



Datum
2014-03-21

Kramfors Kommunhus AB

Plats och tid Kommunhuset, klockan 09.00 - 11.00

Beslutande
Ledamöter
Micael Melander (S) ordförande
Kerstin Kristiansson Karlstedt (S) vice ordförande
Johan Nordenmark (M)
Jon Björkman (V)
Birgitta Widerberg (C)

Ersättare
Per-Olov Näsström (S)
Rainor Melander (S)
Gudrun Sjödin (S)

Övriga närvarande
Peter Carlstedt, VD
Stefan Billström, chef avdelningen för stöd och service, tillika ekonomichef
Tomas Jansson, VD Mediateknik AB och KIAB
Åke Sundqvist, VD Krambo Bostads AB
Mikael Olsson, Grand Thornton

Justerare

Kerstin Kristiansson Karlstedt (S)

Underskrifter

Sekreterare



Peter Carlstedt

Ordförande



Micael Melander (S)

Justerare



Kerstin Kristiansson Karlstedt (S)

Paragrafer 1-6

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande



Kramfors Kommunhus AB

Ärendelista

§ 1	2014	
	Genomgång av föregående protokoll	3
§ 2	2014	
	Bokslut 2013.....	4
§ 3	2014	
	Disposition av vinstmedel	5
§ 4	2014	
	Svar på revisionsrapport.....	6
§ 5	2014	
	Information om galleriprojektet	8
§ 6	2014	
	Rapporter från bolagen.....	10

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande



§ 1

2014

Genomgång av föregående protokoll

Beslut

Styrelsen beslutar följande

Godkänna protokollet och lägga det till handlingarna.

Ärendet

Genomgång av styrelseprotokoll från sammanträde 2013-12-19.

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande



§ 2

2014

Bokslut 2013

Beslut

Styrelsen beslutar följande

Underteckna och med förslag om godkännande förelägga årsredovisningen med resultat och balansräkning för årsstämman.

Ärendet

Mikael Olsson från Grand Thornton presenterade bokslut och årsredovisning för 2013. Årets resultat för Kommunhus AB efter koncernbidrag uppgår till + 72 741 000 kr. Resultat för koncernen som helhet samt för dess bolag framgår av tabellen nedan.

Bolag	Resultat efter skatt 2013 (Tkr)	Eget kapital 2013-12-31 (Tkr)	Resultat efter skatt 2012 (Tkr)	Eget kapital 2012-12-31 (Tkr)
Kommunhus AB	+72 741	129 821	+ 7 207	80 680
Krambo bostads AB	+5 064	83 429	+ 3 345	80 984
KIAB (koncern)	-970	24 032	+ 928	29 933
Mediateknik AB (Ingår i KIAB)				
Energiverket (koncern)	0	0	+ 4 971	32 078
Kramaff AB	+1	173	+ 1	173
Kramfast AB	0	100		100
Elimineringar	-15 253	-59 872	- 12 338	- 77 918
Koncernen	61 583	177 683	+ 4 115	141 099

Beslutsunderlag

Förslag till årsredovisning för Kramfors kommunhus AB

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande



§ 3

2014

Disposition av vinstmedel

Beslut

Styrelsen beslutar följande

Föreslå att till förfogande stående vinstmedel, kronor 74 328 172, disponeras enligt följande:

- 70.000.000 kronor utdelas till ägaren Kramfors kommun samt,
- 4.328.172 kronor balanseras i ny räkning.

Ärendet

Kramfors kommunfullmäktige beslutade 2013-06-24 om kapitaltillskott till kommunens pensionsstiftelse. Av tillskottet ska 70.000.000 kronor tas av utdelning från Kommunhus AB enligt beslut som förväntas vid bolagsstämman 2014. I kommunen har tillskottet bokförts som intäkt redan 2013 enligt regelverket för anteciperad utdelning. Det som föranledde beslutet var Kommunhus försäljning av aktierna i Kramfors Energiverk i april 2013. Köpeskillingen var 91.000.000 kronor vilket gav en reavinst på 72.954.700 kronor.

Kommunhus AB har ett redovisat resultat på 72.741.663 kronor 2013. Utdelning kan göras från bolagets fria egna kapital. Fritt eget kapital i Kommunhus AB uppgår till 74.328.172 kronor. Efter utdelning av 70.000.000 kronor återstår 4.328.172 kronor i fritt eget kapital. Bolaget har i sitt bundna kapital även en reservfond på 6.993.000 kronor. Vid förluster kan såväl fritt eget kapital som reservfond disponeras. Sammantaget i Kommunhus AB finns efter den föreslagna utdelningen ett kapital motsvarande drygt 11 miljoner att täcka eventuella framtida förluster med.



§ 4

2014

Svar på revisionsrapport

Beslut

Styrelsen beslutar följande

Fastställa svaret och överlämna det till revisorerna.

Ärendet

De förtroendevalda revisorerna i Kramfors kommun har gett KPMG i uppdrag att genomföra en granskning avseende styrning och ledning, uppföljning samt intern kontroll.

Lekmannarevisionens uppgift är att granska om bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt och om bolagets interna kontroll är tillräcklig.

Revisionen vill ha svar senast de 28 april 2014 med angivande av vilka åtgärder som planeras med anledning av rapporten.

Svar

Styrelsen grundläggande uppfattning är att Kommunhus AB är ett bolag med begränsad egen verksamhet. Bolagets uppgift är att verka för samordning och effektivitet inom koncernen och därför måste ledningssystem med tillhörande administration anpassas efter det.

Den omstrukturering av koncernen som pågår med bland annat försäljningen av Kramfors energiverk och diskussionerna om dotterbolagens framtid och inriktning gör att nuvarande bolagsordning är inaktuell.

Därför beslutade styrelsen så sent som i augusti 2013 om ett uppdrag till VD att se över de styrdokument som finns och lämna förslag till förändringar som bedöms nödvändiga.

Här menas alla dokument i styrkedjan.

- Ägarpolicy
- Ägardirektiv
- Bolagsordning

Arbetet pågår och förslagen kommer att presenteras för styrelsen under året.

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande



Kramfors Kommunhus AB

När det gäller målarbetet så pågår ett omfattande arbete i kommunen och efter hand som strukturer och rutiner fastställs där så kommer detta att exporteras i tillämpliga delar till de kommunala bolagen.

När det gäller påpekandet att det bör tydliggöras vilka styrdokument som är tillämpliga för bolagen så delar styrelsen KPMG's uppfattning och detta kommer att klargöras i samband med översynen av styrkedjan.

Synpunkterna avseende utvärdering av styrelsens eget och VDs arbete på ett systematiskt sätt kommer att behandlas av styrelsen på nästkommande strategiska konferens som är planerad till september 2014.

Beslutsunderlag

Revisionsrapport "Övergripande granskning", 2014-01-20

Skickas till
Revisorena

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande



§ 5

2014

Information om galleriprojektet

Beslut

Styrelsen beslutar följande

Godkänna rapporten och lägga informationen till handlingarna.

Ärendet

Resultat

Kramaffs resultat för 2013 är - 1,2 miljoner kronor.

Det negativa resultatet var förväntat. Krambos styrelse beslutade därför redan under 2013 om en s.k. kapitaltäckningsgaranti.

Kramaffs negativa resultat har därför belastat Krambos egna kapital med motsvarande belopp.

Orsakerna till det negativa resultatet är flera. Kostnader för lån, konsultarvoden för bearbetning av presumtiva butiker, hyresintäkter för bara 2 månader, 3 st ej uthyrda butiker vid årsskiftet är några av dem.

Investeringsläget

Den ursprungliga bedömningen av de totala investeringskostnaderna har inte hållit. Framförallt är det färdigställandegraden av alla butikslokaler som har blivit betydligt högre än vad som är vanligt då man bygger en galleria. I ursprungskalkylen inräknades enbart "nakna" lokaler, där det förutsattes att varje lokalhyresgäst skulle färdigställa ytskikt, belysning, uppförande av personalutrymmen och toaletter samt ett antal andra lokalanpassningar. Vidare har tillkommit ett antal dyrbara myndighetskrav vad gäller brand- och tillgänglighetsanpassningar. I stort sett har varje lokal tillhandahållits nyckelfärdig. En stor orsak till det uppkomna läget ligger i bankernas rigida inställning till lån för satsningar i Kramfors samt möjligheterna att locka kunder till Gallerian med en rimlig hyressättning. Enligt den senaste bedömningen från generalentreprenören ligger merkostnaden för ÄTA-arbeten på ca 15 miljoner kronor. I underlaget till finansieringsbeslutet i Kommunhus styrelse redovisades en bedömd total investeringskostnad till 68,6 miljoner kronor. Uthyrningsgraden vid beslutet låg på 61 %. Med ökade



Kramfors Kommunhus AB

projekteringskostnader och kreditivkostnader till följd av dessa ÄTA-arbeten samt ännu ej avslutade debiteringar för lokalanpassningar för de sista tre lokalerna ligger investeringspronosen nu på 89 miljoner kronor.

Ändrings- och tillägsarbeten (ÄTA)

De omfattande merkostnaderna har resulterat i påbörjande av en ingående granskning av samtliga ÄTA. I första hand undersöks huruvida debiterad ÄTA i hela eller delar verkligen är sådana arbeten som är tillägsarbeten utöver grundhandlingarna.

Kramaffs styrelse har tagit ett principbeslut att uppdra till VD att fullfölja påbörjad granskning och till styrelsen lämna rapporter under hand.

Försäljning

Många av kunderna har förklarat sig nöjda med resultatet av de första månaderna. Hittillsvarande rapporter verifierar detta. Två verksamheter sticker ut ordentligt. Caféet har haft en omsättning på hela 566 000 kronor t.o.m. januari 2014. Det överstigen de mest optimistiska försäljningsprognoser som upprättades innan invigningen. Likaså har det nyöppnade SUB Way haft så förbluffande siffror att SUB Way USA har hört av sig med en undran hur lilla Kramfors kunnat uppnå detta. Sedan öppningen har SUB Way Kramfors haft högre omsättning än Sundsvall och Härnösand tillsammans. Om den positiva trenden för alla butiker håller i sig finns stora chanser att Kramaff får utdelning på omsättningshyrorna.

Ekonomi

Även med de prognostiserade investeringskostnaderna kommer ett positivt cash flow att uppstå, men driftnettot orkar inte bära de höga avskrivningskostnaderna. Årsresultaten blir därför negativa i miljonklassen och direktavkastningen under 3 %. För att även uppnå ett positivt årsresultat måste det totala bokförda värdet skrivas ned med ca 37 miljoner kr. Utrymmet för amortering skulle då bli ca 1,2 miljoner kr/år och hela lånet avamorterade på något kortare tid än den beräknade avskrivningstiden.



§ 6

2014

Rapporter från bolagen

Beslut

Styrelsen beslutar följande

Godkänna rapporterna och lägga informationen till handlingarna.

Ärendet

Respektive bolag rapporterar om sin verksamhet.

Mediateknik

Resultat + 155 tkr

Noraprojektets etapp 1 ska färdigställas under 2014.

Nora projektets etapp 2 samt Torsåker är ute på upphandling och beräknas vara klara för byggstart i juni 2014.

Ett tiotal ytterligare projekt står under bildande med olika förutsättningar vilket är en stor utmaning,

En Bredbandsprojektledare anställs under våren.

Kramnet Networks som är kommunikationsoperatör ligger under försäljning. Förhandlingar kommer att ske med några parter under våren.

Förutsättningar för en fusionering mellan KIAB och Mediateknik pågår där nya förutsättningar ställer till det och att ett beslut kanske måste senareläggas.

KIAB

Resultat 2013 -1289 tkr

Den stora orsaken till resultatet är pensionsavgångar som belastar bolaget tom november 2013.

2014 blir det ett bättre resultat.

I Företagens Hus byggs konferens- och servering byggs om till kontor. Provat står inför expansion och behöver mer lokaler, diskussioner pågår.

En översyn av alla avtal pågår för att se om vi ligger på rätt hyresnivåer. Arbetet bör vara klart i höst.



Krambo

Resultat

Krambo hade ett mycket bra resultat för år 2013. Det bästa på de senaste 15 åren. Med fulla avskrivningar enligt plan är det ett bruttoresultat på över 16 miljoner kronor. Detta har räckt till att göra nedskrivningar med 8,9 miljoner kronor, direkt avskriva ombyggnationer av Folksams lokaler och ta kallställda byggnader i anspråk för asylboenden tillsammans ca 2,5 miljoner kronor samt redovisa ett nettoresultat på 5 miljoner kronor.

Intäktsökning för uthyrning till asylboende, lägre energikostnader, lägre räntekostnader, ökade ränteintäkter för byggnadskreditiv samt ett resultat i övrigt i balans med budget är de huvudsakliga orsakerna till det goda resultatet.

Projekt

Skarpåkersskolan

Projektet är inne i stabil fas där större delen av arbetet sker inomhus i kontrollerad miljö. Stort fokus har varit kring fuktighetskontroll av plattan ovanför plastat tätskikt. ÄTOR- ändrings och tilläggsarbetena har varit relativt blygsamma. De största problemen har varit kring takkonstruktionen och pålningsarbetena. En tidig ÄTA som godkändes var kostnader för forcering av byggprojektet för att få det under tak innan snösäsongen 2013. Som läget ser ut just nu bedöms inga problem att få skolan färdigställd och fullt utrustad till skolstarten HT 2014.

Gruppboenden

Upphandlingen på totalentreprenad av 4 gruppboenden är nu klar och tilldelningsbesked har lämnats till tre entreprenörer.

Bollstabruk: Ombyggnad av f.d. läkarstationen 6 lägenheter.

Den höga anbudssumman ryms inte inom tilldelad investeringsram på 20 miljoner kronor. Projektet genomförs inte. Alternativ skall utredas.

Hällgumsgatan: Ombyggnad av befintligt boende + tillskott av 2 lägenheter totalt 5. Anbudssumman 3 912 000 kr. Bedömd totalkostnad 5 200 800 kronor. Antagen entreprenör är Byggnads AB Lennart Eriksson.

Viktoriagatan: 6 lägenheter. Anbudssumma 4 750 000. Totalkostnad 6 050 000. Antagen entreprenör är PEAB.

Magistern: 6 lägenheter. Anbudssumma 4 339 000 kronor. Totalkostnad 5 587 900 kronor. Antagen entreprenör är NCC.



Kramfors Kommunhus AB

Den totala investeringskostnaden för de tre gruppboendena med totalt 17 lägenheter beräknas till 16 838 700 kronor inklusive projektering och byggherrekostnader.

Asylboende:

Samtliga av Krambo aviserade 100 asyllägenheter är uthyrda till Migrationsverket. Underhand har det stötts på en par allvarliga problem som det förs en konstruktiv dialog med Migrationsverket kring. Det ena problemet är nyttjandet av gemensamma tvättstugor i fastigheter där asylboendet är integrerat med andra hyresgäster. Här utreder Krambo förutsättningarna för att skapa särskilda tvättstugor för denna grupp med flera mindre maskiner där man kan tvätta ofta och lite åt gången. Det andra växande problemet är ansamling av bilar i mer eller mindre körbart skick på Krambos allmänna parkeringar i närheten av asylboendena.

Komfortboende:

Upphandling av renoveringsarbetena för att färdigställa 25 komfortlägenheter i kv. Magistern 16, ett av höghusen i f.d. servicehuset, kommer att ske under mars månad 2014 med beräknad färdigställande av första våningsplanet innan årsskiftet. I investeringsbudgeten för 2014 har Krambo avsatt 10 miljoner kr.

Det återstår att se om det räcker för att genomföra samtliga våningsplan.

Hotell Kramm

Den nya entreprenören, Norrfällsvikens Hotell & Konferens AB, som övertog hotell- och restaurangverksamheten fr.o.m. oktober 2013 har presenterat ett utvecklingsförslag. Förslaget innebär åtgärder både verksamhetsmässigt och uppförskning av hotelldelen. Tillskapande av några Vip-rum står högt på önskelistan men innebär att det tär på övrigt investeringsutrymme i koncernen.

Energi

Planering och verkställighet av flera energisparprojekt fortskrider i oförminskad omfattning. Bl.a. ny värmeförsörjning, via portabel pelletsanläggning kommer att ske för fastigheterna i Dysjön.

HR

Den nya organisationen för drift och skötsel kom igång den 3 mars 2014. Den nya chefen för fastighetsteknikerna, Åke Lindelöf är också på plats. Vidare är från samma tidpunkt en underhållsingenjör, Maud Nylander, anställd. Huvuduppgift är att vara Krambos kompetens vid beställningar av underhållåtgärder samt uppföljning av utförda underhållsjobb. Hon ersätter en lång och trogen medarbetare som går i avtalspension till sommaren, Kjell Bildé. Vidare är det på gång att rekrytera en IT-ansvarig som kommer att ersätta Margareta Nilsson som sagt upp sin tjänst fr.o.m. mars 2014.



Rekryteringsarbetet med en ny VD är inne i sin slutfas med djupintervjuer med återstående tre sökanden. Antalet sökanden till VD posten var 48 st med flera intressanta och kvalificerade sökanden.

Vision har bildat en lokal fackklubb på Krambo som inte funnits på några år. Ordförande är Johanna Stenberg.

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande