder tjänsten den 5 februari. För Telge Bostäder/Telge Hovsjö går Pontus Werlinder (fastighetschef) in som tf VD för Telge Bostäder/Telge Hovsjö.

Christina Osswald tillträder som ny HR-direktör för Telgekoncernen den 1 mars.

Styrelseutbildning för samtliga styrelseledamöter kommer att äga rum under maj månad. Utbildningen är uppdelad i två delar. Del ett är under två heldagar 8-9 maj. Del två är en heldag, någon av dagarna 14-16 maj. Vilken dag det blir för respektive styrelse under del 2 fastställs först under februari/mars.

Vi har **amorterat** 178 mkr under 2018 jämfört med 45 mkr under 2017.

Styrelsen beslutar

- att godkänna informationen

§ 8 Information från vd

Hyresgästföreningen - Förhandlingar pågår för 2019 års hyressättning.

DS
ur Copovi
3

Fornbacken Lyftet – Vi ligger före i tidplanen för de 7 taklägenheterna och beräknar inflyttning i mars. Den ekonomiska och processmässiga utvecklingen rapporteras **enligt utsänt dokument, bilaga 3**.

Stockholmsberget – blir färdigt till sommaren för inflyttning i september. Marknadsföringskampanj startar snart. Den ekonomiska och processmässiga utvecklingen rapporteras **enligt utsänt dokument, bilaga 4**.

Hbtq-utbildningarna avslutas i februari för all personal. Vi räknar med certifiering senare i år.

Vårt **hyresjuridiska** team har under 2018 rättat till 275 oriktiga hyresförhållanden och återtagit 155 lägenheter till vår ordinarie bostadskö.

Ersättnarplanering för chefer inom bolaget kommer att revideras.

Vi har gått med i **Allmännyttans Klimatinitiativ** via SABO, vår medlemsorganisation. Detta innebär bland annat att vi ska vara fossilfria år 2030 och att vi ska sänka energianvändningen med 30%. Här finns tre fokusområden:

- Effekttoppar och förnybar energi
- Klimatkrav leverantörer
- Klimatsmart boende

Vi har även gått med i SABO:s **Digitaliseringsinitiativ** (3 år).

Bilbränder – Vi har glädjande nog i Hovsjö inte haft en enda bilbrand i december.

Mediarapporteringen visar på ett uppsving av god press för oss vilket är roligt.

Ekonomisk rapport – Jan Amnéus föredrar en ekonomisk rapport.

Styrelsen beslutar
att godkänna informationen

- § 9 **Uppföljning av Ägardirektiv samt Miljö- och klimatprogram**
Vd informerar om detta **enligt utsända handlingar, bilaga 5**.

Styrelsen beslutar

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

- § 10 **Uppföljning Internkontrollplan 2018**
Vd föredrar resultatet av helårsuppföljningen av beslutad internkontrollplan 2018, **enligt utsänd bilaga 6**.

DS
KE 4 

Styrelsen beslutar

att godkänna föreslagen helårsuppföljning avseende internkontrollplanen för 2018.

§ 11 Investeringar 1-10 mnkr maj-december 2018
Vd föredrar ärendet enligt utsända handlingar.

Styrelsen beslutar

att godkänna rapporten.

§ 12 Uthyrningspolicy
Vd föredrar ärendet enligt utsända handlingar, bilaga 7.

Styrelsen beslutar

att godkänna förslag till uthyrningspolicy i enlighet med bilaga Telge Bostäder
Uthyrningspolicy samt

att uthyrningspolicyn börjar tillämpas från och med den 1 april 2019.

§ 13 Sekretessärende enligt (19:3) offentlighets- och sekretesslagen (OSL)
Ärendet är fortsatt sekretessbelagt till dess att hävandet av sekretessen meddelas av vd.
Vd föredrar ärendet enligt utsända dokument.

Styrelsen beslutar

att besluta enligt vd:s förslag

§ 14 Sekretessärende enligt (19:3) offentlighets- och sekretesslagen (OSL)
Ärendet är fortsatt sekretessbelagt till dess att hävandet av sekretessen meddelas av vd.
Vd föredrar ärendet enligt utsända dokument.

Styrelsen beslutar

att besluta enligt vd:s förslag



- § 15 **Sekretessärende enligt (19:3) offentlighets- och sekretesslagen (OSL)**
Ärendet är fortsatt sekretessbelagt till dess att hävandet av sekretessen meddelas av vd.
Vd föredrar ärendet enligt utsända dokument.

Styrelsen beslutar

att besluta enligt vd:s förslag

- § 16 **Fastställande av sammanträdesplan 2019**
Vd föredrar ärendet enligt utsänt dokument,

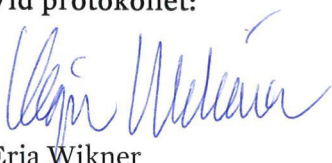
Styrelsen beslutar

att godkänna den föreslagna sammanträdesplanen för år 2019

- § 17 **Övrigt**
Hans Neideman önskar en ekonomisk utvärdering av miljövättstugan i Mariekäll som invigdes 30/11-18 samt vilken strategi som finns för laddningsstolpar för elbilar. Detta läggs till ärendebalansen.

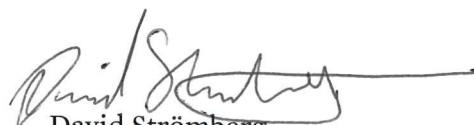
Ordförande tackar deltagarna för visat intresse och avslutar mötet.

Vid protokollet:


Erja Wikner

Justeras:


Yilmaz Kerimo


David Strömberg



2019-01-31

Ärendenr: 5

Till styrelsen för Telge Bostäder AB Telge Hovsjö AB

Tillförordnad vd för Telge Bostäder AB och Telge Hovsjö AB (Affärsområde Bo)

Den 4 februari 2019 slutar Stefan Hollmark som koncernchef och vd för moderbolaget Telge AB. Den 5 februari 2019 går Juan Copovi-Mena, vd Telge Bostäder AB och Telge Hovsjö AB (Affärsområde Bo) in som tillförordnad koncernchef och vd för Telge AB.

Med anledning av detta föreslås Pontus Werlinder, Avdelningschef Fastighet hos Telge Bostäder och Telge Hovsjö (Affärsområde Bo), som tillförordnad vd för Telge Bostäder och Telge Hovsjö (Affärsområde Bo).

Förslag till beslut

Styrelsen föreslås besluta:

att utse Pontus Werlinder, Avdelningschef Fastighet som tillförordnad vd för Telge Bostäder och Telge Hovsjö, som tillförordnad vd för Telge Bostäder och Telge Hovsjö (Affärsområde Bo) under ordinarie vd:s tjänstledighet

samt

att bevilja vd Juan Copovi-Mena tjänstledighet från den 5 februari 2019 tills vidare, under förutsättning att styrelsen för Telge AB beslutar om tillsättande av tf vd.

Juan Copovi-Mena
VD



2019-01-31

Ärendenr: 6

Till styrelsen för Telge Bostäder AB och Telge Bostäder AB

Riktlinjer för firmateckning

Firmatecknare registreras hos Bolagsverket. Nya bolagsordningar och en ny mandatperiod innebär stora förändringar av styrelseledamöter i bolagen i Telgekoncernen. Hur principerna för firmateckning ska vara för bolagen inom koncernen har därför aktualiserats.

Firmateckning regleras i 8 kap. ABL (se bilaga). Firmateckning¹ innebär att vissa fysiska personer med sitt namn, eller sin egen person, har rättslig förmåga att binda den juridiska personen som part i avtal eller föra bolagets talan i domstol. Firmateckning är en verkställighetsfunktion och får inte bladas ihop med beslutsfattande. Systemet är skapat för att ge trygghet. Den som ingår avtal med ett bolag kan med hjälp av registreringsbevis och legitimation avgöra att den eller de som säger sig ha firmateckningsrätt också har det.

Vem som förutom styrelsen ska äga firmateckningsrätt avgörs av styrelsen. Ägaren kan begränsa styrelsens rätt att utse firmatecknare i bolagsordningen. Enligt PwC1 är den vanligaste begränsningen i kommunala bolag att firma endast får tecknas av två personer. Dessa ska hämtas ur kretsen av styrelseledamöter med det ofta förekommande tillägget vd. Att firmateckning endast får ske i förening mellan två är också den bästa lösningen ur intern kontrollsynpunkt, enligt PwC.

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.

¹Kommunala Bolag, Att hantera ägarroll, Studentlitteratur, PwC

**Förslag till beslut**

Mot bakgrund av principerna för firmatecknandet för bolagen inom Telgekoncernen bör vara lika föreslås styrelsen besluta:

- 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. Juan Copovi-Mena tecknar firman som vd till och med den 4 februari 2019 varefter teckningsrätten för vd övergår till tf vd Pontus Werlinder.
- att om bolag fattar beslut om avvikelser från ovan skall detta rapporteras till koncernstyrelsen.

Stefan Hollmark



2019-01-31

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 föreslås 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

Juan Copovi-Mena

VD Telge Bostäder AB och Telge Hovsjö AB



**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	9
5 Borgen	10
6 Firmateckning	10
7 Investeringar.....	10
8 Frågor av vikt.....	11
9 Utvärdering av styrelsen.....	11
10 Utvärdering av VD.....	12
Bilaga 1 Arbetsfördelning mellan styrelse och VD.....	13
Bilaga 2 Instruktion till verkställande direktören	14



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 arbetstagarsidan 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 arbetstagsidan 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 stämna 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 vd:s 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.



2019-01-31

Ärendenr: 6

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

Juan Copovi-Mena
VD Telge Bostäder AB och Telge Hovsjö AB



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	4
3.1	Syfte	4
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 jämföras 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 föras 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



2019-01-31

Ärendenr: 6

Till styrelserna för Telge Bostäder AB och Telge Hovsjö AB

Adjungering av fackliga representanter i styrelsen

Enligt överenskommelse med de fackliga organisationerna ingår de inte i styrelsen utan adjungeras. Nominering sker från de fackliga organisationerna. Tillsättning sker formellt genom styrelsebeslut.

Följande nomineringar finns:

	Ordinarie	Ersättare
Vision	Sanne-Liv Olsen	

Förslag till beslut

att till Telge Bostäders och Telge Hovsjös styrelser adjungera fackliga företrädare enligt förslag.

Juan Copovi-Mena
vd

STATUSRAPPORT

1 (3)

Upprättad av Mats Bergquist	Nr		
Godkänd av	Datum 2019-01-30	Rev	Referens

Statusrapport för Fornbacken, Lyftet gård 1.

Datum/Period	2019-01-08, vecka 2.
Senaste beslutspunkt	BP3, 2017-06-12
Projektbeställare	Pontus Werlinder
Projektledare	Mats Bergquist

Innehåll

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

Projektet

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

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

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

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

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

Projektet sammanfattning:

- Modernisering alla badrum, stambyten.
- Ytskiktsreovering, kökssnickerier m m 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.

STATUSRAPPORT

2 (3)

Upprättad av Mats Bergquist	Nr
Godkänd av	Datum 2019-01-30
	Rev
	Referens

1 Projektstatus

Avstämning 2019-01-17 visar en prognostiserad investeringsutgift på ca 416,8 MSEK inkl. moms.

Beslut 2019-01-08 att omkostnader för evakuering & flytt inte skall ingå i investeringen.

Beslut 2019-01-08 att markarbeten i nuläget skall utföras till lägsta möjliga kostnad.

Utredning pågår också ifall besparingar kan göras i entreprenad.

(Tkr)	Utfall 2018-12-31	Kommande kostnader	Enligt slutkostnadsprognos daterad 2019-01-10	Kommentar
Investeringsutgift				
Entreprenadkostnad inkl index	333 911	31 228	365 139	Möjlighet till besparing utreds
Byggherrekostnader	28 260	9 114	37 374	
Finplanering mark	146	2 854	3 000	Bedömda kostnader utifrån markskiss
Tvättstuga	11 289		11 289	
Total investeringsutgift	373 460	43 196	416 802	
Ej aktiverbara omkostnader				
Intäktsbortfall hyror	14 788	500	15 288	Intäktsbortfall vid omflytt hyresgäster
Flytt och städkostnader för evakuering av hyresgäster	1 826	475	2 301	
Totala ej aktiverbara omkostnader			17 589	

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

Tidplan:

Hus 2: Färdigställt, nya lägenheter uthyrda.

Hus 1: Färdigställt.

Hus 4: Färdigställt, nya lägenheter delvis uthyrda.

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 ingår i projektet.

Slutbesiktning kommer att ske 2019-02-18.

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

Återflytt de sista moderniserade lägenheterna hus 3 klart under V3.

Inflyttning nya lägenheter hus 3 kommer att ske med start 2019-03-18.

Uthyrningsprocess (korttid) av evakueringslägenheter är startad.

STATUSRAPPORT

3(3)

Upprättad av Mats Bergquist	Nr		
Godkänd av	Datum 2019-01-30	Rev	Referens

3 Riskhantering

Riskbeskrivning	Åtgärd	Ansvarig	Status (färg)
Evak- och flyttkostnader.	Utredning av klassificering av omkostnader slutförd	Mats Bergquist Juan Copovi-Mena	Grön
Resurser TE. UE, yrkesarbetare.	Avstämning var 14:e dag.	Mats Bergquist	Grön
Resurser TE, Produktionsledning slutar	Nyttillsättning klar, bevakas.	Mats Bergquist	Grön

4 Beslut som behövs

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

5 Bilagor

STATUSRAPPORT

1 (4)

Upprättad av Anders Binett	Nr 15
Godkänd av	Datum 2019-01-21
	Rev
	Referens

Statusrapport för Stockholmsberget

Stockholmsberget etapp 1 är ett nybyggnadsprojekt 72 lägenheter i 16 våningsplan samt ett parkeringsgarage i 4 våningar. Bostäderna ska byggas på tomten Antilopen 1 och garaget på Fåret 5. Bygget påbörjades våren 2017. Nybyggnationen ligger i Telge bostäders strategi att utöka sitt fastighetsbestånd med nya bostäder.

Datum/Period	2019-01-21
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: **GRÖN**, projektet har en stram tidplan utan stora marginaler för avvikelser. Färdigställande datum för hus 3 är augusti 2019. Garaget beräknas vara klart våren 2019.

Kostnad: **GRÖN**, 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).

STATUSRAPPORT

2 (4)

Upprättad av	Nr		
Anders Binett	15		
Godkänd av	Datum	Rev	Referens
	2019-01-21		

I aktuell prognos ligger vi ca 5 miljoner under budget.

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

Prognos

Mellanväggar pågår på sista nedre planen

Måleri startat och de tre högsta planen är klara bör kontrollbesiktning som sker 21/1 2019

Tork och fukt prover mycket bra

Golv och inredning startar V4 högst upp.

Kök startar V7

På garaget pågår just nu inget arbete då vi väntar på varmare väder för att slutföra tätskiktsarbeten och sedan färdigställa.

Uthyrning startar mars/april, reklamkampanjstart i februari. Lägenhtesfördelning 25% till kön 75 5 till "först till kvarn".

2 Riskhantering

Dessa ärenden ser vi är förändringar i projektet utifrån ursprungliga projektbeställningen av projektet. De kan både vara riktpreis höjande eller riktpreis 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
Miljögifter på kommunens mark Antilopen 2	Offert överlämnad till kommunens miljökontor för att de skall ta den kostnaden ca 0,5 miljoner.	Hadeel Ishac (TB)	Grön

STATUSRAPPORT

3 (4)

Upprättad av Anders Binett	Nr 15
Godkänd av	Datum 2019-01-21
	Rev
	Referens

	Kommunen sagt ok att vi skall utföra detta och tar kostnaden. Utförs preliminärt vår 2019		
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)	Grön
Sophantering /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)	Gul
Byte av PC	Skanska har bytt PC från 1 Nov med TB:s godkännande, tydlig kommunikation från oss att vi oroliga att den gamle PC tar med sig arbetslaget, dock har de inte dessa planer.	Anders Binett (TB)	Gul
Markplanering	Ny markplan under framtagande, mycket ändringar från originalet,	Anders Binett (TB)	Röd

STATUSRAPPORT

4 (4)

Upprättad av Anders Binett	Nr 15
Godkänd av	Datum 2019-01-21
	Rev
	Referens

	tillgänglighet? Cyklar? Massa önskemål från förvaltning mm. Mycket trångt på tomten och eftersom bunkern inte får användas enligt kommunen har vi svårt att hitta lösningar som passar med detaljplan och bygglov. Utredning pågår. Möte med kommunen bokat.		
--	--	--	--

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 16/10, vi har tagit vissa kostnader. Nytt möte 4/12, vi inte överens ännu, lite hemläxa har båda parter. Nästa möte 21/2
Kommunikationsplan framtagen. Bör uppdateras	Framtagande av kommunikationsavdelningen beslut av Styrgrupp TB	Kommunikation jobbar på denna, klart V5
Rökfritt hus	Styrgrupp	Snarast!

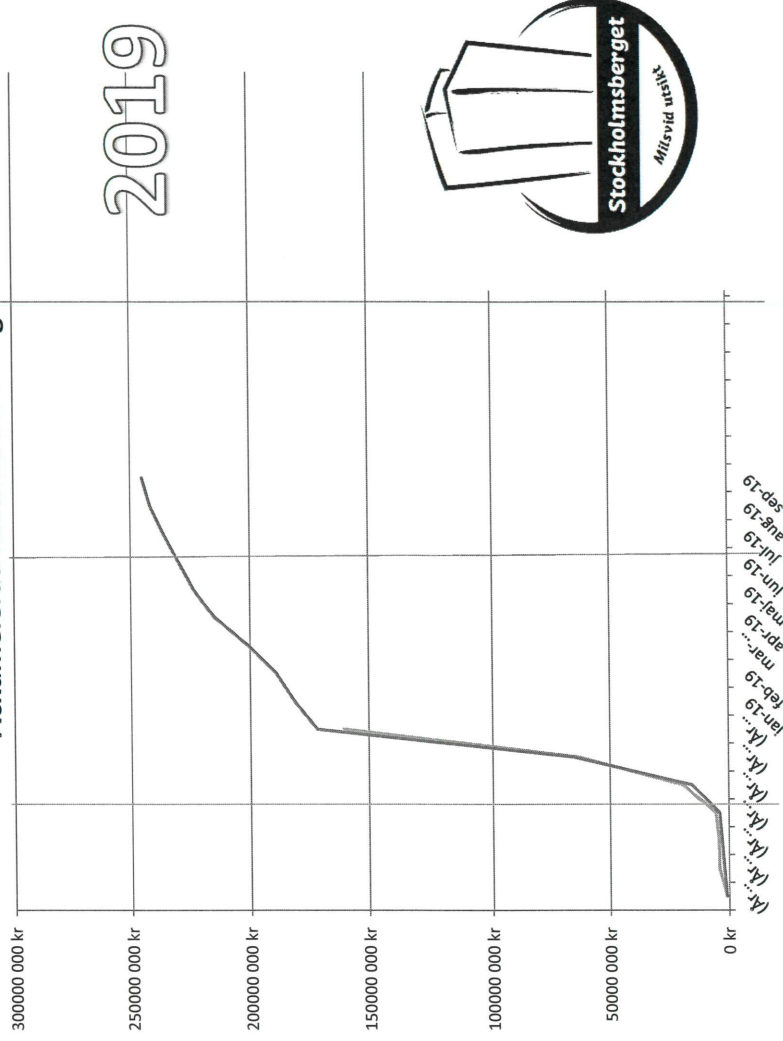
4 Bilagor

- Ekonomisk rapport
- Tidsplan

Datum	Period	Ack.	Prognos
(År 2012)	948 534 kr	948 534 kr	1 000 000 kr
(År 2013)	3 188 404 kr	4 136 938 kr	2 000 000 kr
(År 2014)	94 854 kr	4 231 792 kr	3 000 000 kr
(År 2015)	1 155 121 kr	5 386 913 kr	4 000 000 kr
(År 2016)	13 380 994 kr	18 767 907 kr	15 000 000 kr
(År 2017)	44 685 802 kr	63 453 709 kr	65 781 000 kr
(År 2018)	97 282 014 kr	160 735 723 kr	172 000 000 kr
jan-19	9 450 000 kr	181 450 000 kr	181 450 000 kr
feb-19	7 625 000 kr	189 075 000 kr	189 075 000 kr
mar-19	11 750 000	200 825 000 kr	200 825 000 kr
apr-19	13 750 000	214 575 000 kr	214 575 000 kr
maj-19	8 875 000	223 450 000 kr	223 450 000 kr
juni-19	6 125 000	229 575 000 kr	229 575 000 kr
juli-19	6 375 000	235 950 000 kr	235 950 000 kr
aug-19	5 625 000	241 575 000 kr	241 575 000 kr
sep-19	3 425 000	245 000 000 kr	245 000 000 kr

