



**Kramfors Kommunhus AB**

Plats och tid Kommunstyrelsens sammanträdesrum, Tid 08.30–11.00

Beslutande ledamöter  
Jan Sahlén  
Eleonora Asplund  
Jon Björkman  
Thomas Tillström  
Robert Sandström, tjänstgörande ersättare §§ 3--5  
Ida Stafrin §§ 6--8

Ej beslutande ersättare  
Gudrun Sjödin  
Micael Melander  
Rainor Melander  
Robert Sandström §§ 6--8

Övriga närvarande  
Tjänsteman  
Peter Carlstedt, VD Kramfors kommunhus AB  
Per Eriksson, VD Krambo Bostads AB  
Tomas Jansson, VD Kramfors Industri AB  
Anders Rodin, VD Kramfors Mediateknik AB  
Maria Hedman, sekreterare

Justerare

Justerings plats och tid Kommunledningskontoret 10 oktober

Underskrifter

Sekreterare

  
Maria Hedman

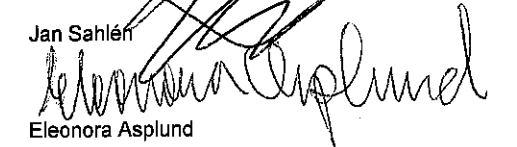
Paragrafer

§§ 3 -- 8

Ordförande

  
Jan Sahlén

Justerare

  
Eleonora Asplund

Justerandes sign



Utdragsbestyrkande



## Ärendelista

§ 3	Föregående protokoll.....	3
§ 4	Delårsrapport per 2017-08-31.....	4
§ 5	Ägarförhållande och bolagsstruktur.....	5
§ 6	Sammanträdesplan för 2018.....	8
§ 7	Rapporter från bolagen.....	9
§ 8	Övriga ärenden/frågor.....	14



§ 3

## **Föregående protokoll**

### **Beslut**

Styrelsen beslutar följande

Lägga föregående protokoll 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**

Kommunhus, styrelseprotokoll daterat 2017-06-27

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

§ 4

Dnr Kommunhus 2017/8

## Delårsrapport per 2017-08-31

### Beslut

Styrelsen beslutar följande

Godkänna delårsrapporten.

### Ärendet

Koncernredovisningen per 2017-08-31 genomgås. (Bilaga)

Koncernens resultat för perioden uppgår till 12,1 Mkr.

Periodens omsättning uppgår till 179,7 Mkr.

<b>Bolag</b>	<b>Delårs- resultatet 2017-08-31</b>	<b>Delårs- resultatet 2016-08-31</b>	<b>Delårs- resultatet 2015-08-31</b>	<b>Delårs- resultatet 2014-08-31</b>
Kommunhus koncernen	12,1 Mkr	11,5 Mkr	3,1 Mkr	13,7 Mkr
Kommunhus AB	- 81 tkr	-101 tkr	-347 tkr	-370 tkr
Krambo bostads AB	12 069 tkr	11 858 tkr	3 865 tkr	13 889 tkr
Kramfors Industri AB	47 tkr	-184 tkr	410 tkr	198 tkr
Kramfors Mediateknik AB	41 tkr	- 25 tkr	- 818 tkr	10 tkr

	<b>Omsättning 2017-08-31</b>	<b>Omsättning 2016-08-31</b>	<b>Omsättning 2015-08-31</b>	<b>Omsättning 2014-08-31</b>
Kommunhus koncernen	179,7 Mkr	174,4 Mkr	171,5 Mkr	164,5 Mkr

### Beslutsunderlag

Delårsrapport 2017

§ 5

Dnr Kommunhus 2017/9

## Ägarförhållande och bolagsstruktur

### Beslut

Styrelsen beslutar följande

1. Fastställa redovisade principer som inriktning för förändringsarbetet.
2. Uppdra till Kommunhus VD att tillsammans med övriga VD:ar i koncernen presentera ett komplett förslag med konsekvensanalys utifrån de överväganden som redovisas i ärendet till styrelsemötet i december.

### Ärendet

Det har under en längre tid förts diskussioner om de kommunala bolagen och hur det ska se ut i framtiden. Kommunhus styrelse beslutade därför 2017-05-11 att uppdra till VD och ordförande att ta fram förslag på ändrat ägarförhållande för kommunens fastigheter samt förslag på ändrad bolagsstruktur.

Motiven till en förändring är flera och en del i detta är det nyligen fastställda befolkningsmålet för Kramfors kommun som innebär att vi ska ha minst 20 000 invånare år 2031.

