

### Krambo AB

Plats och tid	Krambo konferensrum och Teams Tid 09.00-.12.00		
Beslutande ledamöter	Eleonora Asplund Micael Melander Stina Hedberg, deltar via teams Ida Stafrin, deltar via teams Karl- Johan Rahm, deltar via teams Johanna Zidén, deltar via teams		
Ej beslutande ersättare			
Övriga närvarande	Tjänsteman Per Eriksson, VD Camilla Hellström, ekonomichef Erika Sjögren, sekreterare		
Justerare	Ida Stafrin		
Justeringens plats och tid	Förvaltningen, våning 3		
Underskrifter			
	Sekreterare	Erika Sjögren	Paragrafer § § 19-27
	Ordförande	Eleonora Asplund	
	Justerare	Ida Stafrin	

### Krambo AB

## Ärendelista

§ 19	Föregående protokoll .....	3
§ 20	Budget 2021 .....	4
§ 21	Hyresäskande inför hyresförhandling 2021 .....	5
§ 22	Tomtförsäljning utav Bonden 5 .....	6
§ 23	Riskvärdering 2021 .....	7
§ 24	Vakanser .....	8
§ 25	Personal och organisation .....	9
§ 26	Information .....	11
§ 27	Övriga frågor/ärenden .....	12

**Krambo AB**

§ 19

## **Föregående protokoll**

### **Slutlig beslutsinstans**

Styrelsen i Krambo AB

### **Beslut**

Lägga protokollet med godkännande till handlingarna.

### **Ärendet**

Styrelsen får möjlighet att besluta om justeringar i föregående protokoll. Inga justeringar önskas och ordförande föreslår styrelsen att lägga föregående protokoll med godkännande till handlingarna.

### **Beslutsunderlag**

Krambo, styrelseprotokoll daterat 2020-10-01.

## Krambo AB

§ 20

### Budget 2021

#### Slutlig beslutsinstans

Styrelsen i Krambo AB

#### Beslut

Anta budget för 2021.

#### Ärendet

Bolaget beslutar inför varje nytt verksamhetsår om budget. Budgeterat resultat för år 2021 är 3,9 miljoner kronor.

Inga större förändringar på administrationskostnader, personalkostnaderna har en högre budgetering pga. löneökningarna.

Budgetering har gjorts för en mindre förväntad ökning av räntorna.

Investeringsbudgeten för 2021 ligger på 25 miljoner kronor.

#### Beslutsunderlag

Budgetdokument Krambo AB 2021

Muntlig redovisning av ekonomichef.

Krambo AB

§ 21

## Hyresäskande inför hyresförhandling 2021

### Slutlig beslutsinstans

Styrelsen i Krambo AB

### Beslut

1. Uppdra till VD att utifrån presenterat underlag förhandla en hyreshöjning som står i paritet med kända kostnadsökningar, mätta i olika index samt med hänsyn till den låga hyresnivån som finns i Kramfors kommun.
2. Vid förhandlingar som inte lämnar önskvärt resultat ges VD och ordförande i uppdrag att besluta hur förhandlingarna ska fortsätta och utreda möjligheten att vända sig till hyresmarknadskommittén (HMK).

### Ärendet

Enligt lagstadgad förhandlingsordning ska hyreshöjningar förhandlas med hyresgästföreningen. De årliga förhandlingarna sker på lokal nivå och fastighetsägaren tar initiativ genom att lämna ett äskande och bjuda in till förhandling. Krambo har en relativt låg hyra jämfört med övriga bolag i länet samt med jämförbara bolag i riket. De senaste årens förhandlingar har inte motsvarat faktiska kostnadsökningar avseende personal, underhåll, värme och taxebundna kostnader. Det låga ränteläget har räddat situationen, temporärt, men det är inte hållbart över tid

### Beslutsunderlag

Muntlig redovisning av VD

**Krambo AB**

§ 22

## **Tomtförsäljning utav Bonden 5**

### **Slutlig beslutsinstans**

Styrelsen i Krambo AB

### **Beslut**

1. Sälja tomten Bonden 5, Strandgatan.
2. Uppdra till VD att säkerställa att en marknadsvärdering av tomten genomförs och att försäljningen sker utifrån den värderingen.

### **Ärendet**

Krambo AB har blivit kontaktade av en husbyggnadsintressent, som är intresserad av tomten Bonden 5.

### **Beslutsunderlag**

Muntlig redovisning och diskussion

**Krambo AB**

§ 23

## **Riskvärdering 2021**

### **Slutlig beslutsinstans**

Styrelsen i Krambo AB

### **Beslut**

Godkänna riskvärdering för år 2021.

### **Ärendet**

VD Per Eriksson föredrar ärendet.

En redovisning av riskvärderingsmatrisen görs.

Några risker som benämns som ganska höga, enligt matrisen, är bland annat vakanser för bostäder och lokaler.

Den högsta risken återfinns vid investeringar, med ett riskvärde på 42.

Även räntan har ett relativt högt riskvärde på 28.

Styrelsen för en diskussion om att riskvärderingen för år 2021 kan revideras vid behov.

### **Beslutsunderlag**

Riskvärdering verksamhetsår 2021 – Krambo.

Riskvärdering matris 2021

## Krambo AB

§ 24

### Vakanser

#### Slutlig beslutsinstans

Styrelsen i Krambo AB

#### Beslut

Lägga den redovisade informationen med godkännande till handlingarna.

#### Ärendet

VD Per Eriksson informerar om aktuella vakanser.

Per november 2020 var vakansnivån på 2,9 % i bolagets fastighetsbestånd. Det finns vissa bostadsområden som har en relativt hög vakansgrad, däribland Väja, Bollstabruk och Ullånger.

#### Beslutsunderlag

Vakansredovisning fram till 2020-11.

**Krambo AB**

§ 25

## **Personal och organisation**

### **Slutlig beslutsinstans**

Styrelsen i Krambo AB

### **Förslag till beslut**

Lägga den redovisade informationen med godkännande till handlingarna.

### **Ärendet**

- Per Eriksson, VD, informerar om personal, organisation och sjuktal.
- Johanna Stenberg, arbetstagarrepresentant Vision ges möjlighet att lyfta frågor.

### **Beslutsunderlag**

Muntlig redovisning och diskussion

Statistik över sjukfrånvaro

## Krambo AB

§ 26

### Fastighetsvärdering 2020

#### Slutlig beslutsinstans

Styrelsen i Krambo AB

#### Beslut

Skriva ned Garaget 4, Monarken, med 3 miljoner för år 2020.

#### Ärendet

Fastigheterna i bolagets fastighetsbestånd behöver marknadsvärderas.

Principer som har använts i värderingen:

- Datschas schablonvärde på underhåll
- För värme, el och vatten räknas normalårskorrigerad förbrukning med snittvärde de senaste tre åren.
- Övrig drift med Datschas schablonvärde.

Styrelsen för en diskussion kring en nedskrivning av Garaget 4, Monarken. Där finns det, enligt revisorerna, ett nedskrivningsbehov. Det bokförda värdet är 9 154 tkr över marknadsvärde.

#### Beslutsunderlag

Redovisning av bolagets fastighetsbestånd.

**Krambo AB**

§ 27

## **Information**

### **Slutlig beslutsinstans**

Styrelsen i Krambo AB

### **Förslag till beslut**

Lägga informationen med godkännande till handlingarna.

### **Ärendet**

Styrelsen informeras om:

- Ekonomisk prognos per sista oktober.

### **Beslutsunderlag**

Muntlig redovisning och diskussion

Krambo AB

§ 28

## Övriga frågor/ärenden

Johanna Zidén frågar om bolagets varumärke, med anledning av en diskussion i ett Facebook-forum. Där har en diskussion först kring lägenhetsvisningar i pandemin. Har den här frågan diskuterats? Svar ges från Johanna Stenberg – lägenheten behöver visas för att kunna hyras ut, vi kan inte lämna en lägenhet tom mellan hyresgäster för att kunna visa den. I hyreslagen framkommer det att lägenheten ska visas, men exakta former anges inte. Möjlighet finns att visa digitalt osv, det finns många olika sätt att visa en lägenhet på.

Ida Stafrin ställer en fråga om möjligheten till att styrelsen får en återkommande punkt ”styrelsens egna punkt” på dagordningen en punkt där tjänstepersoner inte närvarar. Poängen är att kunna diskutera frågeställningar utan att tjänstepersoner närvarar. Eleonora Asplund svarar att hon i dagsläget inte tycker att punkten hör hemma på dagordningen, det finns en VD-utvärdering att lämna åsikter på och om man i styrelsen har en frågeställning som behöver tas upp så kan man vända sig till sin ordförande och det kan sammankallas till ett separat möte utan för styrelsemöten.

Styrelsen håller en kort omröstning med två personer som röstar ja till förslaget och 4 personer röstar nej till förslaget.