Prognos för 2019 85 000 000

Ackumulerad kostnad mot Prognos



1.4.3 Resultatrapport Per Projekt - 2019-01-21 08:59							Arbetsorder: 321, 3211	
	Utfall 1201-12-12	Utfall 1301-1312	Utfall 1401-1412	Utfall 1501-1512	Utfall 1601-1612	Utfall 1701-1712	Utfall 1801-1812	Ack utfall sedan projektstart
Rapportår 2019 - 01, Januari								
4091, Materialinköp, övr fastighetensk					-3 438,0	-17 713,0	3 438,0	-17 713,0
4241, VA/sanitet (mtrl install)						-205,6		-205,6
4369, Övrigt (köpt tj tjänst)					-88 634,0			-88 634,0
4372, P-platser (köpt tj tjänst)								-1 665,0
4691, Övriga avgifter					-1 665,0		16 125,0	
5991, Övriga kostnader för reklam/PR					-16 125,0			-170 833,0
6072, Representation, ej avdragsgill						-84 375,0	-86 458,0	-323,4
6551, Konsultarvoden	-76097	-101 065,0					-3 375,0	-3 375,0
7699, Övriga personalkostnader							-1 376,0	-1 376,0
49011, Räntekostnader		-2 900 000,0	-94 854,0	-89 766,0	-189 030,0	-702 025,0	-2 079 814,0	-3 155 489,0
49022, Avgifter till myndigheter					-9 959,0	-338 170,0		-348 129,0
49031, Köpeskilling				-675 000,0		-6 325 000,0		-7 000 000,0
49051, Anslutningsavgift el	-842157	-167 151,0				-254 856,0		-254 856,0
49052, Anslutningsavgift fjärrvärme							-125 000,0	-125 000,0
4909, Övriga kostnader				-358 540,0		-700 786,6	-3 404,5	-704 191,1
49101, Stadsplanetekniska förutsätn								-358 540,0
49104, Förprojektering	-30282	-20 188,0			-800 086,3			-800 086,3
49109, Projektering					-11 418 209,3	-2 781 104,5	-2 725 734,8	-16 925 048,5
4921, Konsultarvode					-8 228,0	-268 552,5		-276 780,5
4931, Projektleddning, egen				-31 815,0	-482 275,0	-1 200 225,0	-927 200,0	-2 641 515,0
4932, Projektleddning, konsult						-193 013,0	-7 126,0	-200 139,0
4941, Besiktningkostnader							-34 650,0	-34 650,0
4951, Entreprenadarbeten					-451 978,0	-31 646 444,2	-90 951 875,5	-123 050 297,7
4953, ÅTA (ändr/tillägg/avdrag							-732,0	-732,0
4962, Bygg-el						-23 229,0	-348 994,0	-372 223,0
4963, Bygg-vatten							-5 514,0	-5 514,0
Summa	-948536	-3 188 404,0	-94854	-1 155 121,0	-13 380 993,5	-44 624 333,4	-97 282 014,2	-156 537 316,1
							Total + år 2012 och 2013	-160 769 110,1
					Kost E2	Ombokas	4853439	-155 915 671,1
							Totalt utfall	-155 915 671,1

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
Utökade form & armeringsarbeten Antilopen 1	Beräknat extra kostnad på ca 4 miljoner miljoner	Anders Binett (TB)	Gul
Spontning Fåret 5	Utredning 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 bygglov	Anders Binett (TB)	GRÖN
Ändrade storlekar av balkonger	Krav för bygglov	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 försåkrar 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
Markplanering	Svåra krav i detaljplan och bygglov gör grov och finplanering svår. Omarbening pågår, möte med bygglov bokas.	Anders Binett (TB)	RÖD

Reviderad Investerings-PM

Bilaga

Ärendeinformation:

Ärendenummer:	TB 2014.005
Ärendenamn:	2014.005 Stockholmsberget
Projektnummer:	321
Företag:	Telge Bostäder AB
Avdelning:	PRO
Projektledare:	Anders Binett
PM-författare:	Anders Binett/Simon Oguz
Datum för ansökan:	

Mottagare:

Företagsledning	☒
Investeringsråd	☒
Styrelse	☒
Koncernledning	☐

Investering:

Typ av investering:	☒ Affärsinvestering		
	☐ Reinvestering		
	☐ Tvingande investering		
Inom Budget	☒ Ja ☐ Nej		
Investeringsbelopp (total):	250 mkr		
Tidigare investeringsbelopp (total):	367 mkr		
Fördelning av belopp över år (vid långa investeringsprojekt)			
2010-2016	2017	2018	2019
13,2 mkr	43,9 mkr	93,3 mkr	99,6 mkr
Projektslut:	2019		
Information om fastigheten:	Stockholmsberget, nyproduktion i Grusåsen 72 lägenheter, 4 775 kvm BOA. 118 garageplatser på Fåret 5		

Syfte och bakgrund till investering:

(Beskrivning av investeringen. Varför vill man göra investeringen? Vad skapar man för nytta med investeringen? Kan investeringen kopplas till något företags-/avdelningsmål?)

Investeringen är ett ägardirektiv. En arkitekttävling har ägt rum för att hitta de bästa husen för området. Husen skulle vara höga, ge en välkomnande stadsbild och ha fokus på miljön. Detaljplanens utformning har gjort det omöjligt att bygga enligt tidigare investeringsbeslut med två punkthus och ett höghus. Projektet utförs nu med ett höghus som blir Södertäljes högsta, med 16 våningar. I anslutning till huset byggs ett parkeringsgarage med 116 platser.

Området för nyproduktionen har ett centralt läge med gångavstånd till centrum och till Weda handelsplats. Telge Bostäder bidrar till att öka antalet lägenheter i Södertälje samt att bygga ut Södertäljes stadskärna och utveckla stadsdelen. Investeringen bidrar också till att sprida Telge Bostäders risker i sitt fastighetsinnehav.

(Beskrivning av vilka antaganden man gjort för kalkylen. Exempelvis hyreshöjningar, vakanser, kostnadsbesparingar, kostnadsutveckling, restvärde m.m.)

Med erfarenheten från uthyrningen av Lampan 28 och vad som efterfrågas mest i vårt befintliga bestånd av bostadslägenheter så är det 1-3 ROK som har det största söktrycket och som det har byggts mest utav i Stockholmsberget.

Hyror

Förhandling med hyresgästföreningen är klar. Hyran utgår ifrån normhyra på 2167 kr/kvm. Detta innebär en genomsnittlig hyra om ca 2255 kr/kvm.

Objekttyp	Antal	Tot area	Kr/kvm	Årshyra per objekt	Månadshyra per objekt	Årshyra per objekttyp
1 rok	1	34,4	2 742	94 324	7 860	94 324
1 rok	13	443,3	2 754	93 910	7 826	1 220 829
1 rok	1	36,8	2 653	97 633	8 136	97 633
2 rok	1	56,6	2 354	133 211	11 101	133 211
2 rok	1	58,9	2 316	136 383	11 365	136 383
2 rok	1	47,5	2 540	120 663	10 055	120 663
2 rok	13	759,2	2 324	135 694	11 308	1 764 017
2 rok	3	189	2 255	142 037	11 836	426 111
3 rok	10	700	2 246	157 206	13 101	1 572 060
3 rok	3	210,3	2 245	157 344	13 112	472 032
3 rok	10	723	2 218	160 378	13 365	1 603 777
4 rok	10	981	2 068	202 851	16 904	2 028 509
5 rok	3	319,5	2 052	218 572	18 214	655 715
5 rok	1	106,9	2 050	219 123	18 260	219 123
5 rok	1	108,7	2 039	221 605	18 467	221 605
Totalt	72	4775,1				10 765 991
Genomsnittlig hyra kr/kvm						2 255

Man bedömer kunna ta ut en hyra om ca 1 000 kr/parkeringsplats/mån i garaget på Fåret 5.

Vakanser

I kalkylen har vi räknat med en vakans på 0,5 % per år.

Kostnader

Slutprognos för projektet beräknas till 250 mkr. Bostadsdelen på Antilopen 1 bedöms kosta 225 mkr med utgångspunkt ifrån senaste slutkostnadsprognos från Skanska. Garaget beräknas medföra en investering om 25 mkr. Garaget kommer att bli ett garage i flera plan och kommer att tillhöra fastigheten Fåret 5.

Driftkostnaderna är baserade värme-, vatten- och elkostnaderna på Lampan 28 samt schablon för övriga kostnader på ett nyproducerat hus. Underhållskostnaderna antas vara 50 % lägre de första 10 åren. Fastighetsskatt beaktas efter 15 år.

Administration	41
Försäkring	10
Värmeförbrukning	64
Elförbrukning	36
Vattenförbrukning	51
Tillsyn och skötsel	46
Reparationer	20
Sophämtning	15
Städning (fastighet)	15
Planerat underhåll	40

Nyckeltal:

Kalkylränta

3,5 %
(5,0%)

Kalkylperiod:

50 år

Avskrivningstid:

50 år

Nuvarande investeringsbeslut

Nuvärde (mkr)	Internränta (%)	Nuvärdeskvot	Pay-back (år)
81 855	5,0 %	0,352	23

Tidigare investeringsbeslut

Nuvärde (mkr)	Internränta (%)	Nuvärdeskvot	Pay-back (år)
-35 297	4,4 %	-0,108	25

Resultatpåverkan från år 2018 (Tkr):

Nuvarande investeringsbeslut

År1 (2018)	År2 (2019)	År3 (2020)
- 3 631	- 3 540	- 2 928

Tidigare investeringsbeslut

År1 (2018)	År2 (2019)	År3 (2020)
-10 863	-8 141	-7 763

Marknadsvärdering

I och med hyresnivån som är förhandlad med hyresgästföreningen så bedömer man att det inte kommer förekomma en nedskrivning på Antilopen 1 (Bostäderna). En eventuell nedskrivning på Fåret 5 beror på hyresnivån som sätts för garageplatserna. Hyresnivån är ännu ej beslutad.

Risikanalyt:

(Vilka risker ser man med investeringen. Exempelvis kritiska punkter i tidplanen, ändrade omständigheter, förändrade konsumtionsmönster, ändrade råvarupriser)

Projektet befinner sig i sin slutfas, därför bedöms ingen betydlig risk i själva genomförandefasen.

En risk som bedöms vara märkbar är att få samtliga lägenheter uthyrda i samband med inflytt hösten år 2019 detta med anledning av den höga hyran. Den högre hyran har sin grund i att produktionskostnaderna är höga. Produktionskostnaderna bygger på högt ställda krav i BBR samt miljökrav som ställts på projektet. Att bygga högt är också en bidragande faktor

Marknadsföring samt uthyrning av lägenheterna och garageplatserna är planerad till början av år 2019. Uthyrningen av lägenheterna är riktad mot specifika målgrupper och ett beslut har tagits i Telge Bostäders styrelse om att frångå ordinarie bostadskö på en del av bostäderna för att nå en bredare målgrupp. I och med detta arbetssätt tillsammans med att efterfrågan på hyresbostäder i Södertälje är hög så sänker man riskerna för vakanser i fastigheten.

Investeringskalkyl:

Investeringskalkyl

KALKYLFÖRUTSÄTTNINGAR

Ärende nr

TB 2014:005

Ärende namn

Stockholmsberget

Kalkylperiod-startår

2016

ändras under fliken Start

Kalkylperiod-slutår

2066

Fast penningvärde (J / N)

Nuvärde

Kalkylränta (se investeringspolicy)

3,5%

Diskonteringsstidpunkt (1 jan)

2017

Antal lägenheter

72

Antal kvadratmeter (BOA)

4775

Projekttid (år)

4

Celler fyllda med denna färg är inmatningsfält !

Övriga celler är låsta.

Ange kostnader och investeringsbelopp utan minustecken framför!

PROJEKT - INDATA

Tkr

Nuvärde

2016

2017

2018

2019

2020

2021

2022

2023

2024

2025

2026

INTÄKTER

Hyresintäkt

Garage

S:a intäkter

Intäkt/kvm

Intäkt/ kvm bostäder

Inflytt garage juni 2018

KOSTNADER

Vakanskostnader

Driftnkostnader Hus

Driftnkostnader Garage

Fastighetsavgift (lokal + bostäder)

Underhållskostnader

S:a Kostnader

kostnad/kvm bostäder

Vakanskostnader bostäder

Totalt

Driftnetto kr/kvm

INVESTERINGAR

Projektkostnad

S:a Investeringar

Investering, kr/kvm (ej nuvärde)

Investering total (ej nuvärde)

Investering, kr/kvm BOA

Investering, kr/kvm BTA

Investering, kr/kvm BTA exkl gar

PROJEKTKALKYL

Tkr

Nuvärde

2016

2017

2018

2019

2020

2021

2022

2023

2024

2025

2026

CASH-FLOW

+Särintäkter

-Särkostnader

TB Projekt

-Särinvestering

Cash-Flow

Internränta

Pay-Back (år)

Nuvärdekvot

Pay-offtid i år:

Kalkylränta

Antal år

Annuitetsfaktor

ANNUITETSMODELL

Nuvärde

2016

2017

2018

2019

2020

2021

2022

2023

2024

2025

2026

+Särintäkter

-Särkostnader

TB Projekt

-Särinvestering / annuitet

Cash-Flow

TB 2014:005

Serie2

Serie1

RESULTAT

2016

2017

2018

2019

2020

2021

2022

2023

2024

2025

2026

+Särintäkter

-Särkostnader

TB Projekt

-Särinvestering

Tillkommande driftnetto

Räntekostnad

Aktiverad Ränta

Avskrivning

Resultat

Bokförtvärde UB

Skuld UB

FÖRUTSÄTTNINGAR RESULTAT

Upplåningsränta

Avskrivningstid (år)

Beslut företagsledning:

Datum för beslut:

Beslut:

- ☐ Bevilja
☐ Beviljad med restriktion
☐ Avslag
☐ Kräver kompletteringar

Motivering av beslut:

Beslut investeringsråd:

Datum för beslut: 2019-01-24

Beslut:

- ☒ Tillstyrker
☐ Tillstyrker med restriktion
☐ Avstyrker
☐ Kräver kompletteringar

Motivering av beslut:

Investeringen är lönsam varför investeringsrådet tillstyrker tidigare beslut om att minska omfattningen av investeringen till 250 mkr. Lönsamheten bygger på att hyresnivåerna har höjts vilket kan ge en ökad risk för vakanser.

Beslut bolagsstyrelse:

Datum för beslut:

Beslut:

- ☐ Beviljad
☐ Beviljad med restriktion
☐ Avslag
☐ Kräver kompletteringar

Motivering av beslut:

Aktivering av projekt:

Projekt nr/rörelsegren i ASW: 321, 3211

Avskrivningstid: 20-100 år

Fr o m när ska projektet aktiveras 2018

När projektet är aktiverat så återlämnas denna blankett till chefscontroller.

Investerings-PM

Ärendeinformation:

Ärendenummer:	TB 2014.005
Ärendenamn:	2014.005 Stockholmsberget
Projektnummer:	321
Företag:	Telge Bostäder AB
Avdelning:	Teknik
Projektledare:	Mikael Lisinski, Jan Kummu
PM-författare:	Therese Paulsen
Datum för ansökan:	2014-11-05

Mottagare:

Företagsledning	☒
Investeringsråd	☒
Styrelse	☒
Koncernledning	☒

Investering:

Typ av investering:	☒ Affärsinvestering ☐ Reinvestering ☐ Tvingande investering			
Inom Budget	☐ Ja		☒ Nej	
Investeringsbelopp (total):	366 613 tkr			
Investeringsbelopp nuvärde (totalt):	326 490 tkr			
YTA BTA:	11 613 kvm			
Investeringsbelopp Kr/kvm BTA, nuvärde, exkl garage:	26 563 kr/kvm			
Fördelning av belopp över år (vid långa investeringsprojekt)				
	2014	2015	2016	2017
	12 760	5 680	174 930	173 243 (tkr)
Projektstart:	2014			
Projektslut:	2018			
Information om fastigheten:	Stockholmsberget, nyproduktion i Grusåsen ca. 130 lägenheter, 8 710 kvm BOA			
Projektuppföljning skall göras (inom viss tidsperiod):	2018 kvartal 3			

Syfte och bakgrund till investering:

(Beskrivning av investeringen. Varför vill man göra investeringen? Vad skapar man för nytta med investeringen? Kan investeringen kopplas till något företags-/avdelningsmål?)

Investeringen är ett ägardirektiv. En arkitekttävling har ägt rum för att hitta de bästa husen för området. Husen skulle vara höga, ge en välkomnande stadsbild och ha fokus på miljön. Stockholmsbergets byggnader kommer att bestå av två punkthus med sju våningar och ett högt hus, som blir Södertäljes högsta, med 16 våningar.

Området för nyproduktionen har ett centralt läge med gångavstånd till centrum och till Weda handelsplats.

Telge Bostäder bidrar till att öka antalet lägenheter i Södertälje samt att bygga ut Södertäljes stadskärna och utveckla stadsdelen.

Investeringen bidrar också till att sprida Telge Bostäders risker i sitt fastighetsinnehav.

Gjorda antaganden:

(Beskrivning av vilka antaganden man gjort för kalkylen. Exempelvis hyreshöjningar, vakanser, kostnadsbesparingar, kostnadsutveckling, restvärde m.m.)

Med erfarenheten från uthyrningen av Lampan 28 och vad som efterfrågas mest i vårt befintliga bestånd av bostadslägenheter så är det 1-3 ROK som har det största söktrycket. Vi planerar därför att bygga flest 2-3 ROK i denna fastighet. I antagandet om BOA så har vi utgått ifrån att det produceras cirka 130 lägenheter med en snittbostadsyta på 67 kvm.

Hyror

Hyrorna är beräknade utifrån hyresnivån för nyproduktionen i Lampan 28. Lampan 28 har en hyra på 1 779 kr/kvm år 2014. Lampan 28 ligger i ett mer centralt läge än Stockholmsberget vilket vi har tagit hänsyn till vid beräkningen av hyrorna. Inflyttningen i Stockholmsberget antas ske under kvartal ett 2018. Hyran för Stockholmsberget beräknas till 1 852 kr/kvm vid inflyttningen.

Vakanser

I kalkylen har vi räknat med en vakans på 0,5 % per år.

Kostnader

Investeringskostnaden är baserad på Telge Bostäders förprojektering. I kalkylen ingår också preliminära byggherrekostnader internt på Telge Bostäder samt kostnaderna för att bygga garaget.

Driftkostnaderna är baserade på det genomsnitt Telge Bostäder hade under perioden okt 2013 - sep 2014; 525 kr/kvm. Korrigeringar har gjorts för att anpassas till nyproduktion vilket betyder en driftkostnad på ca 412 kr/kvm 2020.

Garaget beräknas medföra en investering om 18 000 000 kr. Garaget kommer troligtvis att bli ett garage i flera plan och kommer att tillhöra fastigheten Fåret 5.

Nyckeltal:

Kalkylränta (enligt
strategiskt inspel
2015-2017):

5,0 %

Kalkylperiod:

50 år

Avskrivningstid:

50 år

Nuvärde (mkr)	Internränta (%)	Nuvärdeskvot	Pay-back (år)
-35 297	4,4 %	-0,108	25

Resultatpåverkan från inflyttning (Tkr):

År1 (2018)	År2 (2019)	År3 (2020)
-10 863	-8 141	-7 763

Driftnettopåverkan från inflyttning (kr/kvm)

År1 (2018)	År2 (2019)	År3 (2020)
1 207	1 486	1 515

Riskanalys:

(Vilka risker ser man med investeringen. Exempelvis kritiska punkter i tidplanen, ändrade omständigheter, förändrade konsumtionsmönster, ändrade råvarupriser)

"Normala" risker i samband med nyproduktion. Räntan stiger och byggindexet skenar. Stockholmsmarknaden är just nu överhettad vilket gör att våra priser kan skena.

Bygger vi för många 1 ROK kan vi inte täcka byggkostnaden med hyran.

Att få samtliga lägenheter uthyrda ser vi som en minimal risk då det är en stor efterfrågan på bostäder i Södertälje samtidigt som det är en låg nyproduktion av hyresrätter.

Miljökonsekvens:

(Vilka konsekvenser får investeringen på koncernens miljömål)

Solceller kommer att installeras på denna fastighet så att den el som inte förbrukas dels kommer till användning i fastigheten samt kan säljas vidare till Telge Nät. På så vis bidrar vi till att producera ren el. Det primära uppvärmningssystemet kommer att vara fjärrvärme.

Fastigheterna kommer att byggas med energisnåla tungstommar för att ge ett bättre energiklimat och bli långsiktigt hållbara.

Konsekvenser av att skjuta på investeringen:

(Vilka konsekvenser får det om vi skjuter på investeringen. Dessa konsekvenser ska kvantifieras)

Fortsatt högt bostadstryck i Södertälje. Om vi inte genomför denna investering gör vi avsteg från ett av våra ägardirektiv.

Påverkan på slutkunden:

(Vilken påverkan har investeringen på leveransen till slutkund)

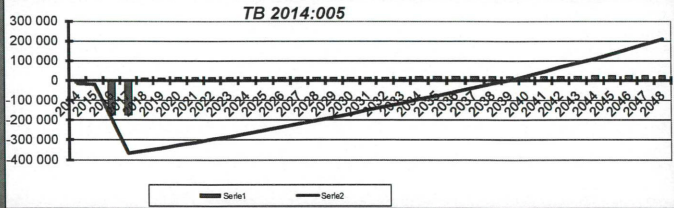
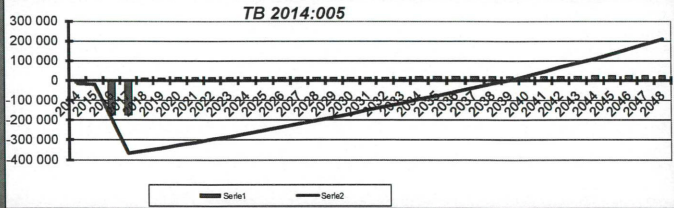
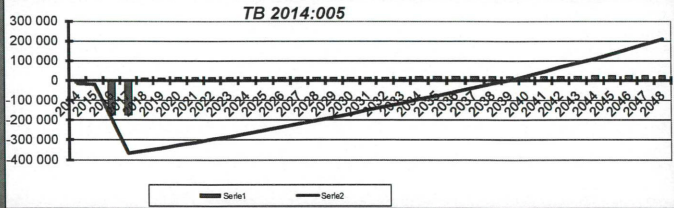
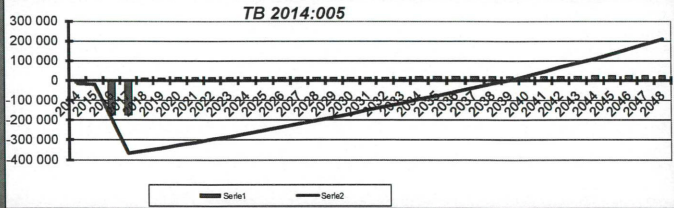
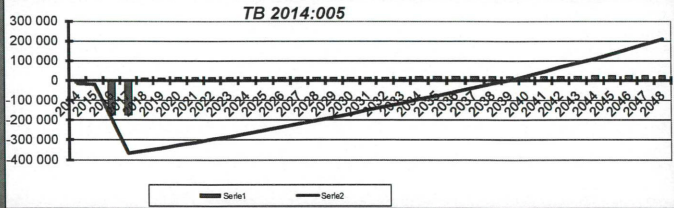
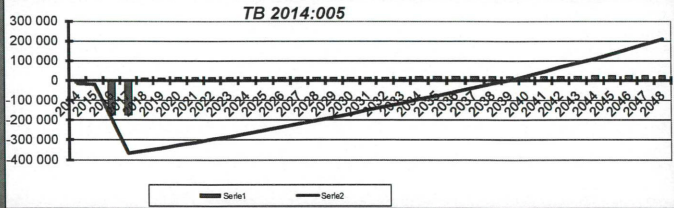
Fler personer får möjlighet till boende i Södertälje. Nyproducerade lägenheter bidrar till att ge en ökad variation i vårt bestånd när det gäller standarden i lägenheterna.

Påverkan på att skapa ett attraktivare Södertälje:

(Hur påverkar investeringen uppdraget att skapa ett attraktivare Södertälje)

Genom att utöka stadskärnan med en ny fastighet bidrar det till att fler individer får möjlighet bo i Södertälje.

Investeringskalkyl:

Investeringskalkyl																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
KALKYLFÖRUTSÄTTNINGAR Ärende nr Ärende namn Kalkylperiod-startår Kalkylperiod-slutår Fast penningvärde (I / N) Kalkylränta (se investeringspolicy) Diskonterings tidpunkt (1 jan) Antal lägenheter Antal kvadratmeter (BOA) Projektid (år) TB 2014:005 Stockholmsberget 2014 2064 Nuvärde 5,0% 2015 130 8710 4 Celler fyllas med denna färg är inmatningsfält! Övriga celler är låsta.																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
Ange kostnader och investeringsbelopp utan minustecken framför!																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
PROJEKT - INDATA																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Nuvärde</th> <th>2014</th> <th>2015</th> <th>2016</th> <th>2017</th> <th>2018</th> <th>2019</th> <th>2020</th> <th>2021</th> <th>2022</th> <th>2023</th> <th>2024</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>INTÄKTER</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Hysesintäkt</td> <td>343 404</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>13 445</td> <td>16 456</td> <td>16 786</td> <td>17 121</td> <td>17 464</td> <td>17 813</td> <td>18 169</td> </tr> <tr> <td>Garage</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>1 199</td> <td>1 223</td> <td>1 247</td> <td>1 272</td> <td>1 297</td> <td>1 323</td> <td>1 350</td> </tr> <tr> <td>S:a intäkter</td> <td>369 079</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>14 643</td> <td>17 679</td> <td>18 032</td> <td>18 393</td> <td>18 761</td> <td>19 136</td> <td>19 519</td> </tr> <tr> <td>Inlägskvm</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>0</td> <td>0</td> <td>1 544</td> <td>1 689</td> <td>1 827</td> <td>1 966</td> <td>2 005</td> <td>2 045</td> <td>2 088</td> </tr> <tr> <td>Inflytt mars 2018</td> <td>0,83</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>KOSTNADER</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Vakanskostnader</td> <td>1 845</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>73</td> <td>88</td> <td>90</td> <td>92</td> <td>94</td> <td>96</td> <td>98</td> </tr> <tr> <td>Driftkostnader</td> <td>64 005</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>2 506</td> <td>3 067</td> <td>3 129</td> <td>3 191</td> <td>3 255</td> <td>3 320</td> <td>3 386</td> </tr> <tr> <td>Fastighetsavgift (lokal + bostäder)</td> <td>6 696</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>400</td> <td>680</td> <td>180</td> <td>184</td> <td>187</td> <td>191</td> <td>195</td> <td>199</td> <td>203</td> </tr> <tr> <td>Underhållskostnader</td> <td>5 340</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>174</td> <td>178</td> <td>181</td> <td>185</td> <td>189</td> <td>192</td> <td>196</td> </tr> <tr> <td>S:a Kostnader</td> <td>77 886</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>400</td> <td>680</td> <td>2 933</td> <td>3 517</td> <td>3 587</td> <td>3 659</td> <td>3 732</td> <td>3 807</td> <td>3 883</td> </tr> <tr> <td>Kostnad/kvm</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>46</td> <td>78</td> <td>337</td> <td>404</td> <td>412</td> <td>420</td> <td>428</td> <td>437</td> <td>448</td> </tr> <tr> <td>Driftnetto kr/kvm</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>1 207</td> <td>1 486</td> <td>1 515</td> <td>1 546</td> <td>1 577</td> <td>1 608</td> <td>1 640</td> </tr> <tr> <td>INVESTERINGAR</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Tomt och fastighetskostnad</td> <td>12 244</td> <td>12 244</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Avgifter och skatter</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Projektering</td> <td>145</td> <td>145</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Projektadministration</td> <td>1 881</td> <td>66</td> <td>663</td> <td>884</td> <td>442</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Produktion</td> <td>303 433</td> <td>102</td> <td>4 518</td> <td>171 081</td> <td>166 529</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Räntekostnader</td> <td>8 787</td> <td>204</td> <td>499</td> <td>2 965</td> <td>6 272</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>S:a Investeringar</td> <td>326 490</td> <td>12 760</td> <td>5 680</td> <td>174 930</td> <td>173 243</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Investering, kr/kvm (ej nuvärde)</td> <td>42 091</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Investering total (ej nuvärde)</td> <td>366 613</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Investering, kr/kvm BOA</td> <td>37 484</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Investering, kr/kvm BTA</td> <td>28 113</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Investering, kr/kvm BTA exkl gara</td> <td>26 563</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="13"> PROJEKTKALKYL </td> </tr> <tr> <td colspan="13"> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Nuvärde</th> <th>2014</th> <th>2015</th> <th>2016</th> <th>2017</th> <th>2018</th> <th>2019</th> <th>2020</th> <th>2021</th> <th>2022</th> <th>2023</th> <th>2024</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>CASH-FLOW</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>+Särintäkter</td> <td>369 079</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>14 643</td> <td>17 679</td> <td>18 032</td> <td>18 393</td> <td>18 761</td> <td>19 136</td> <td>19 519</td> </tr> <tr> <td>-Särkostnader</td> <td>-77 886</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>-400</td> <td>-680</td> <td>-2 933</td> <td>-3 517</td> <td>-3 587</td> <td>-3 659</td> <td>-3 732</td> <td>-3 807</td> <td>-3 883</td> </tr> <tr> <td>TB Projekt</td> <td>291 193</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>-400</td> <td>-680</td> <td>11 710</td> <td>14 162</td> <td>14 445</td> <td>14 734</td> <td>15 029</td> <td>15 329</td> <td>15 636</td> </tr> <tr> <td>-Särintästering</td> <td>-326 490</td> <td>-12 760</td> <td>-5 680</td> <td>-174 930</td> <td>-173 243</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Cash-Flow</td> <td>-35 297</td> <td>-12 760</td> <td>-5 680</td> <td>-175 330</td> <td>-173 923</td> <td>11 710</td> <td>14 162</td> <td>14 445</td> <td>14 734</td> <td>15 029</td> <td>15 329</td> <td>15 636</td> </tr> <tr> <td colspan="13"> Internränta 4,4% Pay-Back (år) 2039 Nuvärdekvot -0,108 Pay-offtid i år 25 Kalkylränta 5,0% Antal år 50 Annuitetsfaktor 0,055 </td> </tr> <tr> <td colspan="13"> ANNUITETSMODELL </td> </tr> <tr> <td colspan="13"> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Nuvärde</th> <th>2014</th> <th>2015</th> <th>2016</th> <th>2017</th> <th>2018</th> <th>2019</th> <th>2020</th> <th>2021</th> <th>2022</th> <th>2023</th> <th>2024</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>+Särintäkter</td> <td>369 079</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>14 643</td> <td>17 679</td> <td>18 032</td> <td>18 393</td> <td>18 761</td> <td>19 136</td> <td>19 519</td> </tr> <tr> <td>-Särkostnader</td> <td>-77 886</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>-400</td> <td>-680</td> <td>-2 933</td> <td>-3 517</td> <td>-3 587</td> <td>-3 659</td> <td>-3 732</td> <td>-3 807</td> <td>-3 883</td> </tr> <tr> <td>TB Projekt</td> <td>256 818</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>-400</td> <td>-680</td> <td>11 710</td> <td>14 162</td> <td>14 445</td> <td>14 734</td> <td>15 029</td> <td>15 329</td> <td>15 636</td> </tr> <tr> <td>-Särintästering / annuitet</td> <td>-326 490</td> <td>0</td> <td>-17 884</td> <td>-17 884</td> <td>-17 884</td> <td>-17 884</td> <td>-17 884</td> <td>-17 884</td> <td>-17 884</td> <td>-17 884</td> <td>-17 884</td> <td>-17 884</td> </tr> <tr> <td>Cash-Flow</td> <td>-35 297</td> <td>0</td> <td>-17 884</td> <td>-18 284</td> <td>-18 564</td> <td>-6 174</td> <td>-3 722</td> <td>-3 439</td> <td>-3 150</td> <td>-2 855</td> <td>-2 555</td> <td>-2 248</td> </tr> </tbody> </table> </td> </tr> <tr> <td colspan="13">  </td> </tr> <tr> <td colspan="13"> RESULTAT </td> </tr> <tr> <td colspan="13"> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2014</th> <th>2015</th> <th>2016</th> <th>2017</th> <th>2018</th> <th>2019</th> <th>2020</th> <th>2021</th> <th>2022</th> <th>2023</th> <th>2024</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>+Särintäkter</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>14 643</td> <td>17 679</td> <td>18 032</td> <td>18 393</td> <td>18 761</td> <td>19 136</td> <td>19 519</td> </tr> <tr> <td>-Särkostnader</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>-400</td> <td>-680</td> <td>-2 933</td> <td>-3 517</td> <td>-3 587</td> <td>-3 659</td> <td>-3 732</td> <td>-3 807</td> <td>-3 883</td> </tr> <tr> <td>TB Projekt</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>-400</td> <td>-680</td> <td>11 710</td> <td>14 162</td> <td>14 445</td> <td>14 734</td> <td>15 029</td> <td>15 329</td> <td>15 636</td> </tr> <tr> <td>-Särintästering</td> <td>-12 760</td> <td>-5 680</td> <td>-174 930</td> <td>-173 243</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Tillkommande driftnetto</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>-400</td> <td>-680</td> <td>11 710</td> <td>14 162</td> <td>14 445</td> <td>14 734</td> <td>15 029</td> <td>15 329</td> <td>15 636</td> </tr> <tr> <td>Räntekostnad</td> <td>-223</td> <td>-546</td> <td>-3 707</td> <td>-9 800</td> <td>-12 707</td> <td>-12 457</td> <td>-12 207</td> <td>-11 958</td> <td>-11 708</td> <td>-11 458</td> <td>-11 209</td> </tr> <tr> <td>Aktiverad Ränta</td> <td>204</td> <td>499</td> <td>2 965</td> <td>6 272</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Avskrivning</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>-7 132</td> <td>-7 132</td> <td>-7 132</td> <td>-7 132</td> <td>-7 132</td> <td>-7 132</td> <td>-7 132</td> </tr> <tr> <td>Resultat</td> <td>-19</td> <td>-47</td> <td>-1 141</td> <td>-4 208</td> <td>-8 129</td> <td>-5 427</td> <td>-4 894</td> <td>-4 356</td> <td>-3 812</td> <td>-3 261</td> <td>-2 705</td> </tr> <tr> <td>Bokförtvärde UB</td> <td>-12 760</td> <td>-18 440</td> <td>-193 370</td> <td>-366 613</td> <td>-359 481</td> <td>-352 348</td> <td>-345 216</td> <td>-338 084</td> <td>-330 952</td> <td>-323 819</td> <td>-316 687</td> </tr> <tr> <td>Skuld UB</td> <td>-12 760</td> <td>-18 440</td> <td>-193 370</td> <td>-366 613</td> <td>-359 481</td> <td>-352 348</td> <td>-345 216</td> <td>-338 084</td> <td>-330 952</td> <td>-323 819</td> <td>-316 687</td> </tr> <tr> <td colspan="13"> FÖRUTSÄTTNINGAR RESULTAT </td> </tr> <tr> <td>Upplåningsränta</td> <td>3,5%</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Avskrivningstid (år)</td> <td>50</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> </td></tr></tbody></table></td></tr></tbody></table>														Nuvärde	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	INTÄKTER													Hysesintäkt	343 404	0	0	0	0	13 445	16 456	16 786	17 121	17 464	17 813	18 169	Garage						1 199	1 223	1 247	1 272	1 297	1 323	1 350	S:a intäkter	369 079	0	0	0	0	14 643	17 679	18 032	18 393	18 761	19 136	19 519	Inlägskvm				0	0	1 544	1 689	1 827	1 966	2 005	2 045	2 088	Inflytt mars 2018	0,83												KOSTNADER													Vakanskostnader	1 845	0	0	0	0	73	88	90	92	94	96	98	Driftkostnader	64 005	0	0	0	0	2 506	3 067	3 129	3 191	3 255	3 320	3 386	Fastighetsavgift (lokal + bostäder)	6 696	0	0	400	680	180	184	187	191	195	199	203	Underhållskostnader	5 340	0	0	0	0	174	178	181	185	189	192	196	S:a Kostnader	77 886	0	0	400	680	2 933	3 517	3 587	3 659	3 732	3 807	3 883	Kostnad/kvm				46	78	337	404	412	420	428	437	448	Driftnetto kr/kvm						1 207	1 486	1 515	1 546	1 577	1 608	1 640	INVESTERINGAR													Tomt och fastighetskostnad	12 244	12 244	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	Avgifter och skatter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	Projektering	145	145	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	Projektadministration	1 881	66	663	884	442	0	0	0	0	0	0	0	Produktion	303 433	102	4 518	171 081	166 529	0	0	0	0	0	0	0	Räntekostnader	8 787	204	499	2 965	6 272	0	0	0	0	0	0	0	S:a Investeringar	326 490	12 760	5 680	174 930	173 243	0	0	0	0	0	0	0	Investering, kr/kvm (ej nuvärde)	42 091												Investering total (ej nuvärde)	366 613												Investering, kr/kvm BOA	37 484												Investering, kr/kvm BTA	28 113												Investering, kr/kvm BTA exkl gara	26 563												PROJEKTKALKYL													<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Nuvärde</th> <th>2014</th> <th>2015</th> <th>2016</th> <th>2017</th> <th>2018</th> <th>2019</th> <th>2020</th> <th>2021</th> <th>2022</th> <th>2023</th> <th>2024</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>CASH-FLOW</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>+Särintäkter</td> <td>369 079</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>14 643</td> <td>17 679</td> <td>18 032</td> <td>18 393</td> <td>18 761</td> <td>19 136</td> <td>19 519</td> </tr> <tr> <td>-Särkostnader</td> <td>-77 886</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>-400</td> <td>-680</td> <td>-2 933</td> <td>-3 517</td> <td>-3 587</td> <td>-3 659</td> <td>-3 732</td> <td>-3 807</td> <td>-3 883</td> </tr> <tr> <td>TB Projekt</td> <td>291 193</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>-400</td> <td>-680</td> <td>11 710</td> <td>14 162</td> <td>14 445</td> <td>14 734</td> <td>15 029</td> <td>15 329</td> <td>15 636</td> </tr> <tr> <td>-Särintästering</td> <td>-326 490</td> <td>-12 760</td> <td>-5 680</td> <td>-174 930</td> <td>-173 243</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Cash-Flow</td> <td>-35 297</td> <td>-12 760</td> <td>-5 680</td> <td>-175 330</td> <td>-173 923</td> <td>11 710</td> <td>14 162</td> <td>14 445</td> <td>14 734</td> <td>15 029</td> <td>15 329</td> <td>15 636</td> </tr> <tr> <td colspan="13"> Internränta 4,4% Pay-Back (år) 2039 Nuvärdekvot -0,108 Pay-offtid i år 25 Kalkylränta 5,0% Antal år 50 Annuitetsfaktor 0,055 </td> </tr> <tr> <td colspan="13"> ANNUITETSMODELL </td> </tr> <tr> <td colspan="13"> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Nuvärde</th> <th>2014</th> <th>2015</th> <th>2016</th> <th>2017</th> <th>2018</th> <th>2019</th> <th>2020</th> <th>2021</th> <th>2022</th> <th>2023</th> <th>2024</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>+Särintäkter</td> <td>369 079</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>14 643</td> <td>17 679</td> <td>18 032</td> <td>18 393</td> <td>18 761</td> <td>19 136</td> <td>19 519</td> </tr> <tr> <td>-Särkostnader</td> <td>-77 886</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>-400</td> <td>-680</td> <td>-2 933</td> <td>-3 517</td> <td>-3 587</td> <td>-3 659</td> <td>-3 732</td> <td>-3 807</td> <td>-3 883</td> </tr> <tr> <td>TB Projekt</td> <td>256 818</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>-400</td> <td>-680</td> <td>11 710</td> <td>14 162</td> <td>14 445</td> <td>14 734</td> <td>15 029</td> <td>15 329</td> <td>15 636</td> </tr> <tr> <td>-Särintästering / annuitet</td> <td>-326 490</td> <td>0</td> <td>-17 884</td> <td>-17 884</td> <td>-17 884</td> <td>-17 884</td> <td>-17 884</td> <td>-17 884</td> <td>-17 884</td> <td>-17 884</td> <td>-17 884</td> <td>-17 884</td> </tr> <tr> <td>Cash-Flow</td> <td>-35 297</td> <td>0</td> <td>-17 884</td> <td>-18 284</td> <td>-18 564</td> <td>-6 174</td> <td>-3 722</td> <td>-3 439</td> <td>-3 150</td> <td>-2 855</td> <td>-2 555</td> <td>-2 248</td> </tr> </tbody> </table> </td> </tr> <tr> <td colspan="13">  </td> </tr> <tr> <td colspan="13"> RESULTAT </td> </tr> <tr> <td colspan="13"> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2014</th> <th>2015</th> <th>2016</th> <th>2017</th> <th>2018</th> <th>2019</th> <th>2020</th> <th>2021</th> <th>2022</th> <th>2023</th> <th>2024</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>+Särintäkter</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>14 643</td> <td>17 679</td> <td>18 032</td> <td>18 393</td> <td>18 761</td> <td>19 136</td> <td>19 519</td> </tr> <tr> <td>-Särkostnader</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>-400</td> <td>-680</td> <td>-2 933</td> <td>-3 517</td> <td>-3 587</td> <td>-3 659</td> <td>-3 732</td> <td>-3 807</td> <td>-3 883</td> </tr> <tr> <td>TB Projekt</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>-400</td> <td>-680</td> <td>11 710</td> <td>14 162</td> <td>14 445</td> <td>14 734</td> <td>15 029</td> <td>15 329</td> <td>15 636</td> </tr> <tr> <td>-Särintästering</td> <td>-12 760</td> <td>-5 680</td> <td>-174 930</td> <td>-173 243</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Tillkommande driftnetto</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>-400</td> <td>-680</td> <td>11 710</td> <td>14 162</td> <td>14 445</td> <td>14 734</td> <td>15 029</td> <td>15 329</td> <td>15 636</td> </tr> <tr> <td>Räntekostnad</td> <td>-223</td> <td>-546</td> <td>-3 707</td> <td>-9 800</td> <td>-12 707</td> <td>-12 457</td> <td>-12 207</td> <td>-11 958</td> <td>-11 708</td> <td>-11 458</td> <td>-11 209</td> </tr> <tr> <td>Aktiverad Ränta</td> <td>204</td> <td>499</td> <td>2 965</td> <td>6 272</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Avskrivning</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>-7 132</td> <td>-7 132</td> <td>-7 132</td> <td>-7 132</td> <td>-7 132</td> <td>-7 132</td> <td>-7 132</td> </tr> <tr> <td>Resultat</td> <td>-19</td> <td>-47</td> <td>-1 141</td> <td>-4 208</td> <td>-8 129</td> <td>-5 427</td> <td>-4 894</td> <td>-4 356</td> <td>-3 812</td> <td>-3 261</td> <td>-2 705</td> </tr> <tr> <td>Bokförtvärde UB</td> <td>-12 760</td> <td>-18 440</td> <td>-193 370</td> <td>-366 613</td> <td>-359 481</td> <td>-352 348</td> <td>-345 216</td> <td>-338 084</td> <td>-330 952</td> <td>-323 819</td> <td>-316 687</td> </tr> <tr> <td>Skuld UB</td> <td>-12 760</td> <td>-18 440</td> <td>-193 370</td> <td>-366 613</td> <td>-359 481</td> <td>-352 348</td> <td>-345 216</td> <td>-338 084</td> <td>-330 952</td> <td>-323 819</td> <td>-316 687</td> </tr> <tr> <td colspan="13"> FÖRUTSÄTTNINGAR RESULTAT </td> </tr> <tr> <td>Upplåningsränta</td> <td>3,5%</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Avskrivningstid (år)</td> <td>50</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> </td></tr></tbody></table>														Nuvärde	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	CASH-FLOW													+Särintäkter	369 079	0	0	0	0	14 643	17 679	18 032	18 393	18 761	19 136	19 519	-Särkostnader	-77 886	0	0	-400	-680	-2 933	-3 517	-3 587	-3 659	-3 732	-3 807	-3 883	TB Projekt	291 193	0	0	-400	-680	11 710	14 162	14 445	14 734	15 029	15 329	15 636	-Särintästering	-326 490	-12 760	-5 680	-174 930	-173 243	0	0	0	0	0	0	0	Cash-Flow	-35 297	-12 760	-5 680	-175 330	-173 923	11 710	14 162	14 445	14 734	15 029	15 329	15 636	Internränta 4,4% Pay-Back (år) 2039 Nuvärdekvot -0,108 Pay-offtid i år 25 Kalkylränta 5,0% Antal år 50 Annuitetsfaktor 0,055													ANNUITETSMODELL													<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Nuvärde</th> <th>2014</th> <th>2015</th> <th>2016</th> <th>2017</th> <th>2018</th> <th>2019</th> <th>2020</th> <th>2021</th> <th>2022</th> <th>2023</th> <th>2024</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>+Särintäkter</td> <td>369 079</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>14 643</td> <td>17 679</td> <td>18 032</td> <td>18 393</td> <td>18 761</td> <td>19 136</td> <td>19 519</td> </tr> <tr> <td>-Särkostnader</td> <td>-77 886</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>-400</td> <td>-680</td> <td>-2 933</td> <td>-3 517</td> <td>-3 587</td> <td>-3 659</td> <td>-3 732</td> <td>-3 807</td> <td>-3 883</td> </tr> <tr> <td>TB Projekt</td> <td>256 818</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>-400</td> <td>-680</td> <td>11 710</td> <td>14 162</td> <td>14 445</td> <td>14 734</td> <td>15 029</td> <td>15 329</td> <td>15 636</td> </tr> <tr> <td>-Särintästering / annuitet</td> <td>-326 490</td> <td>0</td> <td>-17 884</td> <td>-17 884</td> <td>-17 884</td> <td>-17 884</td> <td>-17 884</td> <td>-17 884</td> <td>-17 884</td> <td>-17 884</td> <td>-17 884</td> <td>-17 884</td> </tr> <tr> <td>Cash-Flow</td> <td>-35 297</td> <td>0</td> <td>-17 884</td> <td>-18 284</td> <td>-18 564</td> <td>-6 174</td> <td>-3 722</td> <td>-3 439</td> <td>-3 150</td> <td>-2 855</td> <td>-2 555</td> <td>-2 248</td> </tr> </tbody> </table>														Nuvärde	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	+Särintäkter	369 079	0	0	0	0	14 643	17 679	18 032	18 393	18 761	19 136	19 519	-Särkostnader	-77 886	0	0	-400	-680	-2 933	-3 517	-3 587	-3 659	-3 732	-3 807	-3 883	TB Projekt	256 818	0	0	-400	-680	11 710	14 162	14 445	14 734	15 029	15 329	15 636	-Särintästering / annuitet	-326 490	0	-17 884	-17 884	-17 884	-17 884	-17 884	-17 884	-17 884	-17 884	-17 884	-17 884	Cash-Flow	-35 297	0	-17 884	-18 284	-18 564	-6 174	-3 722	-3 439	-3 150	-2 855	-2 555	-2 248														RESULTAT													<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2014</th> <th>2015</th> <th>2016</th> <th>2017</th> <th>2018</th> <th>2019</th> <th>2020</th> <th>2021</th> <th>2022</th> <th>2023</th> <th>2024</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>+Särintäkter</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>14 643</td> <td>17 679</td> <td>18 032</td> <td>18 393</td> <td>18 761</td> <td>19 136</td> <td>19 519</td> </tr> <tr> <td>-Särkostnader</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>-400</td> <td>-680</td> <td>-2 933</td> <td>-3 517</td> <td>-3 587</td> <td>-3 659</td> <td>-3 732</td> <td>-3 807</td> <td>-3 883</td> </tr> <tr> <td>TB Projekt</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>-400</td> <td>-680</td> <td>11 710</td> <td>14 162</td> <td>14 445</td> <td>14 734</td> <td>15 029</td> <td>15 329</td> <td>15 636</td> </tr> <tr> <td>-Särintästering</td> <td>-12 760</td> <td>-5 680</td> <td>-174 930</td> <td>-173 243</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Tillkommande driftnetto</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>-400</td> <td>-680</td> <td>11 710</td> <td>14 162</td> <td>14 445</td> <td>14 734</td> <td>15 029</td> <td>15 329</td> <td>15 636</td> </tr> <tr> <td>Räntekostnad</td> <td>-223</td> <td>-546</td> <td>-3 707</td> <td>-9 800</td> <td>-12 707</td> <td>-12 457</td> <td>-12 207</td> <td>-11 958</td> <td>-11 708</td> <td>-11 458</td> <td>-11 209</td> </tr> <tr> <td>Aktiverad Ränta</td> <td>204</td> <td>499</td> <td>2 965</td> <td>6 272</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Avskrivning</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>-7 132</td> <td>-7 132</td> <td>-7 132</td> <td>-7 132</td> <td>-7 132</td> <td>-7 132</td> <td>-7 132</td> </tr> <tr> <td>Resultat</td> <td>-19</td> <td>-47</td> <td>-1 141</td> <td>-4 208</td> <td>-8 129</td> <td>-5 427</td> <td>-4 894</td> <td>-4 356</td> <td>-3 812</td> <td>-3 261</td> <td>-2 705</td> </tr> <tr> <td>Bokförtvärde UB</td> <td>-12 760</td> <td>-18 440</td> <td>-193 370</td> <td>-366 613</td> <td>-359 481</td> <td>-352 348</td> <td>-345 216</td> <td>-338 084</td> <td>-330 952</td> <td>-323 819</td> <td>-316 687</td> </tr> <tr> <td>Skuld UB</td> <td>-12 760</td> <td>-18 440</td> <td>-193 370</td> <td>-366 613</td> <td>-359 481</td> <td>-352 348</td> <td>-345 216</td> <td>-338 084</td> <td>-330 952</td> <td>-323 819</td> <td>-316 687</td> </tr> <tr> <td colspan="13"> FÖRUTSÄTTNINGAR RESULTAT </td> </tr> <tr> <td>Upplåningsränta</td> <td>3,5%</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Avskrivningstid (år)</td> <td>50</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>														2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	+Särintäkter	0	0	0	0	14 643	17 679	18 032	18 393	18 761	19 136	19 519	-Särkostnader	0	0	-400	-680	-2 933	-3 517	-3 587	-3 659	-3 732	-3 807	-3 883	TB Projekt	0	0	-400	-680	11 710	14 162	14 445	14 734	15 029	15 329	15 636	-Särintästering	-12 760	-5 680	-174 930	-173 243	0	0	0	0	0	0	0	Tillkommande driftnetto	0	0	-400	-680	11 710	14 162	14 445	14 734	15 029	15 329	15 636	Räntekostnad	-223	-546	-3 707	-9 800	-12 707	-12 457	-12 207	-11 958	-11 708	-11 458	-11 209	Aktiverad Ränta	204	499	2 965	6 272	0	0	0	0	0	0	0	Avskrivning	0	0	0	0	-7 132	-7 132	-7 132	-7 132	-7 132	-7 132	-7 132	Resultat	-19	-47	-1 141	-4 208	-8 129	-5 427	-4 894	-4 356	-3 812	-3 261	-2 705	Bokförtvärde UB	-12 760	-18 440	-193 370	-366 613	-359 481	-352 348	-345 216	-338 084	-330 952	-323 819	-316 687	Skuld UB	-12 760	-18 440	-193 370	-366 613	-359 481	-352 348	-345 216	-338 084	-330 952	-323 819	-316 687	FÖRUTSÄTTNINGAR RESULTAT													Upplåningsränta	3,5%												Avskrivningstid (år)	50											
	Nuvärde	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																				
INTÄKTER																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
Hysesintäkt	343 404	0	0	0	0	13 445	16 456	16 786	17 121	17 464	17 813	18 169																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																				
Garage						1 199	1 223	1 247	1 272	1 297	1 323	1 350																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																				
S:a intäkter	369 079	0	0	0	0	14 643	17 679	18 032	18 393	18 761	19 136	19 519																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																				
Inlägskvm				0	0	1 544	1 689	1 827	1 966	2 005	2 045	2 088																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																				
Inflytt mars 2018	0,83																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																															
KOSTNADER																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
Vakanskostnader	1 845	0	0	0	0	73	88	90	92	94	96	98																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																				
Driftkostnader	64 005	0	0	0	0	2 506	3 067	3 129	3 191	3 255	3 320	3 386																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																				
Fastighetsavgift (lokal + bostäder)	6 696	0	0	400	680	180	184	187	191	195	199	203																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																				
Underhållskostnader	5 340	0	0	0	0	174	178	181	185	189	192	196																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																				
S:a Kostnader	77 886	0	0	400	680	2 933	3 517	3 587	3 659	3 732	3 807	3 883																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																				
Kostnad/kvm				46	78	337	404	412	420	428	437	448																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																				
Driftnetto kr/kvm						1 207	1 486	1 515	1 546	1 577	1 608	1 640																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																				
INVESTERINGAR																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
Tomt och fastighetskostnad	12 244	12 244	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																				
Avgifter och skatter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																				
Projektering	145	145	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																				
Projektadministration	1 881	66	663	884	442	0	0	0	0	0	0	0																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																				
Produktion	303 433	102	4 518	171 081	166 529	0	0	0	0	0	0	0																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																				
Räntekostnader	8 787	204	499	2 965	6 272	0	0	0	0	0	0	0																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																				
S:a Investeringar	326 490	12 760	5 680	174 930	173 243	0	0	0	0	0	0	0																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																				
Investering, kr/kvm (ej nuvärde)	42 091																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																															
Investering total (ej nuvärde)	366 613																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																															
Investering, kr/kvm BOA	37 484																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																															
Investering, kr/kvm BTA	28 113																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																															
Investering, kr/kvm BTA exkl gara	26 563																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																															
PROJEKTKALKYL																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Nuvärde</th> <th>2014</th> <th>2015</th> <th>2016</th> <th>2017</th> <th>2018</th> <th>2019</th> <th>2020</th> <th>2021</th> <th>2022</th> <th>2023</th> <th>2024</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>CASH-FLOW</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>+Särintäkter</td> <td>369 079</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>14 643</td> <td>17 679</td> <td>18 032</td> <td>18 393</td> <td>18 761</td> <td>19 136</td> <td>19 519</td> </tr> <tr> <td>-Särkostnader</td> <td>-77 886</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>-400</td> <td>-680</td> <td>-2 933</td> <td>-3 517</td> <td>-3 587</td> <td>-3 659</td> <td>-3 732</td> <td>-3 807</td> <td>-3 883</td> </tr> <tr> <td>TB Projekt</td> <td>291 193</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>-400</td> <td>-680</td> <td>11 710</td> <td>14 162</td> <td>14 445</td> <td>14 734</td> <td>15 029</td> <td>15 329</td> <td>15 636</td> </tr> <tr> <td>-Särintästering</td> <td>-326 490</td> <td>-12 760</td> <td>-5 680</td> <td>-174 930</td> <td>-173 243</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Cash-Flow</td> <td>-35 297</td> <td>-12 760</td> <td>-5 680</td> <td>-175 330</td> <td>-173 923</td> <td>11 710</td> <td>14 162</td> <td>14 445</td> <td>14 734</td> <td>15 029</td> <td>15 329</td> <td>15 636</td> </tr> <tr> <td colspan="13"> Internränta 4,4% Pay-Back (år) 2039 Nuvärdekvot -0,108 Pay-offtid i år 25 Kalkylränta 5,0% Antal år 50 Annuitetsfaktor 0,055 </td> </tr> <tr> <td colspan="13"> ANNUITETSMODELL </td> </tr> <tr> <td colspan="13"> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Nuvärde</th> <th>2014</th> <th>2015</th> <th>2016</th> <th>2017</th> <th>2018</th> <th>2019</th> <th>2020</th> <th>2021</th> <th>2022</th> <th>2023</th> <th>2024</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>+Särintäkter</td> <td>369 079</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>14 643</td> <td>17 679</td> <td>18 032</td> <td>18 393</td> <td>18 761</td> <td>19 136</td> <td>19 519</td> </tr> <tr> <td>-Särkostnader</td> <td>-77 886</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>-400</td> <td>-680</td> <td>-2 933</td> <td>-3 517</td> <td>-3 587</td> <td>-3 659</td> <td>-3 732</td> <td>-3 807</td> <td>-3 883</td> </tr> <tr> <td>TB Projekt</td> <td>256 818</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>-400</td> <td>-680</td> <td>11 710</td> <td>14 162</td> <td>14 445</td> <td>14 734</td> <td>15 029</td> <td>15 329</td> <td>15 636</td> </tr> <tr> <td>-Särintästering / annuitet</td> <td>-326 490</td> <td>0</td> <td>-17 884</td> <td>-17 884</td> <td>-17 884</td> <td>-17 884</td> <td>-17 884</td> <td>-17 884</td> <td>-17 884</td> <td>-17 884</td> <td>-17 884</td> <td>-17 884</td> </tr> <tr> <td>Cash-Flow</td> <td>-35 297</td> <td>0</td> <td>-17 884</td> <td>-18 284</td> <td>-18 564</td> <td>-6 174</td> <td>-3 722</td> <td>-3 439</td> <td>-3 150</td> <td>-2 855</td> <td>-2 555</td> <td>-2 248</td> </tr> </tbody> </table> </td> </tr> <tr> <td colspan="13">  </td> </tr> <tr> <td colspan="13"> RESULTAT </td> </tr> <tr> <td colspan="13"> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2014</th> <th>2015</th> <th>2016</th> <th>2017</th> <th>2018</th> <th>2019</th> <th>2020</th> <th>2021</th> <th>2022</th> <th>2023</th> <th>2024</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>+Särintäkter</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>14 643</td> <td>17 679</td> <td>18 032</td> <td>18 393</td> <td>18 761</td> <td>19 136</td> <td>19 519</td> </tr> <tr> <td>-Särkostnader</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>-400</td> <td>-680</td> <td>-2 933</td> <td>-3 517</td> <td>-3 587</td> <td>-3 659</td> <td>-3 732</td> <td>-3 807</td> <td>-3 883</td> </tr> <tr> <td>TB Projekt</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>-400</td> <td>-680</td> <td>11 710</td> <td>14 162</td> <td>14 445</td> <td>14 734</td> <td>15 029</td> <td>15 329</td> <td>15 636</td> </tr> <tr> <td>-Särintästering</td> <td>-12 760</td> <td>-5 680</td> <td>-174 930</td> <td>-173 243</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Tillkommande driftnetto</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>-400</td> <td>-680</td> <td>11 710</td> <td>14 162</td> <td>14 445</td> <td>14 734</td> <td>15 029</td> <td>15 329</td> <td>15 636</td> </tr> <tr> <td>Räntekostnad</td> <td>-223</td> <td>-546</td> <td>-3 707</td> <td>-9 800</td> <td>-12 707</td> <td>-12 457</td> <td>-12 207</td> <td>-11 958</td> <td>-11 708</td> <td>-11 458</td> <td>-11 209</td> </tr> <tr> <td>Aktiverad Ränta</td> <td>204</td> <td>499</td> <td>2 965</td> <td>6 272</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Avskrivning</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>-7 132</td> <td>-7 132</td> <td>-7 132</td> <td>-7 132</td> <td>-7 132</td> <td>-7 132</td> <td>-7 132</td> </tr> <tr> <td>Resultat</td> <td>-19</td> <td>-47</td> <td>-1 141</td> <td>-4 208</td> <td>-8 129</td> <td>-5 427</td> <td>-4 894</td> <td>-4 356</td> <td>-3 812</td> <td>-3 261</td> <td>-2 705</td> </tr> <tr> <td>Bokförtvärde UB</td> <td>-12 760</td> <td>-18 440</td> <td>-193 370</td> <td>-366 613</td> <td>-359 481</td> <td>-352 348</td> <td>-345 216</td> <td>-338 084</td> <td>-330 952</td> <td>-323 819</td> <td>-316 687</td> </tr> <tr> <td>Skuld UB</td> <td>-12 760</td> <td>-18 440</td> <td>-193 370</td> <td>-366 613</td> <td>-359 481</td> <td>-352 348</td> <td>-345 216</td> <td>-338 084</td> <td>-330 952</td> <td>-323 819</td> <td>-316 687</td> </tr> <tr> <td colspan="13"> FÖRUTSÄTTNINGAR RESULTAT </td> </tr> <tr> <td>Upplåningsränta</td> <td>3,5%</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Avskrivningstid (år)</td> <td>50</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> </td></tr></tbody></table>														Nuvärde	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	CASH-FLOW													+Särintäkter	369 079	0	0	0	0	14 643	17 679	18 032	18 393	18 761	19 136	19 519	-Särkostnader	-77 886	0	0	-400	-680	-2 933	-3 517	-3 587	-3 659	-3 732	-3 807	-3 883	TB Projekt	291 193	0	0	-400	-680	11 710	14 162	14 445	14 734	15 029	15 329	15 636	-Särintästering	-326 490	-12 760	-5 680	-174 930	-173 243	0	0	0	0	0	0	0	Cash-Flow	-35 297	-12 760	-5 680	-175 330	-173 923	11 710	14 162	14 445	14 734	15 029	15 329	15 636	Internränta 4,4% Pay-Back (år) 2039 Nuvärdekvot -0,108 Pay-offtid i år 25 Kalkylränta 5,0% Antal år 50 Annuitetsfaktor 0,055													ANNUITETSMODELL													<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Nuvärde</th> <th>2014</th> <th>2015</th> <th>2016</th> <th>2017</th> <th>2018</th> <th>2019</th> <th>2020</th> <th>2021</th> <th>2022</th> <th>2023</th> <th>2024</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>+Särintäkter</td> <td>369 079</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>14 643</td> <td>17 679</td> <td>18 032</td> <td>18 393</td> <td>18 761</td> <td>19 136</td> <td>19 519</td> </tr> <tr> <td>-Särkostnader</td> <td>-77 886</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>-400</td> <td>-680</td> <td>-2 933</td> <td>-3 517</td> <td>-3 587</td> <td>-3 659</td> <td>-3 732</td> <td>-3 807</td> <td>-3 883</td> </tr> <tr> <td>TB Projekt</td> <td>256 818</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>-400</td> <td>-680</td> <td>11 710</td> <td>14 162</td> <td>14 445</td> <td>14 734</td> <td>15 029</td> <td>15 329</td> <td>15 636</td> </tr> <tr> <td>-Särintästering / annuitet</td> <td>-326 490</td> <td>0</td> <td>-17 884</td> <td>-17 884</td> <td>-17 884</td> <td>-17 884</td> <td>-17 884</td> <td>-17 884</td> <td>-17 884</td> <td>-17 884</td> <td>-17 884</td> <td>-17 884</td> </tr> <tr> <td>Cash-Flow</td> <td>-35 297</td> <td>0</td> <td>-17 884</td> <td>-18 284</td> <td>-18 564</td> <td>-6 174</td> <td>-3 722</td> <td>-3 439</td> <td>-3 150</td> <td>-2 855</td> <td>-2 555</td> <td>-2 248</td> </tr> </tbody> </table>														Nuvärde	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	+Särintäkter	369 079	0	0	0	0	14 643	17 679	18 032	18 393	18 761	19 136	19 519	-Särkostnader	-77 886	0	0	-400	-680	-2 933	-3 517	-3 587	-3 659	-3 732	-3 807	-3 883	TB Projekt	256 818	0	0	-400	-680	11 710	14 162	14 445	14 734	15 029	15 329	15 636	-Särintästering / annuitet	-326 490	0	-17 884	-17 884	-17 884	-17 884	-17 884	-17 884	-17 884	-17 884	-17 884	-17 884	Cash-Flow	-35 297	0	-17 884	-18 284	-18 564	-6 174	-3 722	-3 439	-3 150	-2 855	-2 555	-2 248														RESULTAT													<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2014</th> <th>2015</th> <th>2016</th> <th>2017</th> <th>2018</th> <th>2019</th> <th>2020</th> <th>2021</th> <th>2022</th> <th>2023</th> <th>2024</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>+Särintäkter</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>14 643</td> <td>17 679</td> <td>18 032</td> <td>18 393</td> <td>18 761</td> <td>19 136</td> <td>19 519</td> </tr> <tr> <td>-Särkostnader</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>-400</td> <td>-680</td> <td>-2 933</td> <td>-3 517</td> <td>-3 587</td> <td>-3 659</td> <td>-3 732</td> <td>-3 807</td> <td>-3 883</td> </tr> <tr> <td>TB Projekt</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>-400</td> <td>-680</td> <td>11 710</td> <td>14 162</td> <td>14 445</td> <td>14 734</td> <td>15 029</td> <td>15 329</td> <td>15 636</td> </tr> <tr> <td>-Särintästering</td> <td>-12 760</td> <td>-5 680</td> <td>-174 930</td> <td>-173 243</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Tillkommande driftnetto</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>-400</td> <td>-680</td> <td>11 710</td> <td>14 162</td> <td>14 445</td> <td>14 734</td> <td>15 029</td> <td>15 329</td> <td>15 636</td> </tr> <tr> <td>Räntekostnad</td> <td>-223</td> <td>-546</td> <td>-3 707</td> <td>-9 800</td> <td>-12 707</td> <td>-12 457</td> <td>-12 207</td> <td>-11 958</td> <td>-11 708</td> <td>-11 458</td> <td>-11 209</td> </tr> <tr> <td>Aktiverad Ränta</td> <td>204</td> <td>499</td> <td>2 965</td> <td>6 272</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Avskrivning</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>-7 132</td> <td>-7 132</td> <td>-7 132</td> <td>-7 132</td> <td>-7 132</td> <td>-7 132</td> <td>-7 132</td> </tr> <tr> <td>Resultat</td> <td>-19</td> <td>-47</td> <td>-1 141</td> <td>-4 208</td> <td>-8 129</td> <td>-5 427</td> <td>-4 894</td> <td>-4 356</td> <td>-3 812</td> <td>-3 261</td> <td>-2 705</td> </tr> <tr> <td>Bokförtvärde UB</td> <td>-12 760</td> <td>-18 440</td> <td>-193 370</td> <td>-366 613</td> <td>-359 481</td> <td>-352 348</td> <td>-345 216</td> <td>-338 084</td> <td>-330 952</td> <td>-323 819</td> <td>-316 687</td> </tr> <tr> <td>Skuld UB</td> <td>-12 760</td> <td>-18 440</td> <td>-193 370</td> <td>-366 613</td> <td>-359 481</td> <td>-352 348</td> <td>-345 216</td> <td>-338 084</td> <td>-330 952</td> <td>-323 819</td> <td>-316 687</td> </tr> <tr> <td colspan="13"> FÖRUTSÄTTNINGAR RESULTAT </td> </tr> <tr> <td>Upplåningsränta</td> <td>3,5%</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Avskrivningstid (år)</td> <td>50</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>														2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	+Särintäkter	0	0	0	0	14 643	17 679	18 032	18 393	18 761	19 136	19 519	-Särkostnader	0	0	-400	-680	-2 933	-3 517	-3 587	-3 659	-3 732	-3 807	-3 883	TB Projekt	0	0	-400	-680	11 710	14 162	14 445	14 734	15 029	15 329	15 636	-Särintästering	-12 760	-5 680	-174 930	-173 243	0	0	0	0	0	0	0	Tillkommande driftnetto	0	0	-400	-680	11 710	14 162	14 445	14 734	15 029	15 329	15 636	Räntekostnad	-223	-546	-3 707	-9 800	-12 707	-12 457	-12 207	-11 958	-11 708	-11 458	-11 209	Aktiverad Ränta	204	499	2 965	6 272	0	0	0	0	0	0	0	Avskrivning	0	0	0	0	-7 132	-7 132	-7 132	-7 132	-7 132	-7 132	-7 132	Resultat	-19	-47	-1 141	-4 208	-8 129	-5 427	-4 894	-4 356	-3 812	-3 261	-2 705	Bokförtvärde UB	-12 760	-18 440	-193 370	-366 613	-359 481	-352 348	-345 216	-338 084	-330 952	-323 819	-316 687	Skuld UB	-12 760	-18 440	-193 370	-366 613	-359 481	-352 348	-345 216	-338 084	-330 952	-323 819	-316 687	FÖRUTSÄTTNINGAR RESULTAT													Upplåningsränta	3,5%												Avskrivningstid (år)	50																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
	Nuvärde	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																				
CASH-FLOW																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
+Särintäkter	369 079	0	0	0	0	14 643	17 679	18 032	18 393	18 761	19 136	19 519																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																				
-Särkostnader	-77 886	0	0	-400	-680	-2 933	-3 517	-3 587	-3 659	-3 732	-3 807	-3 883																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																				
TB Projekt	291 193	0	0	-400	-680	11 710	14 162	14 445	14 734	15 029	15 329	15 636																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																				
-Särintästering	-326 490	-12 760	-5 680	-174 930	-173 243	0	0	0	0	0	0	0																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																				
Cash-Flow	-35 297	-12 760	-5 680	-175 330	-173 923	11 710	14 162	14 445	14 734	15 029	15 329	15 636																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																				
Internränta 4,4% Pay-Back (år) 2039 Nuvärdekvot -0,108 Pay-offtid i år 25 Kalkylränta 5,0% Antal år 50 Annuitetsfaktor 0,055																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
ANNUITETSMODELL																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Nuvärde</th> <th>2014</th> <th>2015</th> <th>2016</th> <th>2017</th> <th>2018</th> <th>2019</th> <th>2020</th> <th>2021</th> <th>2022</th> <th>2023</th> <th>2024</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>+Särintäkter</td> <td>369 079</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>14 643</td> <td>17 679</td> <td>18 032</td> <td>18 393</td> <td>18 761</td> <td>19 136</td> <td>19 519</td> </tr> <tr> <td>-Särkostnader</td> <td>-77 886</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>-400</td> <td>-680</td> <td>-2 933</td> <td>-3 517</td> <td>-3 587</td> <td>-3 659</td> <td>-3 732</td> <td>-3 807</td> <td>-3 883</td> </tr> <tr> <td>TB Projekt</td> <td>256 818</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>-400</td> <td>-680</td> <td>11 710</td> <td>14 162</td> <td>14 445</td> <td>14 734</td> <td>15 029</td> <td>15 329</td> <td>15 636</td> </tr> <tr> <td>-Särintästering / annuitet</td> <td>-326 490</td> <td>0</td> <td>-17 884</td> <td>-17 884</td> <td>-17 884</td> <td>-17 884</td> <td>-17 884</td> <td>-17 884</td> <td>-17 884</td> <td>-17 884</td> <td>-17 884</td> <td>-17 884</td> </tr> <tr> <td>Cash-Flow</td> <td>-35 297</td> <td>0</td> <td>-17 884</td> <td>-18 284</td> <td>-18 564</td> <td>-6 174</td> <td>-3 722</td> <td>-3 439</td> <td>-3 150</td> <td>-2 855</td> <td>-2 555</td> <td>-2 248</td> </tr> </tbody> </table>														Nuvärde	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	+Särintäkter	369 079	0	0	0	0	14 643	17 679	18 032	18 393	18 761	19 136	19 519	-Särkostnader	-77 886	0	0	-400	-680	-2 933	-3 517	-3 587	-3 659	-3 732	-3 807	-3 883	TB Projekt	256 818	0	0	-400	-680	11 710	14 162	14 445	14 734	15 029	15 329	15 636	-Särintästering / annuitet	-326 490	0	-17 884	-17 884	-17 884	-17 884	-17 884	-17 884	-17 884	-17 884	-17 884	-17 884	Cash-Flow	-35 297	0	-17 884	-18 284	-18 564	-6 174	-3 722	-3 439	-3 150	-2 855	-2 555	-2 248																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																						
	Nuvärde	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																				
+Särintäkter	369 079	0	0	0	0	14 643	17 679	18 032	18 393	18 761	19 136	19 519																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																				
-Särkostnader	-77 886	0	0	-400	-680	-2 933	-3 517	-3 587	-3 659	-3 732	-3 807	-3 883																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																				
TB Projekt	256 818	0	0	-400	-680	11 710	14 162	14 445	14 734	15 029	15 329	15 636																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																				
-Särintästering / annuitet	-326 490	0	-17 884	-17 884	-17 884	-17 884	-17 884	-17 884	-17 884	-17 884	-17 884	-17 884																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																				
Cash-Flow	-35 297	0	-17 884	-18 284	-18 564	-6 174	-3 722	-3 439	-3 150	-2 855	-2 555	-2 248																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																				
																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
RESULTAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2014</th> <th>2015</th> <th>2016</th> <th>2017</th> <th>2018</th> <th>2019</th> <th>2020</th> <th>2021</th> <th>2022</th> <th>2023</th> <th>2024</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>+Särintäkter</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>14 643</td> <td>17 679</td> <td>18 032</td> <td>18 393</td> <td>18 761</td> <td>19 136</td> <td>19 519</td> </tr> <tr> <td>-Särkostnader</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>-400</td> <td>-680</td> <td>-2 933</td> <td>-3 517</td> <td>-3 587</td> <td>-3 659</td> <td>-3 732</td> <td>-3 807</td> <td>-3 883</td> </tr> <tr> <td>TB Projekt</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>-400</td> <td>-680</td> <td>11 710</td> <td>14 162</td> <td>14 445</td> <td>14 734</td> <td>15 029</td> <td>15 329</td> <td>15 636</td> </tr> <tr> <td>-Särintästering</td> <td>-12 760</td> <td>-5 680</td> <td>-174 930</td> <td>-173 243</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Tillkommande driftnetto</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>-400</td> <td>-680</td> <td>11 710</td> <td>14 162</td> <td>14 445</td> <td>14 734</td> <td>15 029</td> <td>15 329</td> <td>15 636</td> </tr> <tr> <td>Räntekostnad</td> <td>-223</td> <td>-546</td> <td>-3 707</td> <td>-9 800</td> <td>-12 707</td> <td>-12 457</td> <td>-12 207</td> <td>-11 958</td> <td>-11 708</td> <td>-11 458</td> <td>-11 209</td> </tr> <tr> <td>Aktiverad Ränta</td> <td>204</td> <td>499</td> <td>2 965</td> <td>6 272</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Avskrivning</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>-7 132</td> <td>-7 132</td> <td>-7 132</td> <td>-7 132</td> <td>-7 132</td> <td>-7 132</td> <td>-7 132</td> </tr> <tr> <td>Resultat</td> <td>-19</td> <td>-47</td> <td>-1 141</td> <td>-4 208</td> <td>-8 129</td> <td>-5 427</td> <td>-4 894</td> <td>-4 356</td> <td>-3 812</td> <td>-3 261</td> <td>-2 705</td> </tr> <tr> <td>Bokförtvärde UB</td> <td>-12 760</td> <td>-18 440</td> <td>-193 370</td> <td>-366 613</td> <td>-359 481</td> <td>-352 348</td> <td>-345 216</td> <td>-338 084</td> <td>-330 952</td> <td>-323 819</td> <td>-316 687</td> </tr> <tr> <td>Skuld UB</td> <td>-12 760</td> <td>-18 440</td> <td>-193 370</td> <td>-366 613</td> <td>-359 481</td> <td>-352 348</td> <td>-345 216</td> <td>-338 084</td> <td>-330 952</td> <td>-323 819</td> <td>-316 687</td> </tr> <tr> <td colspan="13"> FÖRUTSÄTTNINGAR RESULTAT </td> </tr> <tr> <td>Upplåningsränta</td> <td>3,5%</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Avskrivningstid (år)</td> <td>50</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>														2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	+Särintäkter	0	0	0	0	14 643	17 679	18 032	18 393	18 761	19 136	19 519	-Särkostnader	0	0	-400	-680	-2 933	-3 517	-3 587	-3 659	-3 732	-3 807	-3 883	TB Projekt	0	0	-400	-680	11 710	14 162	14 445	14 734	15 029	15 329	15 636	-Särintästering	-12 760	-5 680	-174 930	-173 243	0	0	0	0	0	0	0	Tillkommande driftnetto	0	0	-400	-680	11 710	14 162	14 445	14 734	15 029	15 329	15 636	Räntekostnad	-223	-546	-3 707	-9 800	-12 707	-12 457	-12 207	-11 958	-11 708	-11 458	-11 209	Aktiverad Ränta	204	499	2 965	6 272	0	0	0	0	0	0	0	Avskrivning	0	0	0	0	-7 132	-7 132	-7 132	-7 132	-7 132	-7 132	-7 132	Resultat	-19	-47	-1 141	-4 208	-8 129	-5 427	-4 894	-4 356	-3 812	-3 261	-2 705	Bokförtvärde UB	-12 760	-18 440	-193 370	-366 613	-359 481	-352 348	-345 216	-338 084	-330 952	-323 819	-316 687	Skuld UB	-12 760	-18 440	-193 370	-366 613	-359 481	-352 348	-345 216	-338 084	-330 952	-323 819	-316 687	FÖRUTSÄTTNINGAR RESULTAT													Upplåningsränta	3,5%												Avskrivningstid (år)	50																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																					
+Särintäkter	0	0	0	0	14 643	17 679	18 032	18 393	18 761	19 136	19 519																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																					
-Särkostnader	0	0	-400	-680	-2 933	-3 517	-3 587	-3 659	-3 732	-3 807	-3 883																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																					
TB Projekt	0	0	-400	-680	11 710	14 162	14 445	14 734	15 029	15 329	15 636																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																					
-Särintästering	-12 760	-5 680	-174 930	-173 243	0	0	0	0	0	0	0																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																					
Tillkommande driftnetto	0	0	-400	-680	11 710	14 162	14 445	14 734	15 029	15 329	15 636																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																					
Räntekostnad	-223	-546	-3 707	-9 800	-12 707	-12 457	-12 207	-11 958	-11 708	-11 458	-11 209																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																					
Aktiverad Ränta	204	499	2 965	6 272	0	0	0	0	0	0	0																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																					
Avskrivning	0	0	0	0	-7 132	-7 132	-7 132	-7 132	-7 132	-7 132	-7 132																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																					
Resultat	-19	-47	-1 141	-4 208	-8 129	-5 427	-4 894	-4 356	-3 812	-3 261	-2 705																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																					
Bokförtvärde UB	-12 760	-18 440	-193 370	-366 613	-359 481	-352 348	-345 216	-338 084	-330 952	-323 819	-316 687																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																					
Skuld UB	-12 760	-18 440	-193 370	-366 613	-359 481	-352 348	-345 216	-338 084	-330 952	-323 819	-316 687																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																					
FÖRUTSÄTTNINGAR RESULTAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
Upplåningsränta	3,5%																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																															
Avskrivningstid (år)	50																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																															

Beslut företagsledning:

Datum för beslut:	2014-11-05
Beslut:	☒ Bevilja
	☐ Beviljad med restriktion
	☐ Avslag
	☐ Kräver kompletteringar
Motivering av beslut:	

Beslut investeringsråd:

Datum för beslut:	2015-08-27
Beslut:	☒ Tillstyrker
	☐ Tillstyrker med restriktion
	☐ Avstyrker
	☐ Kräver kompletteringar
Motivering av beslut:	

Investeringen når inte upp till Telge Bostäders generella avkastningskrav. IR har dock förstått att nyproduktion och bra lägen kan sänka avkastningskraven ytterligare. För investeringen ska bära sig så krävs en hyra på 1 779 kr/kvm. IR hade hellre sätt en billigare byggkonstruktion, eventuellt med SABO hus för att hålla nere kostnaderna. IR hoppas att TBs kontakter med SBK kan leda till en sådan lösning. Men denna bedömning ligger utanför IR:s uppgift att ha åsikt om. IR tillstyrker därför investeringen.

Beslut bolagsstyrelse:

Datum för beslut:	2014-11-17
Beslut:	☒ Beviljad
	☐ Beviljad med restriktion
	☐ Avslag
	☐ Kräver kompletteringar
Motivering av beslut:	

Aktivering av projekt:

Projektnr/rörelsegren i ASW:	321
Avskrivningstid:	20-100 år
Fr o m när ska projektet aktiveras	2018

När projektet är aktiverat så återlämnas denna blankett till chefscontroller.

2019-01-31

Ärendenr: 9

Till styrelsen för Telge Hovsjö AB

Årsrapport - Ägardirektiv och program 2018-2021

I bifogade dokument redovisas de arbeten som under 2018 bedrivits inom Telge Hovsjö AB avseende de ägardirektiv och program som givits bolaget.

- Uppföljning av ägardirektiv ur Mål och budget 2018-2020 (Ä9a)
- Uppföljning av kommunens Miljö- och klimatprogram 2018-2021 (Ä9b)

Förslag till beslut

Styrelsen föreslås besluta:

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

Telge Hovsjö AB

Juan Copovi-Mena
VD

Uppföljning 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 utifrån 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. Bolaget har genomfört trivseldagar i åtta av våra bostadsområden under 2018. Telge Bostäder har med stöd från Vinnova startat upp ett innovationslabb och en mötesplats i Lina Hage som ska bidra till ökad integration. Bolaget har även fått medel för att starta ett projekt "Elastiska hem" som ska pågå i två år. Syftet är att underlätta en hållbar livsstil.
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.	<i>Ägardirektivet är uppfyllt.</i> Produktionen pågår av 72 lägenheter inkl. 117 garageplatser på Stockholmsberget. Beräknad inflyttning hösten 2019. Upphandling är påbörjad för byggande av 25 lägenheter på Gullpudran 3 (Västergatan 29). Beräknad byggstart planeras till kvartal fyra 2019. Bolaget har under 2018 planerat för en fastighet med ca 27 lägenheter i kvarteret Gammelgården i Hölö. Investeringsbeslut fattades i februari och bygglovet blev klart i december 2018. Fastigheten beräknas vara färdigställd under 2019. Möten sker kontinuerligt med Samhällsbyggnadskontoret och intresse har anmälts för kommande markanvisningar. Bolaget har även tagit fram en strategi för nyproduktion.

	Ansökan om planbesked för 6 nya bostadsprojekt i Södertälje och Järna är inlämnade till kommunen. Utöver dessa arbetar vi med ett tiotal bostadsutvecklingsprojekt där vi konverterar lokaler till lägenheter. I juni förvärvade bolaget centrumfastigheten Castor 5. Förutom sjutton lägenheter finns kommersiella lokaler och en teater. Förvärvet ger bolaget möjlighet att vara med och påverka utvecklingen av Södertälje centrum. Fastigheten ökar även bolagets möjligheter att erbjuda ett varierat bostadsutbud.
3. 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. Förhandlingen av hyrorna för 2019 pågår och är i skrivandets stund inte avslutad. Förhandlingar med Hyresgästföreningen sker numer för hela beståndet i Affärsområdet, det vill säga för Telge Hovsjö och Telge Bostäder tillsammans. En överenskommelse om presumtionshyror för nyproduktionen på Stockholmsberget avseende 72 lägenheter i fastigheten Antilopen 1, är gjord mellan Telge Bostäder och Hyresgästföreningen om en normhyra på 2167 kr.
4. 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.

	Inriktningsbeslut är fattat för genomförande av FNI i hela fastighetsbeståndet till och med 2022. FNI station invigd på Kott och Barrstigen i Bergvik. Utbildning genomfört av en grupp hyresgäster i Lina Hage med uppdrag att knacka dörr och informera om sopsortering. Planerad FNI hemsortering radhus i Fribovägen Mariekälla samt Enhörna med invigning jan/feb 2019. Invigning FNI miljöhus Högländsvägen Rosenlund jan/feb 2019 Invigning FNI jan/feb 2019 Vegagatan-Grusåsen 16 Fd soprum renoverats och utrustats för sortering.
5. Telge Bostäder ska ta ett särskilt ansvar för att möta efterfrågan på boende anpassade för äldre och studenter.	<i>Ägardirektivet är uppfyllt.</i> Tillgänglighetsåtgärder i entréer och avgränsande markbeläggning har utförts i Grusåsen fastigheterna Gemen 1 och 4 samt i Järna och fastigheterna Trollet 2 – 5. I samarbete med Campus Telge och KTH Södertälje erbjuds studentbostäder till heltidsstuderande i en separat kategori i bostadskön. 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 bostadskö.

6. 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 delar av moderniserings- och nyproduktionsprojekt.
7. Bolaget skall ta ansvar för att i de upphandlingar som görs, och där så bedöms möjligt, använda sociala klausuler som en del av kontraktsvillkoren.	<i>Ägardirektivet är uppfyllt.</i> ● I flera upphandlingar under året har AO Bo ställt krav på att arbetskraft som leverantören anlitar ska ha kollektivavtalsliknade villkor. I vissa avtal om hantverkstjänster ställs krav på att leverantören ska tillhandahålla praktikplatser.
8 Bolagets direktavkastning skall ligga i linje med övriga långsiktiga bostadsföretag på jämförbara marknader och uppgå till 3,5 % Direktavkastningen definieras som resultat före avskrivningar, central administration och finansiella poster i förhållande till bedömt marknadsvärde.¹	<i>Ägardirektivet uppfylls ej.</i> ● Direktavkastningskravet över tid skall vara 3,5 %. För 2018 beräknas direktavkastningen att uppgå till 2,5 %. Siffrorna är preliminära tills årsbokslutet fastställs i 2019.
9 Det långsiktiga avkastningskravet för Telge Bostäder är 5,0 %.¹	Ägardirektiv 9 är det gamla ägardirektivet. Detta skulle ha tagits bort när ägardirektiv 8 infördes. I samförstånd med Telge AB har AO Bo tolkat att direktavkastningen enligt direktiv 8 ska följas.

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



2019-01-31

Ärendenr: 9 b

Till styrelserna för Telge Bostäder AB och Telge Hovsjö AB

Uppföljning av Södertälje kommuns Miljö och klimatprogram 2018-2021

Södertälje kommuns Miljö och klimatprogram antogs av kommunfullmäktige 2017-12-18.

Definition statusindikator:



Grön =

- Åtgärder har gjorts under året. Effekten är att målet är uppnått för detta år
- Målet är uppfyllt sedan tidigare



Gul =

- Målet är delvis uppfyllt
- Åtgärder har gjorts under året för att nå målet men effekten kan inte ses ännu
- Beslut av åtgärder har tagits och planerats in under programperioden för att uppnå målet senast 2021



Röd =

- Åtgärder har inte gjorts under året för att nå målet
- Beslut av åtgärder har inte tagits och planerats in under programperioden för att uppnå målet senast 2021
- Målet kräver ett beslut om omprioritering av resurser för flera parter för att uppnås

Bolag TB & TH

Mål inom målområde Mark och vatten	Enhet/indikator för uppföljning	Status och ev kommentar
Vid planering, projektering och drift läggs stort fokus på att bevara och stärka befintliga ekosystem och ekosystemtjänster.	Beskrivning av genomförda och bevarade ekosystem och ekosystemtjänster.	 Påbörjad byggnation av Ekosystemslinga i Lina Hage med informationsskyltar, möjligheter till egenodling och växter som gynnar bin med mera. Uppdaterat miljökravsdokument "Telges miljökrav i byggande och förvaltning", där krav ställs på bevarande av ekosystem och ekosystemtjänster. Arbete för att ta fram mätmetod för ekosystemtjänster har påbörjats tillsammans med Telge Fastigheter och Miljöstaben.

Mål inom målområde Klimat och energi	Enhet/indikator för uppföljning	Status och ev kommentar
Öka elproduktionen från sol. Solceller ska anläggas på nya kommunägda fastigheter samt installeras på lämpliga befintliga fastigheter.	Antal byggnader med solceller.	 Pågående byggnation av Stockholmsberget, solceller installeras under 2019. TB utreder solcellssanläggningskomplettering i befintligt bestånd, målsättning är minst ett genomfört projekt under 2019.

Mål inom målområde Klimat och energi	Enhet/indikator för uppföljning	Status och ev kommentar
Energieffektivisering av bebyggelse med minst 2 % per år.	Energieffektivisering i %.	 Energieffektivisering på 2,86% under 2018.

Mål inom målområde Klimat och energi	Enhet/indikator för uppföljning	Status och ev kommentar
Samtliga fastigheter som ska moderniseras ska vid omfattande renovering uppnå 135 kWh/m2.	kWh/m2.	 Verifieras genom certifiering av Miljöbyggnad. Fornbacken kontrollmäts efter färdigställande. Stockholmsberget – byggs efter Miljöbyggnad silver

Mål inom målområde Klimat och energi	Enhet/indikator för uppföljning	Status och ev kommentar
Fasa ut fossila bränslen i den egna fordonsparken för att uppnå 100 % fossilfri fordonspark år 2020.	Andel förnyelsebara bränslen.	 Vi följer miljökrav T3, T4, T5, T6 från Telges Miljökrav i byggande och förvaltning (lotta) Är bunden till kommunens bränsleavtal. Det ska upphandlas ny bränsleleverantör med HVO 100

Mål inom målområde Klimat och energi	Enhet/indikator för uppföljning	Status och ev kommentar
Öka andelen elfordon i kommunorganisationen.	Andel elfordon.	 3 nya E-golfar på plats för Teknik

Mål inom målområde Klimat och energi	Enhet/indikator för uppföljning	Status och ev kommentar
Minska andelen tjänsteresor med egen bil till förmån för tjänste- och arbetsresor med kollektivtrafik, cykel och gång samt en minskning av det totala antalet tjänsteresor till förmån för IT-baserad mötesteknik.	Beskrivning av satsningar på hållbara tjänsteresor.	 Årlig stegtävling och upprustad cykelpark gör att många promenerar och cyklar mellan kontor och närliggande arbetsområden. Uppmuntran till samåkning mellan kontoren vid obligatoriska möten. Ökat nyttjande av telefonkonferens/Skype vid möten med externa deltagare. Vid längre tjänsteresor inom landet utvärderas alltid tågresa som alternativ till flyg.

Mål inom målområde Klimat och energi	Enhet/indikator för uppföljning	Status och ev kommentar
Ställa krav på förnyelsebara bränslen och energieffektivitet vid upphandling av externa transporter, till exempel entreprenörer, skolskjuts, färdtjänst samt leverantörer.	Antal och typ av kravställande.	 Vi ställer numera miljökrav på alla nya avtal.

Mål inom målområde Klimat och energi	Enhet/indikator för uppföljning	Status och ev kommentar
Energieffektivisering med minst 10 % i organisationen (med minst 2 % per år under målperioden) inom transporter, gatubelysning med flera områden.	Energieffektivisering i %.	 Satsningar har gjorts på energibesparande för ytterbelysning. El-effektivisering med 2,75% under 2018.

Mål inom målområde Klimat och energi	Enhet/indikator för uppföljning	Status och ev kommentar
Energianvändningen i nybyggda kommunalt ägda fastigheter ska minimeras, utifrån ett livscykelperspektiv, och minst uppnå standard för Miljöbyggnad silver.	Antalet nybyggda kommunalt ägda fastigheter som klarar standard Miljöbyggnad Silver.	 Lampan verifierad för Miljöbyggnad Silver. Fornbacken innehar intyg för Miljöbyggnad Silver, ska verifieras under 2019. Stockholmsberget byggs just nu enligt Miljöbyggnad Silver, verifieras 2021.

Mål inom målområde Bebyggelse och transporter	Enhet/indikator för uppföljning	Status och ev kommentar
Klimat- och sårbarhetsaspekter ska beaktas i all planering och samhällsbyggande samt vid utveckling av befintlig bebyggelse.	Beskrivning av planer för klimatanpassning.	 Uppdaterat miljökravsdokument "Telges miljökrav i byggande och förvaltning" där det bland annat ställs krav på klimatanpassning. Pågående dagvattenutredning för befintligt fastighetsbestånd och nyproduktion (medverkande bolag: Telge Bostäder, Telge Hovsjö och Telge Nät).

Mål inom målområde Bebyggelse och transporter	Enhet/indikator för uppföljning	Status och ev kommentar
Vid planering, byggnation och förvaltning läggs stort fokus på att såväl skapa nya som att bevara och stärka befintliga ekosystem och ekosystemtjänster.	Beskrivning av genomförda och bevarade ekosystemtjänster.	 Påbörjad byggnation av Ekosystemslinga i Lina Hage. Uppdaterat miljökravsdokument där ett antal krav ställs på bevarande av ekosystem och ekosystemtjänster. Arbete för att ta fram mätmetod för ekosystemtjänster har påbörjats tillsammans med Telge Fastigheter och Miljöstaben.

Mål inom målområde Konsumtion och beteende	Enhet/indikator för uppföljning	Status och ev kommentar
Södertälje kommun ska minska användningen av skadliga kemikalier i organisationen.	Beskrivning av genomförda åtgärder och aktiviteter i handlingsplanen.	 Fastighetsskötare har tagit bort onödiga kemikalier och använder endast låsspray, spolarvätska och miljövänlig diesel, klass 1.

Mål inom målområde Konsumtion och beteende	Enhet/indikator för uppföljning	Status och ev kommentar
Det övergripande målet för kommunens avfallsarbete är högre resurshushållning. EU:s avfallshierarki ska vara vägledande för avfallsarbetet på alla nivåer i Södertälje och det konkreta avfallsarbetet styrs och följs upp genom kommunens avfallsplan.	Genomförda åtgärder i avfallsplanen.	 Inventering och införande av Fastighetsnära insamling (FNI) har påbörjats. Målet är att samtliga bostadsfastigheter ska ha detta infört i slutet av 2021.

Mål inom målområde Konsumtion och beteende	Enhet/indikator för uppföljning	Status och ev kommentar
Andelen miljömärkta varor och tjänster ska öka och följas upp. Kommunen ska ställa avancerade miljökrav som följs upp i de prioriterade områdena: giftfri förskola, begränsad klimatpåverkan och sociala villkor. Vid upphandling ska livscykelperspektiv, som även omfattar ekonomiska aspekter, beaktas.	Andel miljökrav. Baskrav samt avancerande krav, enligt Upphandlingsmyndighetens kriterier.	 Telge Bostäder använder sig av sitt interna miljökravsdokument "Miljökrav vid byggande och förvaltning av lokaler och bostäder" vid upphandlingar. Dessa krav gäller utöver kraven i BBR.

Mål inom målområde Konsumtion och beteende	Enhet/indikator för uppföljning	Status och ev kommentar
Kunskapen och medvetenheten om miljöfrågor, hållbar konsumtion samt värdet av biologisk mångfald och ekosystem ska öka.	Beskrivning av kunskaps- och informationsinsatser.	 Ekosystemslingan som byggs i Lina Hage syftar till att öka kunskapen och medvetenheten gällande ekosystem och ekosystemtjänster för invånarna i Södertälje kommun. Installation av miljötvättstuga i Mariekäll med utbildning för hyresgäster om att tvätta utan tvättmedel. Bolagsintern information om miljöpåverkan vid möten samt information på intranätet.

		Interna utbildningsträffar gällande miljö och klimat har hållits för flera enheter inom bolagen. Sorteringskampanj för hyresgäster "Vinn Hyran" har genomförts liksom Information i samarbete med Telge Återvinning under årets Trivseldagar, hyresgäster som utbildats via kommunen arbetar frivilligt som informatörer knackar dörr och informerar om sopsortering i Hovsjö och Lina.
--	--	---

Mål inom målområde Konsumtion och beteende	Enhet/indikator för uppföljning	Status och ev kommentar
För att öka kunskapen om ekosystemtjänsters nytta för såväl människa och miljö ska dessa på olika sätt synliggöras i kommunen.	Beskrivning av ekosystemtjänster och dess värden.	 Ekosystemslingan som byggs i Lina Hage syftar till att öka kunskapen och medvetenheten gällande ekosystem och ekosystemtjänster för invånarna i Södertälje kommun, färdigställs 2019. I övrigt se ovan punkt.

Mål inom målområde Konsumtion och beteende	Enhet/indikator för uppföljning	Status och ev kommentar
Minska utsläppen av mikroplaster.	Beskrivning av aktiviteter och åtgärder.	 I det uppdaterade miljökravsdokumentet "Telges miljökrav i byggande och förvaltning" från 2018

		finns bland annat ett krav (krav U5) gällande gummiunderlag som går ut på att gummiasfalt, gummiunderlag och konstgräs i första hand ska undvikas. - Vi har aktivt valt bort gummiasfalt under den pågående planeringen av Aktivitetsparken i Hovsjö. Under 2018 installerades en miljötvättstuga i Mariekälla, där två av tre tvättmaskiner tvättar med avjoniserat vatten. Tvättmaskinerna minskar utsläpp av mikroplaster från tvätten, samt minskar användningen av tvättmedel.
--	--	---

Målområde: Förnybar energiproduktion

Delmål	Enhet/indikator för uppföljning	Status och ev kommentar
Förnybar energi från sol och vind som produceras inom den kommunala organisationens verksamheter ska öka.	Mätning av antal producerad kWh	 Solcellerna på fastigheten Lampan 28, Storgatan 32-34 producerade under 2018 totalt 65084,7 kWh.



2019-01-31

Ärendenr: 10

Till styrelserna för Telge Bostäder AB och Telge Hovsjö AB

Uppföljning internkontrollplan 2018

Enligt internkontrollpolicyn ska styrelsen årligen anta en internkontrollplan. Syftet med internkontrollplanen är att identifiera bolagets största risker samt att ta fram en åtgärdsplan för att hantera dessa. Uppföljningen av risker och åtgärdsplan sker halvårsvis. För internkontrollplanen 2018 genomfördes halvårsuppföljningen i augusti 2018 och helårsuppföljningen i januari 2019.

I bifogat dokument redovisas helårsuppföljningen för internkontrollplanen för 2018. Sammanfattningsvis kan vi, utifrån helårsuppföljningen, slå fast att samtliga åtgärdsplaner gällande respektive kontrollpunkt har genomförts med ett tillfredställande resultat.

Förslag till beslut

Styrelsen föreslås besluta:

att godkänna föreslagen helårsuppföljning avseende internkontrollplanen för 2018

Juan Copovi- Mena
VD Telge Bostäder och Telge Hovsjö

Jan Amnéus
CFO Telge Bostäder och Telge Hovsjö



2019-01-31

Ärendenr:10

Till styrelserna för Telge Bostäder AB och Telge Hovsjö AB

Helårsuppföljning av Telge bostäders och Telge Hovsjös internkontrollplan 2018

Sammanfattning

2018-års internkontrollplan omfattar 14 kontrollpunkter;

Ogiltig attest (12.) – Kontrollansvarig: Enhetschef för Affärsstöd

Ekonomiska risker relaterade till projekt (10.) – Kontrollansvarig: Enhetschef för Projekt

Risker relaterade till rekryteringsbehov och kompetensbrist (2.) – Kontrollansvarig: HR-specialist

Risker relaterade till personalomsättning (5.) – Kontrollansvarig: HR-specialist

Hot och våld mot medarbetare (6. resp. 7.) – Kontrollansvarig: Specialist Hyresjuridik

Oriktiga hyresförhållanden (8.) – Kontrollansvarig: Specialist Hyresjuridik

Risker relaterade till eftersatt stadsdelsutveckling (11.) – Kontrollansvarig: Enhetschef för kundförvaltare och stadsdelsutveckling

Risker relaterade till social oro (4.) – Kontrollansvarig: Enhetschef kundförvaltare och stadsdelsutveckling

Ekonomiska och byggnadstekniska risker relaterade till eftersatt underhåll (3.) – Kontrollansvarig: Enhetschef förvaltningsenheten

Ekonomiska och byggnadstekniska risker relaterade till fastigheter med höga radonnivåer (9.) – Kontrollansvarig: Enhetschef förvaltningsenheten



Ekonomiska och byggnadstekniska risker relaterade till brand i lägenhet och omfattande vattenskada i lägenhet (13. resp. 14.) – Kontrollansvarig: Enhetschef teknik

Brist på möjliga byggrätter (1.) – Kontrollansvarig: Avdelningschef Fastighetsutveckling

**Riskbeskrivning: (12.) Ogiltig attest**

Kontrollansvarig: Enhetschef Affärsstöd

Kontrollen avser: Rutin för översyn och kontroll av attestordning

Attestordningen anger vilka anställda som har rätt att teckna attest för utbetalning och bokföring. Attestordningen samspelar med Telge Bostäders och Telge Hovsjös rutiner för verksamhetsplanering och intern kontroll. I attestlistorna för Affärsområde Bo anges attestantens namn, signatur, roll inom organisationen samt för vilket objekt (ansvar) och upp till vilket belopp vederbörande har befogenhet att teckna attest.

Sammanfattning: En ny rutin har under året etablerats för beställning eller ändring av attestbehörighet i fakturahanteringssystemet Ascendo. Behörig chef lämnar sin namnunderskrift på blanketten "Beställande av behörighet i Ascendo" tillgänglig på helge.se tillsammans med erforderliga uppgifter och vidarebefordrar blanketten till enheten Affärsstöd. Med stöd av de aktuella namnteckningsprov som finns förvarade verifierar handläggaren namnunderskriften och vidarebefordrar beställningen till Ekonomiavdelningen som verkställs i Ascendo. Efter genomförd kontroll arkiveras alltid beställningsunderlaget hos Affärsstöd.

Varje kvartal överlämnas av koncernens ekonomiavdelning en attestlista ur Ascendo till Telge Bostäders och Telge Hovsjös handläggare. Listan ur Ascendo stäms av mot befintliga attestlistor för Affärsområde Bo och returneras efter utredning till Ekonomiavdelningen med notering om eventuella avvikelser.

Därutöver kontrollerar Telge Bostäders och Telge Hovsjös handläggare varannan månad eller oftare via Ascendo att gällande namnlista är korrekt och uppdaterad. Eventuella personella förändringar fångas upp och utreds tillsammans med Ekonomiavdelningen och ansvarig chef. För samtliga nya attestanter hålls löpande utbildning i attestregler och fakturahantering.

Bedömningen är att risken till fel i Ascendo är som störst när attesträtten ska ändras eller upphöra. Inga felaktigheter har emellertid i nuläget noterats av Telge Bostäders och Telge Hovsjös handläggare i samband med löpande stickprovskontroller av attestering av leverantörsfakturer.

Under året har en rutin för systematiska stickprovskontroller tagits fram framför allt i syfte att säkerställa korrekt hantering av utgifter. Denna rutin är även påbörjad men



blir etablerad från januari 2019. Genomförda kontroller kommer att dokumenteras och kontrollfrekvensen varierar utifrån en sammanvägd riskbedömning baserat på sannolikheten att felet kan uppstå och den presumtiva skadekonsekvensen felet kan orsaka. Högre bedömd risk- och väsentlighetsnivå föranleder högre kontrollfrekvens. För att bland annat säkerställa korrekt attestering enligt vårt reglemente ska det en gång per månad kontrolleras olika personalrelaterade kostnader, såsom exempelvis medarbetares utbildningskostnader. Leverantörsfakturer ska kontrolleras med samma frekvens för att säkerställa att fakturorna är korrekt utställda, att de följer gällande avtal (om sådant finns), att de blivit hanterade inom rimlig tid och, vilket redan nämnts, att de följt attestordningen. Statistiken dokumenteras i en särskild tabell och eventuella felaktigheter rapporteras vidare till berörda parter tillsammans med en beskrivning.

Riskbeskrivning: Ekonomiska risker relaterade till projekt (10.)

Kontrollansvarig: Enhetschef Projekt

Kontrollen avser: Uppföljning av investeringsrutin för projekt

Nuvarande investeringsrutin slår fast att investeringsrådet tillstyrker affärsinvesteringar med budget eller prognoser överstigande 1 mkr, underhållsinvesteringar med budget eller prognoser överstigande 25 mkr samt budget för Telge Bostäders och Telge Hovsjös årliga underhållsinvesteringsplan. Affärsinvesteringar kategoriseras de investeringar som genererar ökade intäkter. Övriga investeringar benämns underhållsinvesteringar. Investeringsbeslut upp till 1 mkr fattas av fastighetschef, upp till 10 mkr fattas av VD, men först efter godkännande av fastighetschef och CFO som vid behov var för sig kan återremittera investeringsärendet. Investeringar överstigande 10 mkr kräver ett inriktningsbeslut. Om investeringsrådet, dotterbolagsstyrelsen, koncernledningen och därefter koncernstyrelsen bedömer att investeringen är av större vikt för kommunen, går beslutsärendet vidare till Södertälje kommun. Omprioriteringar och avvikelser hanteras av portföljstyrgruppen. Prognostiserade negativa kostnadsavvikelser över 1/10 mot budget kräver emellertid nytt investeringsbeslut. För fullständig delegationsordning se dokumentet "Riktlinje och instruktion för Investeringsbeslut".

Sammanfattning:



Hittills i år har vi haft fortsatt fokus på att se till att organisationen följer vår projektmodell från 2017 som då etablerades tillsammans med en projektportal. Verktögen beskriver hur Affärsområde Bo planerar, styr och följer upp projekt.

Som bakgrund kan nämnas att Telge Bostäders och Telge Hovsjös projektmodell syftar till att framför allt säkerställa korrekta beslutsgångar och följer Semcons ramverk XLPM. Projektportalen är anpassad efter projektmodellen och möjliggör att registrera och söka projekt och styrande dokument. De viktigaste dokumenten för projekt är; projektbeställning som definierar vad som ska göras och kan föregås av en förstudie, projektplan som vid beslut om projektstart fastställer projekts genomförande. Under projektets gång: statusrapport som skrivs av projektledaren och avhandlar status i projektet. Statusrapportens mottagare är beställare, styrgrupp och andra viktiga intressenter. Efter att projektet lämnats över skrivs en slutrapport som beskriver projektets utförande och säkrar kunskapsåterföringen till organisationen. Det mesta materialet finns samlat under en investeringssida i Projektportalen för AO Bo. För ytterligare information om detta läs i riktlinjen och instruktionen för investeringsbeslut i VETA.

I samband med uppföljningen av internkontrollen vid halvårsskiftet 2018 har ett antal avvikelser noterats vilka har omfattat diverse mindre projekt med budget strax under och strax över 1 mkr. Vid kontroll upptäcktes att projekten påbörjats utan gällande godkännande från fastighetschef, VD och i något enstaka fall investeringsråd. Samtliga avvikelser har åtgärdats och projekten har blivit godkända i efterhand.

Trots noterade avvikelser är den sammantagna bedömningen att Affärsområde Bo följer projektmodellen och övriga fastställda rutiner bra, men att ett mindre behov av upprepade utbildningsinsatser föreligger.

Att förhindra fördyrade projekt ställer emellertid höga krav på projektledaren som förutom att följa projektmodellen, både måste ha god kontakt med entreprenören och betryggande insyn i entreprenaden. I år har därför hittills stort arbete lagts ned för att säkerställa att avtal och ekonomiska ramar åtföljs för att förhindra oväntade kostnader. Vi har även i år fördjupat arbetet med våra förstudier i syfte att säkerställa att projektets samtliga totala kostnader är kända som en övre gräns innan vi äskar om ett investeringsbeslut. Vi tycker oss i nuläget kunna se att Telge Bostäders och Telge Hovsjös projektstyrning genomgår en kontinuerlig förbättring.



Under året så har det genomförts en internutredning kring affärsprojektet Grusåsen, Stockholmsberget, tidigare även omnämnt som Södertäljeporten. Detta mot bakgrund av de fördyrade kostnader som tidigare uppstod i affärsprojektet Fornbacken gård 1, Lyftet. Utifrån den rapport som skrevs i samband med utredningen har inga väsentliga avvikelser iakttagits i detta projekt.

Riskbeskrivning: Risker relaterade till rekryteringsbehov och kompetensbrist (2.)

Kontrollansvarig: HR-specialist

Kontrollen avser: Arbete att utveckla strategier för rekrytering och arbetsgivarvarumärke

Sammanfattning: Utvecklingen på bostadsmarknaden har kontinuerligt förändrat kraven på Telge Bostäder och Telge Hovsjö som idag har stort ansvarstagande i stadsutvecklingsfrågor. Från att traditionellt ha varit främst förvaltare av bostäder har förändringen medfört behov av nya kompetenser. Påkallade organisationsförändringar har tillsammans med hög efterfrågan på arbetsmarknaden orsakat särskilda rekryteringsbehov och samtidigt ökat risken för personalavgångar. Telge Bostäder och Telge Hovsjö har därutöver avtal med ett antal specialiserade rekryteringskonsulter. Bedömningen vid halvårsskiftet 2018 är att Telge Bostäder och Telge Hovsjö i det stora hela har lyckats väl med att rekrytera efterfrågad kompetens. Ett undantag är dock att vi inte i önskad omfattning har lyckats rekrytera seniora projektledare tänkta att ansvara för vår planerade nybyggnation inom Affärsområde Bo, vilket vi bedömer kan få negativa konsekvenser. Den sammantagna bedömningen är trots allt att våra metoder och processer för att rekrytera personal fungerat tillfredställande.

För att bibehålla hög attraktionskraft på arbetsmarknaden pågår arbete med att utveckla Telge Bostäders och Telge Hovsjös arbetsgivarvarumärke. Strategiutvecklingsarbetet för employer branding påbörjades i koncernen föregående verksamhetsår och har hittills bland annat haft betydelse för vår annonsering. Trots att utvecklingsarbetet ännu inte är avslutat är bedömningen i nuläget att Affärsområde Bo som allmännyttigt bostadsbolag har förbättrat utsikterna att lyckas med att påverka individers karriärval i önskad riktning och möjligheterna att rekrytera efterfrågade kompetenser.



Tillsammans med bransch- och intresseorganisationen SABO har Telge Bostäder och Telge Hovsjö drivit allmännyttans traineeprogram för nyutexaminerade akademiker. Föregående verksamhetsår tillsattes två trainee-platser och även i år kommer Affärsområde Bo att tillsätta två traineer. Traineeprogrammet har hjälpt Telge Bostäder och Telge Hovsjö att återbesätta tjänster och få in ny kompetens. Det är emellertid en utmaning att behålla personal i gruppen unga akademiker som efter några år tenderar att söka sig vidare till nya arbetsgivare. Bedömningen vid halvårsskiftet likväl som vid denna helårsuppföljning för 2018 är att traineeprogrammet har varit värdefullt och stärkt arbetsgivarvarumärket i synnerhet bland unga akademiker.

Riskbeskrivning: Risker relaterade till personalomsättning (5.)

Kontrollansvarig: HR-specialist

Kontrollen avser: Arbete att identifiera utvecklingsbehov bland organisationens chefer, medarbetare och i organisationens lednings- och styrprocesser

Sammanfattning: För att realisera verksamhetsmässiga mål behövs kontinuerligt mänskliga resurser med täckande kompetens. Utvecklingen av Telge Bostäders och Telge Hovsjös organisation har delvis förändrat kraven på anställdas kvalifikationer. Rekryteringsbehov och rådande villkor på arbetsmarknad har påverkat Telge Bostäders och Telge Hovsjös målmedvetenhet att uppfattas som en attraktiv arbetsgivare. Eftersom delar av organisationen består av enskilda specialisttjänster har det också varit viktigt att tillgodose adekvat kompetensöverföring vid personalförändringar. Återkommande tema i Telge Bostäders och Telge Hovsjös ambition att ständigt förbättra sitt arbetsgivarskap har varit företagskultur, chefer och medarbetares möjligheter till utveckling och balans mellan arbete och fritid.

Telgepulsen och NMI har varit viktiga verktyg i uppföljning av hur arbetsplatsen uppfattar ledarskap, medarbetarskap och socialt klimat. Resultatet 2017 blev 4,6 på en skala 1–6 där 4,8 var målet. Mätningarna som tidigare genomfördes månatligen sker i år kvartalsvis vilket resulterat i att mätningarna nu sker samtidigt och lika ofta inom hela koncernen. Affärsområde Bo noterade också tidigare en något minskad svarsfrekvens som antogs bero på för hög upplevd mätfrekvens bland respondenterna, med följd att benägenheten att medverka blev lägre. Efter två



genomförda mätningar i år har svarsfrekvensen ökat. Resultatet visar även högre värden jämfört mot föregående år för både ledarskap och medarbetarskap.

Förra året har mätverktyget CAR-Q implementerats, ett verktyg som kartlägger behovsanpassat ledarskap och hur organisationen kan motivera medarbetare till att göra framsteg. Mätning via CAR-Q sker en gång per år och användes för första gången under andra halvan av 2017. Bedömningen är att verktyget bättre ska stödja professionell utveckling och synliggöra organisationens ledarskap och medarbetarskap. Vid den mätning som gjorde i november 2018 visar resultatet för affärsområdet att det upplevda chefsstödet vad gäller kompetens, samhörighet och autonomi har förbättrats och blivit bättre jämfört med föregående år 2017, samma trend kan man se vad gäller medarbetarskap som också ökat jämfört med 2017.

Då många i organisationen har relativt kort anställningstid har det varit berättigat att på nytt medvetandegöra Telge Bostäders och Telge Hovsjös fyra kärnvärden i det vardagliga arbetet. Kontinuerliga diskussioner har därför förts med organisationens samtliga chefer om deras möjligheter att lyfta våra kärnvärden, bearbeta organisationskulturen och forma en attraktiv arbetsplats.

Som en fortsättning på arbetet med att beskriva hur chefer och medarbetare bör agera i olika situationer har det i år startats ett antal bemötandeprojekt. Projekten ska tillsammans med våra kärnvärden främja ett tydligt språk, konstruktiva dialoger och en gemensam målbild. Utbildningar har hittills genomförts för samtliga chefer och kommer att fortsätta i ett antal arbetsgrupper under chefernas ledning. Ytterligare projekt som kommer att gå av stapeln i år kring bemötande är utbildning och certifiering i HBTQ-frågor.

Satsningar på friskvård har sedan tidigare skett löpande och antas förbättrat hälsa, välmående och prestationsförmågan på jobbet. Anställda har rätt till friskvårdsbidrag och affärsområde Bo har en aktiv friskvårdsgrupp som initierar diverse olika gemensamma aktiviteter.

Den sammantagna bedömningen vid helårsuppföljningen för 2018 är att Telge Bostäders och Telge Hovsjös utvecklingsarbeten och organisatoriska översyn på lite sikt leder oss fram till genomgripande förbättringar.

**Riskbeskrivning: Hot och våld mot medarbetare (6. resp. 7.)**

Kontrollansvarig: Specialist Hyresjuridik

Kontrollen avser: Förebyggande arbete mot hot och våld som drabbar personal

Sammanfattning: Tillbuds- och incidentrapportering sker centralt i systemstödet ENIA där alla ärenden registreras. Om åtkomst till systemet saknas i närtid kan rapportering initialt ske via pappersformulär för senare registrering. I syfte att underlätta rapporteringsförfarandet har formulär placerats på så många lämpliga platser som möjligt, bland annat i våra fordon. Ett arbete som påbörjades under 2017.

Tidigare installerades ett larm i receptionen på Storgatan 42 möjligt att användas om hotfulla situationer skulle uppstå på plats. För att ytterligare höja säkerhetsnivån för receptionspersonalen har ännu ett blixtljus installerats i annan del av kontorslandskapet. Blixtljusen har även utrustats med ett tillägg i form av en signal som ljuder om personalen i receptionen larmar.

2016 inleddes ett omfattande arbete i syfte att lyfta problematiken kring hot och våld mot medarbetare utifrån tidigare erfarenheter inom organisationen. Baserat på detta har vi successivt vidareutvecklat våra rutiner för att bättre kunna hantera dylika situationer. Arbetet har även kommit att omfatta rutinerna för vår hyresjuridiska enhet. Riktade utbildningsinsatser inleddes föregående år i syfte att säkerställa goda kunskaper om hur man som medarbetare ska agera i dylika situationer. Dialoger har förts med berörd personal om våra rättigheter att skydda oss själva i utsatta situationer. Som exempel kan nämnas att det i samband med hotfulla eller våldsamma lägen är rimligt att kunna avvika från platsen, även om själva arbetsuppgiften inte har kunnat avslutas vid utsatt tid. En annan förbättring är att det i nuläget råder större samsyn bland personalen kring vilka kriterier som ska avgöra när vi anser att det är olämpligt att utföra ensamarbete. Därutöver har vi kontinuerligt förbättrat vår återrapportering och informationshantering i samband med hot och våld.

Under 2018 valde vi ett större fokus på förebyggande insatser och bemötande jämfört med tidigare. Fördjupande utbildningsinsatser planerades som följd in. Dessa har dock inte genomförts under 2018 då tidsutrymme inte funnits. Dock planeras ett utbildningstillfälle för 2019. För att ytterligare utveckla arbetet med att förbättra arbetsmiljö och bemötande har också en hbtq-certifiering genomförts samt att



bolagen har bildat en mångfaldsgrupp som systematiskt kommer att arbeta med uppföljning och åtgärder kopplat till hbtq-certifieringen.

Under andra halvan av 2018 har ett externt säkerhetsföretag utfört en säkerhetsinventering av receptions- och samtalsrumsytor både på Storgatan och i Hovsjö Hub. Denna säkerhetsinventering har synliggjort akuta brister och pekat på åtgärder som i förebyggande syfte kan rendera mindre risk gällande hot och våld för medarbetare och besökare. Åtgärder baserade på denna säkerhetsinventering planeras in för utförande under 2019. Bland annat kommer säkerheten i samtalsrummet i receptionen på Storgatan att förstärkas.

Under 2018 har samtliga portabla personlarm på Storgatan bytts ut till nya uppdaterade enheter samt att den juridiska enheten införskaffat ytterligare två portabla personlarm så vardera medarbetaren har sin egen larmdosa. Detta för att stärka säkerheten vid eventuell händelse samt den upplevda tryggheten. Dessa portabla personlarm ska tas med vid besök/ärenden utanför kontoret.

Bedömningen hittills är att alla insatser har givit positiv respons från medarbetarna och att Telge Bostäders och Telge Hovsjös förebyggande arbete förlöpt enligt plan.

Riskbeskrivning: Oriktiga hyresförhållanden (8.)

Kontrollansvarig: Specialist Hyresjuridik

Kontrollen avser: Telge Bostäders och Telge Hovsjös arbete med att förebygga och stävja oriktiga hyresförhållanden

Sammanfattning: Mot bakgrund av rådande bostadsbrist i Södertälje kommun inledde Telge Bostäder och Telge Hovsjö 2017 ett omfattande arbete i syfte att förebygga och stävja oriktiga hyresförhållanden. Föregående verksamhetsår 2017 resulterade detta i att totalt 203 fall av oriktiga hyresförhållanden kunde åtgärdas, varav 100 stycken ledde till uppsägning. Resterande 103 fall blev åtgärdade på annat sätt. Resultatet vid helårsskiftet 2018 renderade 275 åtgärdade oriktiga hyresförhållanden, varav 155 stycken har föranlett uppsägning. Av dessa uppsägningar har 95 hyresgäster inkommit med egen uppsägning efter kontakt med oss. Resterande 120 ärenden har bland annat åtgärdats genom att folkbokföringsuppgifter korrigerats, andrahandsuthyrningar av lägenheter har



beviljats, överlåtelser av lägenheter har genomförts exempelvis till närstående med laglig rätt att träda in som ny lägenhetsinnehavare.

Målsättningen har varit att se över bostadsbeståndets samtliga lägenheter och avsluta arbetet under första halvan av 2019. Då problemet med oriktiga hyresförhållanden visat sig mer omfattande än väntat var bedömningen efter första halvåret 2018 att vi inte tidsmässigt kommer att nå vårt mål trots att våra resurser 2019 utökas med en projektanställd heltidstjänst. Genom ändrade arbetsrutiner kan vi nu vid helårskiftet 2018 konstatera att själva genomlysningen förväntas vara klar till slutet av februari 2019. Därefter förväntas samtliga oriktiga hyresförhållanden som identifierats via genomlysningen vara hanterade och åtgärdade till slutet av 2019.

Själva förfarandet vid spårning av oriktiga hyresförhållanden beskrivs av förståeliga skäl inte i denna rapport. Ambitionen har varit att "ligga steget före" dem som fuskar, vilket vi upprätthållit genom effektiv omvärldsbevakning.

I nuläget pågår en översyn och förbättring av våra rutiner i samband med bostadsuthyrning. Rutinerna stärks upp vilket kommer att förbättra möjligheterna att upptäcka potentiella missförhållanden redan i ett tidigt stadium. Utbildningsinsatser i hyresjuridik är genomförd för medarbetarna inom uthyrningsavdelningen under andra halvan av 2018.

Möjligheterna att på juridisk grund neka en sökande ett bostadskontrakt, om goda skäl föreligger, är relativt generösa. När avtal upprättats gäller emellertid hyreslagen vilken medför att det krävs jämförelsevis större insatser för att reglera ett existerande oriktigt hyresförhållande. Goda förebyggande rutiner innebär därför en viktig förbättring. Även ramarna för hyresavtalen kommer att ses över och förnyas. Bland annat ska antalet tillåtna inneboende per hyreskontrakt ses över. På sikt väntas detta också leda till lägre kostnader för lägenhetsslitage.

Den slutliga bedömningen av 2018-års arbete är att våra insatser fortsatt givit goda resultat till förmån för kommunens bostadssökande. Antalet åtgärdade oriktiga hyresförhållanden följer en fortsatt positiv trend där antalet åtgärdade ärenden ökat från tidigare år.

Riskbeskrivning: Risker relaterade till eftersatt stadsdelsutveckling (11.)

Kontrollansvarig: Enhetschef kundförvaltare och stadsdelsutveckling

Kontrollen avser: Telge Bostäders och Telge Hovsjös arbete för hållbar stadsdelsutveckling

Sammanfattning: Förgående verksamhetsår inleddes ett effektiviseringsarbete avseende arbetsrutiner som fick till följd att några resurser bytte tillhörighet och viss ny kompetens lyftes in. Arbetet har fortsatt 2018 och förändringarna har framför allt omfattat kundförvaltare och stadsdelsutvecklare. Ett exempel på förbättring är att vissa projekt har kunnat inledas i något tidigare skeden genom att kundförvaltare och stadsdelsutvecklare arbetat närmare både varandra och kunderna än tidigare.

Effektivare arbetssätt är tänkt att leda till att fler aktiviteter genomförs för att förbättra boendekvalitén. Nyttillkomna aktiviteter föregående år var huskurageturné och trivseldagar, genomförda med goda resultat. Några kvalitetsförbättringar 2018 är att trivseldagarna har fått ett nytt innehåll med fokus på trevligt umgänge mellan anställda på Telge Bostäder, Telge Hovsjö tillsammans med våra kunder. Därtill har vi i år inlett en satsning för att skapa en ny mötesplats i Lina Hage. Strategin att i större uträkning än tidigare satsa på omvärldsbevakning och samverkan med befintliga grupper, föreningar och företag, snarare än att vara en ensam genomförare, har möjliggjort nya och fördjupade samarbeten. Bland nyttillkomna partnerföretag kan nämnas IKEA och bland ideella föreningar Läsfrämjarinstitutet. Sistnämnda aktör bedriver redan sedan tidigare aktiv verksamhet i flera av våra bostadsområden.

Riskbeskrivning: Risker relaterade till social oro (4.)

Kontrollansvarig: Enhetschef kundförvaltare och stadsdelsutveckling

Kontrollen avser: Telge Bostäders och Telge Hovsjös arbete för hållbar social utveckling

Ett socialt hållbart samhälle tål påfrestande, är anpassningsbart och förändringsbenäget. Detta kräver att människor känner förtroende för varandra och är delaktiga i samhällsutvecklingen. Alla människor måste vara inkluderade och deras grundläggande behov tillgodosedda. Social hållbarhet måste omsättas i praktiken och anpassas utifrån de behov och förutsättningar som finns lokalt.



Sammanfattning: Telge Bostäders och Telge Hovsjös hållbarhetsarbete har i stor utsträckning varit centrerad till Hovsjö HUB. "Hubben" omfattar 2018 många fler verksamheter än tidigare, alla i syfte att skapa social trygghet, trygg boendemiljö och goda förutsättningar för människor att delta i stadsdelsutvecklingen. Några satsningar under året har varit; nattvandring i våra bostadsområden Lina och Hovsjö, portvakter till Hovsjö och Fornbacken och 500 feriepraktikanter, vilket innebär hela 200 fler praktikanter än 2017. Vi har genomfört läxhjälp i skolor, etablerat en mötesplats i Lina Hage där vi även inrättat ett stadsdelsråd. Bedömningen är att genomförda satsningar hittills varit framgångsrika.

Telge Bostäders och Telge Hovsjös strategi för hållbar social utveckling har genomgått en positiv förändring. Från att tidigare framför allt varit en genomförare är vi nu i större utsträckning en möjliggörare av olika hållbarhetsprojekt. Vi vänder oss till, engagerar och stödjer redan befintliga aktörer på området. Strävan är att skapa goda förutsättningar för hållbarhetsarbete och få nya aktörer att etablera sig. Vi har även arbetat aktivt med att påverka människors synsätt i syfte att öka delaktigheten och ansvarstagandet i samhället. Skolan är en central medspelare i ambitionen att göra unga människor delaktiga i samhällsutvecklingen. Vi ser goda möjligheter att genom utbildningsinsatser inom skolan fortsätta att lära barn och ungdomar demokratiska rättigheter, individens möjligheter att kunna påverka och innebörden av att ta gemensamt samhällsansvar.

Riskbeskrivning: Ekonomiska och byggnadstekniska risker relaterade till eftersatt underhåll (3.)

Kontrollansvarig: Enhetschef förvaltningsenheten

Kontrollen avser: Telge Bostäders och Telge Hovsjös underhållsplan

Sammanfattning: Telge Bostäders och Telge Hovsjös genomförda underhåll har digitaliserats i syfte att skapa en tydligare helhetsbild över det långsiktiga underhållsbehovet inom Affärsområde Bo. En modell för hur inventeringen ska ske är implementerad och överläggningar pågår avseende med vilken detaljeringsgrad underhållsbehovet ska redovisas. Arbeta pågår också med att nå samsyn kring hur en enhetlig gradering av underhållsbehovet ska ske utifrån individuella bedömningar. En inventering av samtliga tak kommer att slutföras 2018 och statusrapporterats i



underhållsplanen. För aktuell status arbetas fastighetsbeståndets underhållsbehov in i fastighetssystemet Vitec.

Den sammantagna bedömningen är att Telge Bostäders och Telge Hovsjös pågående arbete med att uppdatera och digitalisera underhållsplanen kommer att förenkla arbetet med att göra tillförlitliga ekonomiska och byggnadstekniska långtidsprognoser. Vi bedömer att insatserna hittills har minskat identifierade risker i samband med eftersatt underhåll.

Riskbeskrivning: Ekonomiska och byggnadstekniska risker relaterade till fastigheter med höga radonnivåer (9.)

Kontrollansvarig: Enhetschef förvaltningsenheten

Kontrollen avser: Telge Bostäders och Telge Hovsjös åtgärdsplan för fastigheter med höga radonnivåer

Sammanfattning: Statliga gränsvärden för tillåtna radonnivåer i bostäder styr när eventuella tekniska insatser behöver vidtas för att angivna kriterier ska vara uppfyllda. Radonnivåerna i Telge Bostäders och Telge Hovsjös fastighetsbestånd uppmättes åren 2013–2016 och det framkom behov av att sänka radonnivåerna i cirka 220 fastigheter. Ett internt åtgärdsuppdrag startade inom Affärsområde Bo med målsättning att vara fullt genomfört 2019. Radonnivåerna ska efter åtgärdandet mätas på nytt för att säkerställa acceptabel effekt av genomförda insatser. Den radonreducerande effekten av olika tekniska insatser går inte att garantera i förväg, vilket orsakat förseningar i några fastigheter. Därtill har ett objekt visat sig behöva extra stora insatser med ytterligare fördröjningar och påtagliga ekonomiska konsekvenser och som följd, vilket hanteras i ett separat projekt.

Radonprojektet beräknas för övrigt följa budget och insatserna leda till acceptabla radonnivåer i fastigheterna.

Riskbeskrivning: Ekonomiska och byggnadstekniska risker relaterade till brand i lägenhet och omfattande vattenskada i lägenhet (13. resp. 14.)

Kontrollansvarig: Enhetschef teknik

Kontrollen avser: Telge Bostäders och Telge Hovsjös rutin för hantering av brand i lägenhet och rutin för hantering av omfattande vattenskada i lägenhet

Sammanfattning: Sanering och återställning av lägenheter som blivit utsatta för brand eller omfattande vattenskador regleras genom entreprenadavtal. Övergripande rutiner är framtagna för Telge Bostäders och Telge Hovsjös hantering. Arbete återstår att anpassa och implementera dessa framtagna rutiner.

Riskbeskrivning: Brist på möjliga byggrätter (1.)

Kontrollansvarig: Avdelningschef Fastighetsutveckling

Kontrollen avser: Telge Bostäders och Telge Hovsjös utbyggnadsstrategi

Affärsområde Bo ska genom nybyggnation svara upp mot den långsiktiga efterfrågan på bostäder i enligt med fastslagen strategi. För att affärsområde BO ska kunna fullfölja sitt åtagande krävs tillgång till byggbar mark och gällande detaljplaner. En förutsättning är att samverkan med Södertälje kommun är god för att arbetet ska fortskrida enligt plan. Det är också väsentligt att det finns tillgängliga plan- och exploateringsresurser, både inom affärsområde Bo och hos Södertälje kommun. Ovanstående sammanfattas i nedanstående kriterier:

- Tillgång till byggbar mark
 - Kommunal mark tillgänglig för förvärv
 - Privat mark tillgänglig för förvärv
 - Egen mark med gällande detaljplan (kort sikt)
 - Egen mark utan detaljplan (lång sikt)
- God samverkan med Södertälje kommun
- Tillgängliga plan- och exploateringsresurser
 - Kompetenta resurser inom affärsområde Bo
 - Kompetenta resurser hos Södertälje kommun



Sammanfattning: Under 2018 har ett antal planansökningar lämnats in för områden där både kommunal mark och egen mark behöver tas i anspråk. Vidare har också ansökningar lämnats in för planläggning på egen mark. Därtill pågår dialog kring externa förvärv av mark för möjlig planändring och bostadsexploatering. Vår bedömning hittills är att samtliga kategorier av mark är inom räckhåll för affärsområde Bo och att den efterfrågade tillgången på mark för planläggning därför är tillgodosedd i nuvarande situation. När det gäller redan planlagd mark är tillgången dock begränsad. Här finns endast någon mindre tomt aktuell. Tillgången på mark på kort sikt är således inte tillgodosedd.

Bedömningen för 2018 är att samverkan med kommunen är god. Affärsområde Bo är engagerad i kommunens framtidsplaner och vi medverkar sedan förra året i några av kommunens viktigaste projektgrupper.

Vi anser att resursfrågan i nuläget är i balans, men noterar viss eftersläpning i ärendehandläggningen från kommunens sida.

Uppföljningen indikerar att affärsområde Bo har vidtagit väsentliga åtgärder i syfte att genomföra utbyggnadsstrategin i samarbete med Södertälje kommunen och uppfylla målen enligt affärsplanen. Vi förslår därför inga ytterligare åtgärder i nuläget.

Jan Amnéus,
Avdelningschef Affärsstöd, Telge Bostäder

Juan Copovi-Mena
Affärsområdeschef och vd, Telge Bostäder och Telge Hovsjö

2019-01-31

Ärendenr: 12

Till styrelsen för Telge Bostäder AB

Uthyrningspolicy Telge Bostäder

Bakgrund och nuläge

Varje år sker en revidering av Telge Bostäders uthyrningspolicy. Policyn är ett sju sidor långt, omfattande och innehållsrikt dokument.

I uthyrningspolicyn ska det tydligt framgå vilka grunder Telge Bostäder har för bolagets uthyrningsprocess. Den är ett arbetsredskap för medarbetare inom bolaget och ska kunna läsas av bolagets kunder om så önskas.

Medarbetare hänvisar till uthyrningspolicyn vid kontakt med kund vilket skapar en efterfrågan av dokumentet. I dagsläget finns uthyrningspolicyn inte tillgänglig för utomstående att ta del av. När den ska lämnas ut är målet att det ska vara enkelt för kunden att förstå hur tillämpningen sker på uthyrningsprocessen.

Det har i arbetet med revideringen av uthyrningspolicyn framkommit att information i policyn, på telge.se och i interna rutiner till viss del inte överensstämmer.

Förslag om ny uthyrningspolicy

Vid en översyn av andra bolags uthyrningshantering framgår det att övervägande antal har en kortfattad uthyrningspolicy som kompletteras av uthyrningsregler eller information på respektive bolags hemsida. Uthyrningspolicyn finns normalt även tillgänglig på bolagens hemsida för kunder att ta del av.

Den föreslagna policyn är tre sidor, se bilaga *Telge Bostäder Uthyrningspolicy*. Detta innebär att det är relativt mycket text som har skalats bort. En del text har ansetts överflödigt och inte fylla någon funktion, annan text har formulerats om. Vissa stycken har funnits på flera ställen i policyn och har därför plockats bort för att minska risken för missförstånd eller motsägelsefulla formuleringar.

Viss text är ren information eller formuleringar ur lagtext, dessa har plockats ut ur policyn för att istället framgå på telge.se. I inledningen av policyn har det lagts till att utöver uthyrningspolicyn tillämpas 12 kap. jordabalken och annan tillämplig lagstiftning.

I bilaga *Uthyrningspolicy Telge Bostäder förändringar i färg* framgår det vilka delar som lyfts över till det bilagda förslaget. Delar markerade i grönt har flyttats till förslaget av uthyrningspolicy, delar i grått kommer att läggas på telge.se, och omarkerade delar har skalats bort.

Utöver att ovanstående förändringar har skett har vissa andra delar tillkommit. De främsta förändringar som tillkommit och tagits bort framgår av bilaga *Förändringar i uthyrningspolicy*.

När styrelsen fattat beslut om uthyrningspolicy för 2019 kommer arbete med att uppdatera telge.se och interna rutiner ske, så att all information överensstämmer, samt att uthyrningspolicyn kommer göras tillgänglig för kund att ta del av på telge.se. Utöver det ska arbete med att uppdatera beräkningsgrunden för inkomstkravet i fastighetssystemet uppdateras.

Då detta kommer att ta viss tid rekommenderas att ny uthyrningspolicy antas per datum för styrelsemöte, men börjar tillämpas från den 1 april 2019. Detta med undantag för uthyrning av Stockholmsberget.

Förslag till beslut

Styrelsen föreslås besluta:

- att godkänna förslag på uthyrningspolicy i enlighet med bilaga *Telge Bostäder Uthyrningspolicy*.
- att uthyrningspolicyn börjar tillämpas från och med den 1 april 2019.

Juan Copovi-Mena
VD

Bilaga:

1. *Telge Bostäder Uthyrningspolicy*
2. *Telge Bostäder Uthyrningspolicy förändringar i färg*
3. *Förändringar i uthyrningspolicy*

Uthyrningspolicy för Telge Bostäder

Telge Bostäders målsättning är att kunna erbjuda prisvärda och attraktiva bostäder, samtidigt som vi bidrar till att skapa ett attraktivare Södertälje. Vi vill erbjuda en effektiv uthyrningsprocess med bästa möjliga service samt en rättvis och öppen tilldelning av lägenheter till våra kunder. Denna policy tillämpas på uthyrning av bostadslägenheter.

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

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

Söka lägenhet

Bostadskö

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

Köpoäng

Lägenheter tilldelas genom köpoäng.

Följande beräkningsgrund gäller för köpoäng:

- Nya kunders poäng beräknas från kötidens start.
- Befintliga kunders poäng beräknas från kontraktsdatum i nuvarande lägenhet.

Uthyrning av nyproducerade lägenheter

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

Rökfria bostäder

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

För att bli hyresgäst

Att hyra lägenhet

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

- Ha fyllt 18 år och vara skriven i Sverige, vara EU medborgare, vara nordisk medborgare eller ha svenskt personnummer eller samordningsnummer.
- Inte ha någon hyresskuld till Telge Bostäder eller annan fastighetsägare.

- Inte ha störningsanmärkningar hos Telge Bostäder eller annan fastighetsägare.
- Om betalningsanmärkning finns ska skuldsaldo hos Kronofogdemyndigheten vara noll kronor under de senaste tolv månaderna.
- Ha en hemförsäkring.

Inkomstkrav

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

Inkomst

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

Med inkomst avses

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

Medboende

En medboendes inkomst kan medräknas. Som medboende räknas make, maka, sambo eller hemmaboende barn över 18 med fast inkomst.

Annan bostad

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

Spärregler

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

Kundkategorier med särskilda regler

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

Det avser

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

Undantag och förtur

Interna behov

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

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

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

Övriga undantag

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

Förtur

Telge Bostäder har ingen förtur i bostadskön.

Förändringar i uthyrningspolicy

Ändrade begrepp och indelning

Begreppet Hyresbörsern	Hyresbörsern används inte utan är ändrat till Bostadskön.
Begreppen kund och hyresgäst har blandats	Använder endast begreppet kund, då personer är det oavsett om de står i bostadskön eller är hyresgäster.
Tydligare rubrikindelning samt omdisponering av stycken	Det har skett för att den ska följa vår kunds väg genom uthyrningsprocessen.

Borttaget

Inkomst	- Stycken gällande intyg. - Ingen skillnad för krav på olika inkomstslag.
Medboende	- Tagit bort krav på samma folkbokföringsadress.
Spärregler	- Tagit bort vissa delar för att förtydliga stycket.
Betalningsanmärkningar och skulder	- Förtydligat att betalningsanmärkningar accepteras men om sådana finns måste skuldsaldo vara noll kronor de senaste 12 månaderna.
Kundkategorier med särskilda regler	- Tagit bort all information om de olika kategorier som funnits med. Nu finns endast vilka kategorier det avser. - Informationstexten om vad de olika kategorierna avser och hanteras ska finnas på telge.se.
Överlåtelse, byte, andrahandsupplåtelse och uppsägning	- Ren information och lagtext. - Kommer att finnas på telge.se.

Tillagt

Hantering för Telge Hovsjö och Telge Fastigheter	- Lagt till skrivelse om att TB hanterar uthyrning av TH och TF:s bostadslägenheter och att policyn gäller även för den uthyrningen.
12 kap. jordabalken och annan lagstiftning	- Tillämpas tillsammans med uthyrningspolicyn.
Ålder för bostadskö	- Att man kan stå i bostadskön från att man är 16 år gammal.
Nyproduktion	- Vid nyproducerade lägenheter har Telge Bostäders ledningsgrupp rätt att besluta om andra tilldelningsmetoder än köpoäng.

Bilaga 7

	Ex. som <i>Först till kvarn</i> för Stockholmsberget.
Samordningsnummer	- Lagt till att även personer med samordningsnummer kan hyra lägenhet.
Kreditupplysning	- Har stått i policyn tidigare, men inte helt tydligt. Nu framgår det att kreditupplysning tas när man är tilltänkt för en lägenhet.
Inkomstkrav	- Ändrat till <i>Kvar att leva på</i> , då Telge Bostäder önskar följa branschens utveckling och inte endast för Stockholmsberget, utan för hela beståndet.
Rökfria bostäder	- Lagt till att det finns möjlighet för Telge Bostäder att införa villkor om rökfria bostäder i nyproducerade fastigheter eller fastigheter som totalrenoverats.
Undantag vid interna behov	- Lagt till <i>Annan situation av interna behov som kan uppkomma</i> .

Uthyrningspolicy Telge Bostäder 2018

Telge Bostäders målsättning är att kunna erbjuda prisvärda och attraktiva bostäder samtidigt som vi bidrar till att skapa ett attraktivare Södertälje. Vi vill erbjuda en effektiv uthyrningsprocess med bästa möjliga service samt en rättvis och öppen tilldelning av lägenheter till våra bostadssökande.

Inom Telge Bostäder finns en intressebank som hanteras i ett webbaserat uthyrningssystem som vi kallar Hyresbörser. Där kan man söka fram lediga bostäder, bilplatser och förråd, samt anmäla sitt intresse.

För att kunna anmäla sitt intresse för ett hyresobjekt på Hyresbörser måste man först registrera sig på Mina Sidor. Det gör man även om man redan bor hos oss.

Hyresbörser och Mina Sidor hittar man på www.telge.se.

Hyresbörser

I Hyresbörser finns två olika kundgrupper – befintliga kunder och externa kunder. På Hyresbörser släpps samtliga objekt i en och samma kanal men kan delas in med inriktning på olika kundgrupperingar.

För bostäder gäller följande kö-beräkningsgrund.

- Externa kunders poäng beräknas från kötidens start.
- Befintliga kunders poäng beräknas från kontraktsdatum i nuvarande lägenhet.

Företaget arbetar även med olika former av spärregler för att, på ett rättvist sätt, effektivisera och förbättra möjligheterna till erbjudande för våra kunder. Det gör också att kunder som av olika anledningar, missköter sig eller som inte uppfyller våra krav, tillfälligt kan blockeras från att söka lägenhet. Detta gäller även de som fått erbjudanden utan att ge svar eller som redan har blivit tilldelad ett kontrakt.

Att hyra lägenhet

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

- Ha fyllt 18 år och vara skriven i Sverige, vara EU medborgare, vara nordisk medborgare eller ha svenskt personnummer.
- Inte ha betalnings- eller störningsanmärkningar. Om betalningsanmärkning finns ska skulden vara avbetald och ekonomin ordnad under det senaste året.
- Inte ha någon hyresskuld. Avstämning görs med tidigare hyresvärd och kreditupplysningsregister.

- Ha en inkomst som gör att kunden kan klara den aktuella hyran.
- Ha skött hyresinbetalningar och inte ha några störningsanmärkningar som kund. Detta gäller också vid flytt inom Telge Bostäder
- Ha en hemförsäkring.

Juridiska personer kan undantagsvis erbjudas visstidsavtal vid tillfälligt tomma lägenheter för att minimera Telge Bostäders hyresförluster.

Inkomst

När en kund erhåller eller önskar byta lägenhet sker en ekonomisk bedömning av den sökandes inkomst. Inkomst skall finnas minst sex månader från kontrakt start och framåt. Inkomsten ska kunna styrkas med skriftligt intyg.

För tidsbegränsade anställningar ska man göra troligt att man har en inkomst minst sex (6) månader från kontraktsdatum och framåt. Kunna visa upp en historik av projekt- eller tillfälliga anställningar som genererat regelbundna inkomster under minst tolv (12) månader bakåt samt visa upp intyg om medlemskap i A-kassa.

Med inkomst menar vi

- lön
- pension
- inkomst av näringsverksamhet
- a-kassa
- av Södertälje kommun styrkt försörjningsstöd
- etableringsersättning, Arbetsförmedlingen
- föräldrapenning

Dessutom räknas följande som inkomst utan sex (6) månaders krav

- barnbidrag
- underhållsbidrag
- studielån
- studiebidrag
- inackorderingsbidrag, CSN
- bostadsbidrag
- inkomst av kapital eller förmögenhet

Med inkomst av kapital och/eller förmögenhet ska man kunna göra troligt att dessa tillsammans med övriga inkomster kan täcka kostnaderna för hyran för den aktuella lägenheten under minst tolv (12) månader från och med inflyttningsdatum. Inkomst av kapital samt förmögenhet skall kunna styrkas via kopia på deklaration för föregående år, samt via kontoutdrag från bank.

Som huvudregel kan en (1) medboendes inkomst medräknas i boendekalkylen. Som medboende räknas make/maka, sambo. Sökande som är ensamstående kan räkna med hemmaboende barn, över 18, med fast inkomst. Detta under förutsättning att de är boende och folkbokförda på samma adress. Undantag från denna regel kan göras av Telge Bostäders avdelningschef för Kund & Boende och avdelningschef för Affärsstöd & Utveckling.

Sökande som redan har ett hyresavtal hos en annan hyresvärd eller äger en bostad kommer inte att få teckna avtal hos Telge Bostäder utan att ha lämnat in underlag som styrker en uppsägning eller planerad försäljning.

Hyra ut lägenheten i andra hand

Kund som vill hyra ut i andra hand ansöker om tillstånd till andrahandsuthyrning hos Telge Bostäder. Vår Bobutik administrerar ansökningarna. Ansökningsblankett kan antingen hämtas på vår hemsida, vårt kontor eller skickas per post. I ansökan skall det framgå varför kunden vill hyra ut lägenheten, till vem och hur länge.

Telge Bostäder godkänner andrahandsuthyrning av följande skäl

- studier på annan ort
- provsammanboende
- arbete på annan ort
- utlandsvistelse

Godkänd längd på andrahandsuthyrningen varierar beroende på skäl. Studier på annan ort eller utlandsvistelse bedöms individuellt. Normalt är att uthyrningstiden är sex (6) månader till ett (1) år med möjlighet till förlängning beroende på omständighet. För provsammanboende eller för arbete på annan ort är maximal uthyrningstid ett (1) år.

Kund som har förstahandskontraktet ansvarar för att hyran blir betald, att lägenheten vårdas och för att störningar inte förekommer.

Det är inte tillåtet att hyra ut lägenheten i andra hand utan att först ha fått detta godkänt av Telge Bostäder.

Vid egna byten och överlåtelse

En hyresgäst kan få tillstånd att överlåta sin lägenhet till någon annan inom familjen. Med familjen avses make, maka, sambo samt hemmaboende vuxna barn över 18 år.

Två eller fler kunder kan komma överens om att byta lägenhet med varandra. Telge Bostäder beslutar i ärendet och kan godkänna bytet efter sedvanligt provning av den nya kunden.

Uppsägning

Uppsägningstiden är alltid tre (3) kalendermånader även vid byte till annan lägenhet inom Telge Bostäder (innevarande månad räknas inte).

Vid direktbyten och överlåtelser kan parterna komma överens om kortare uppsägningstid.

Särskilda regler och kundkategorier

Student- ungdoms och visstidsboende

Lägenheter för student- ungdoms och visstidsboende förmedlas som en separat kategori i Hyresbörsern enligt en prioritetsordning där heltidsstuderande tillhörande Campus Telge och KTH Södertälje prioriteras i första hand men om kundunderlag saknas erbjuds visstidskontrakt till ungdomar i åldern 18-25 och som sista prioritering till övriga bostadssökande med tidsbegränsade visstidskontrakt.

Gymnasieboende, nationella idrottsprogram

Telge Bostäder har ett samarbete med Södertälje kommuns gymnasieskolor rörande blockförhyrning av ett antal lägenheter som reserveras till gymnasieelever som studerar på de nationella idrottsprogrammen i Södertälje. Omförhandling av antalet lägenheter sker i maj månad varje år. Gymnasieskolorna är de som avgör vem som bor i respektive lägenhet som hyrs ut i andra hand till idrottsföreningen eller till målsman. Antalet lägenheter och detaljerna i samarbetet hanteras i ett separat avtal.

Seniorboende

Seniorboende förmedlas enligt samma regelverk som i hyresbörsern i övrigt men är riktat till kundgruppen från 65 år och uppåt. I kategorin 65+ ingår traditionella seniorlägenheter med hög tillgänglighet och gemensamma lokaler, samt Trygghetsboende med extra stöd-utrustning.

Kommunkontrakt

Telge Bostäder har tecknat ett avtal med Södertälje kommun om s.k. kommunkontrakt, där kommunen hyr lägenheterna av Telge Bostäder för att hyra ut dessa i andra hand. Det innebär att Telge Bostäder efter förmåga skall tillhandahålla lägenheter för det behov som finns i kommunen. Kommunkontrakten möjliggör bland annat att kommuninnevånare utan egen ekonomisk bärkraft eller med tidigare problem i boendet kan få en lägenhet. Avsikten är att dessa ska få en möjlighet att visa att de

klaras av ett eget boende enligt en trappstegsmodell. Detaljerna i regelverket beslutas av Telge Bostäders styrelse.

Styrelsen beslutade 2009-04-29 att godkänna överenskommelsen mellan Södertälje kommun och Telge Bostäder avseende kommunkontrakt. Styrelsen har 2013-08-26 beslutat att godkänna att överenskommelsen utökats till att omfatta 500 lägenheter samt andra typer av boende, så som LSS-boende (Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade).

Lägenheter anpassade till människor med funktionsvariationer

Telge Bostäder har ett antal anpassade lägenheter för människor med olika funktionsvariationer vilka samtliga erbjuds via Södertälje kommun och kommunens kö för behövande. Nyttjar kommunen inte sin möjlighet återgå lägenheten till ordinarie kö och om efterfrågan av anpassning saknas kan återställning av lägenheten komma att begäras.

Kollektivboende

Lägenheter till kollektivboende förmedlas via Hyresbörser. Intresserade kunder skall se lägenheten och träffa ansvariga inom kollektivet för information innan kontraktsskrivning. Sedvanlig köhantering och bakgrundskontroll genomförs av Telge Bostäders uthyrare.

Dödsbo

För dödsbon gäller en (1) kalendermånad som uppsägningstid. Detta under förutsättning att dödsboet säger upp hyresavtalet inom en (1) månad från dödsfallet. Sker inte detta gäller tre (3) månaders uppsägningstid.

Juridiska personer

Separata avtal finns och kan skapas med juridiska personer, efter beslut i Telge Bostäders styrelse. Exempel på tidigare beslut är uthyrning till Södertälje kommun (se Kommunkontrakt), Scania, Telge Fastigheter och kommunens gymnasiala nationella idrottsprogram.

Undantag och förturer

Inom hyresbörser finns ett antal olika köer med olika behandling; Student- och visstidsboende, Äldreboende 65+ och Kollektivboende som nämns ovan. För övrigt finns inga förturer gällande hanteringen i Hyresbörser.

Undantag utanför Hyresbörser

Externa köer och separat hantering

- Scania blockhyr ett antal lägenheter som hanteras via deras boendeenhet.

- Södertälje kommuns sociala lägenheter samt handikappanpassade lägenheter hanteras via begäran från Södertälje Kommuns boendeenhet. Antalet lägenheter och detaljerna i samarbetet hanteras i ett separat avtal.
- Södertälje kommuns nationella sportprogram blockhyr ett antal lägenheter som hanteras via gymnasieskolans intagningsprocedur. Antalet lägenheter och detaljerna i samarbetet hanteras i ett separat avtal.

Interna behov inom Telge Bostäder

- Där behov finns att flytta hyresgäster som påverkas av omfattande renoveringar.
- Ärenden där hyresgäst riskerar ekonomisk eller faktisk skada i samband med att Telge Bostäder har agerat felaktigt.
- Möjlighet eller situation kan föreligga där hyresgästen tillåts byta ned sig till billigare lägenhet.
- Temporär uthyrning av tomma lägenheter till juridisk person vid risk för hyresförluster.

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

Övriga undantag

Undantag utöver detta kan endast ske vid en skriftlig förfrågan från Telges koncernchef eller Södertälje Kommuns stadsdirektör till Telge Bostäders VD. Sett utifrån kommunens väl.