Befolkningsmålet ska nås genom gemensamma åtaganden och ett tydligt fokus på en tillväxtstrategi för Kramfors kommun. Strategin är under utarbetande men det är givet att bostadsförsörjningen och tillgången till attraktiva boendemiljöer är en del i denna strategi. Krambo är en stor och viktig aktör och förslaget till förändring syftar till att renodla, vässa och tydliggöra bolagets uppdrag.

Ett annat motiv är att få till stånd en effektivare lokalförsörjning för kommunens egen verksamhet. Många lokaler är gamla och i behov av såväl underhåll som nyinvesteringar och en renodling även här gör att ekonomistyrningen från ägarhåll gemtemot de kommunala bolagen kan bli tydligare.



**Kramfors Kommunhus AB**

Ett tredje motiv är att KIAB i dag är för litet för att bära den organisation och de kostnader som verksamheten för med sig.

Förslaget redovisas här i form av ett antal bärande "principer" och målsättningen är att kommunhus styrelse vid sammanträdet i december ska kunna fastställa inriktningen.

- Koncernen bör även efter nästa val ha två fastighetsbolag.
- Det allmännyttiga bostadsbolaget Krambo renodlas till att hantera bostäder i så stor utsträckning som möjlig.
- KIAB ombildas, ges nytt namn, och får som huvuduppdrag att hantera kommunala verksamhetsfastigheter. Men även kontor, industrifastigheter butiker ingår i uppdraget.
- Båda bolagen leds av samma VD.
- Alla medarbetare har sin anställning i Krambo.

**Överväganden**

1. En fråga som behöver utredas ytterligare är om de två fastighetsbolagen ska ha samma styrelseledamöter och samma ordförande (personunion) eller om uppdelningen i bolagens profil även skall synas i styrelsearbetet.
2. Hur stora styrelser skall bolagen ha?
3. Hur ska Krambos organisation se ut för att kunna leda och sköta två bolag?
4. Hur ska kostnader fördelas mellan bolagen?
5. Hur ska personalen i KIAB hanteras?
6. Vilka fastigheter i Krambos bestånd bör överföras till det ombildade KIAB?
7. Vilket namn ska ersätta KIAB?
8. Hur ska fastighetsöverlåtelsen från Krambo till KIAB hanteras? Det handlar som såväl finansiering och dialog med Kommuninvest om lånen som om rena jordabalksfrågor.
9. En bedömning av vad förslaget kommer att kosta eller i vart fall vilka kostnader som förändras bör utarbetas.

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande



**Kramfors Kommunhus AB**

**Praktiska frågor och konsekvenser av förslaget är:**

Ett principiellt beslut om förändringen kan vara i KF den 26 februari 2018.

Såväl Krambo som KIAB behöver nya eller i vart fall reviderade bolagsordningar och ägardirektiv. Dessa bör fastställas i KF under våren.

Bolagspolicyn ses över och den bör fastställas i KF under våren.

Krambos VD, Per Eriksson, blir VD i KIAB från det datum då nuvarande VD slutar. Kräver beslut i KIAB:s styrelse.

Överlåtelser av fastigheter kan göras löpande efter att bolagsordningarna ändrats. Det gäller även för fastigheter från kommunen till ”verksamhetsfastighetsbolaget”.

**Protokollsanteckning**

Micael Melander, ordförande i KIAB meddelar avvikande åsikt från beslutet.

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande



§ 6

Dnr Kommunhus 2017/11

## **Sammanträdesplan för 2018**

### **Beslut**

Styrelsen beslutar följande

Bordlägga ärendet.

### **Ärendet**

Styrelsen inväntar förslag på mötesplan och beslutar att bordlägga ärendet till nästa styrelsemöte den 12 december 2017.

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande



§ 7

Dnr Kommunhus 2017/10

**Rapporter från bolagen****Beslut**

Styrelsen beslutar följande

Lägga rapporterna med godkännande till handlingarna.

**Ärendet**

Styrelsen får ta del av nedanstående rapporter

**Krambos rapport****Ekonomi**

Resultatet per 2017-08-31 är 12 076 kkr. Prognosen för helår 2017 är 4,6 mkr. Vakansgraden är fortfarande låg även om vi kan skönja en viss ”uppluckring” av bostadskön. Det tenderar till att bli flera utskick innan kontrakt tecknas. Ränteläget är fortsatt gott och placerings strategin borgar för att framtida räntehöjningar inte slår igenom omedelbart, för hela lånestocken.

**Investeringsläget**

Investeringsläget i bolaget är ansträngt men hanterbart i rådande ränteläge.

Investeringsplan för år 2017						Redovisning per Reviderad: 2017-08-12
	Projekt nummer	Fig	Ansv.	Investerings- budget 2017	Nedlagda kostnader 2017	Anm.
					Jan - Okt	
<b>Inventarier</b>						
Datorer och utrustning			Inv	100 000 kr	0 kr	
Uppgradering datasystem	493,495,499			200 000 kr	0 kr	
Inventarier, kontor+exp			Inv	50 000 kr	39 288 kr	Kopiator Kontoretvåning 1
Fordon/Maskiner			Inv	500 000 kr	400 595 kr	Inköp av 2 st VW Caddy, 1 st Fiat Ducato lb
Oförutsett			Inv	100 000 kr	50 284 kr	Städmaskiner
<b>Summa</b>				<b>1 050 000 kr</b>	<b>480 167 kr</b>	
<b>Anläggningar</b>						
Komfortbostäder				7 500 000 kr	805 337 kr	
Brandskyddsåtgärder				1 000 000 kr	482 500 kr	
Brandskyddsåtgärder lokaler	608		AN		482 500 kr	Brand- och utrymningslarm FENIX
Energiinvesteringar			MN	2 500 000 kr	2 372 968 kr	
Pelletsprojekt Nora-Klocke	321		MN		904 188 kr	Bidrag konvertering från olja till Pellets
Energisparåtgärder	322		MN		548 718 kr	Fönsterlätning
Energisparåtg. /Eistolar, Gallerian	324		MN		76 016 kr	
Energisparåtgärder	327		MN		470 539 kr	
Energimodernisering Ytterlännässkola	327,329		MN		21 775 kr	Delar skall hyresregleras.
Energisparåtg. /LED-belysning	341		MN		217 328 kr	
Energisparåtg.	342-347		MN		134 404 kr	Ventilationåtg. Grämesta, ÖD, Kramm. Värmevärmepump
<b>Komponentinvestering+Oförutsett</b>			David	13 000 000 kr	15 043 030 kr	
Återställning Krammhusen,	234		David		445 243 kr	Hyvelvägen 6-8
Ombyggnation Garaget 5	237		Anders		138 950 kr	Konsultkostnader
Komponent: Inre ytskikt o vitvaror	804		David		125 000 kr	Ombyggnation Bolista 051 Lägh
Komponent: Fasad	806		David		789 961 kr	
Komponent: Fönster	806		David		226 742 kr	
Komponent: Yttertak	808		David		2 595 439 kr	Tak Juno, Tak Sundbrölund
Komponent: Ventilation	809		MN		1 272 810 kr	Ventilationåtg: Grämesta, ÖD, Kramm, Herrskog
Komponent: Styrning /Övervakning	811		MN		178 200 kr	Nedre Kaptenen 013, Nordingrå 065 o 066
Komponent: Respost, stambyte,mm	820		David		9 291 085 kr	Stambyte Eskulapius 13-14, Digitala tavlor tvättstugor
<b>Standardförbättringar lokaler, lägh</b>	se nedan	1	David	1 000 000 kr	232 481 kr	
Standardförbättring Biograf	298	1	David		163 743 kr	Ny Inredning
Inglasning av balkonger	404	1	David		66 738 kr	
<b>Nybyggnation Flerbostadshus</b>				20 000 000 kr	9 340 kr	
Nybyggnation Flerbostadshus	705	1	Per		9 340 kr	
<b>Kommunens verksamhetslokaler</b>				11 700 000 kr	5 220 370 kr	Utökad med 5 mkr, tidigare beslutade investeringar
Hyresbaserade investeringar skolor,mm	506,600-61	1	Anders		0 kr	Ombyggn Adalskolan
Hyresbaserade investeringar skolor,mm	235,605, 552,953	1	Anders		2 633 256 kr	Ombyggn. Vallen, Grämestaskolan, Biblioteket, förskola Solsidan, baracker Nordingrå
Hyresbaserade investeringar skolor,mm	236	2	Anders		1 063 036 kr	Ombyggnad ÖD, BAS
Bassängrenovering	610				1 504 078 kr	Herrskogsskolan
<b>Summa</b>				<b>56 700 000 kr</b>	<b>24 166 026 kr</b>	
<b>Totalt</b>				<b>57 750 000 kr</b>	<b>24 656 193 kr</b>	

**Allmän verksamhetsrapport**

Under perioden har ett stort fokus legat på att planera för ett nytt flerfamiljshus i Kramfors. 2017-06-08 fattade styrelsen ett formellt beslut att genomföra planerna om 20-25 lägenheter i ett centralt läge samt bygga ett gruppboende.

I kvarteret Eskulapius påbörjades en stamrenovering under augusti 2016. Den var klar, för hela området, mars 2017. Det var en mycket kostsam renovering och vi måste se över alternativa lösningar för detta i framtiden

**Kramfors Kommunhus AB**

Den sista, kända, saneringarna av pcb har påbörjats. Hotell Kramm beräknas vara klar under hösten 2017 om vädret håller i sig. Det är framförallt i fastigheter byggda mellan 1956 – 1973 som pcb förekommer.

**Kramfors Mediateknik ABs rapport****Ekonomi**

Resultatet per 2017-08-31 ligger i linje med budget. Avstämt resultat per 2017-08-30 är 40´ kr.

Prognos för helåret är 504´kr.

Bolaget har flera pågående projekt som ligger relativt sent på året. Beroende på byggsäsongens längd kan färdigställandetid/anslutningar komma att påverkas vid en tidig alternativt sen vinter. En längre byggsäsong ger möjlighet till flera anslutna fastigheter vilket påverkar resultatet positivt.

**Investeringsläget**

*Klockestrand.* Pågående projekt med byggnation av accessnät. Planerad driftsättning hösten 2017

*Herrskog – Lugnvik.* Pågående projekt med kanalisationsarbeten för DIG2020 samt delvis accessnätsbyggnation.

*Lugnvik - Bjärträ.* Påbörjas våren 2018. Ingår i DIG2020.

*Styrnäs – Lo.* Byggstart hösten 2017 med Tekniknod för hela projektet. Kanalisationsarbeten samt övrigt arbete påbörjas våren 2018. Försenad byggstart på grund av ny ERUF utlysning i området samt samordningsbehov med DIG2020.

*Nyländ.* Pågående projekt. Första etapp, kanalisationsarbeten färdigställda och planerad driftsättning hösten 2017.

*Skarpå kern.* Pågående projekt. Kanalisationsarbeten färdigställda och planerad driftsättning hösten 2017.

*Björsta.* Kanalisationsarbeten färdigställda och planerad driftsättning hösten 2017.

*Bollstabruk.* Pågående projekt. Tekniknod samt förberedelser utförda i samförläggning. Upphandling av entreprenör för accessnätet samt byggstart i början av oktober 2017. Projektet kommer att pågå under 2017-2018.

*Kolbacken.* Pågående projekt i samförläggning med EON. Beräknas vara klart under hösten/vinter 2017.

**Kramfors Kommunhus AB**

*Klocke*. Pågående projekt. Ortssamverkansprojekt med anslutning av fastigheter i Klocke by.

*Kyrkdal – Hällsjö*. Etapp 1. Pågående A2F projekt med installation av accessutrustning. Planerad driftsättning oktober/november 2017

**Allmän verksamhetsrapport**

Bolaget har i och med ändrat nyttjande av lokalerna på Yrkesvägen 4 flyttat in i nya kontor på nedre våningen i väntan på samlokalisering med Krambo och IT-enheten under 2018.

Kramfors Mediateknik AB finns nu i kommunens växelsystem med tillgång till Kundtjänst/växelpersonal vid upptaget eller hög belastning.

Ramavtalsupphandling för schakt, fiber och installationsentreprenörer klar och avtalen undertecknade.

Det är ett fortsatt hårt tryck på Kundtjänsten med både ökat intresse för fiberanslutningar men också med anledning av andra aktörers erbjudanden.

Handläggningstider för ledningsärenden hos Trafikverket är onormalt långa vilket påverkar projekten.

**KIABs rapport****Ekonomi**

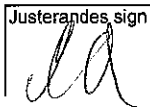
Delårsbokslutet visade en vinst på 46 tkr och prognosen för helåret är 89 tkr.

Vi ser ut att hamna på ett plus resultat eventuellt bättre än så då vissa förhandlingar av avtal släpar efter.

**Investeringsläget**

Inga större investeringar kommer under hösten vi för diskussioner ”med KTM

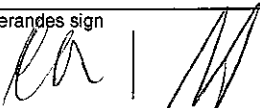
Och Elpress om fler förändringar som kommer våren 2018.]



**Allmän verksamhetsrapport**

Vi inväntar vilka besked som kommer gällande lokal förändringar inom Kommunen m.m.

Framtiden efter pensionsavgångar i KIAB efter den 1/6-2018 bör lösas inom en snar framtid.”]





Kramfors Kommunhus AB

§ 8

## Övriga ärenden/frågor

Styrelsen beslutar följande

Flytta mötesdag för kommande sammanträde (Inställt möte 21 december).

Nytt mötesdatum är 15 december klockan 09.00 – 12.00.

Plats KS sammanträdesrum.

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande