



Kramfors Kommunhus AB

Plats och tid Kommunstyrelsens sammanträdesrum, Tid 09.00–12.10

Beslutande ledamöter
Jan Sahlén
Eleonora Asplund
Jon Björkman
Thomas Tillström
Ida Stafrin

Ej beslutande ersättare
Rainor Melander
Robert Sandström
Monica Bruman

Övriga närvarande
Tjänsteman
Peter Carlstedt, VD Kramfors kommunhus AB
Stefan Billström, Chef Stöd- och serviceavdelningen
Per Eriksson, VD Krambo Bostads AB
Tomas Jansson, VD Kramfors Industri AB
Anders Rodin, VD Kramfors Mediateknik AB
Maria Hedman, sekreterare

Justerare Ida Stafrin

Justerings plats och tid Kommunledningskontoret 18 december

Underskrifter

Sekreterare

Maria Hedman

Ordförande

Jan Sahlén

Justerare

Ida Stafrin

Paragrafer

§§ 9 -- 15

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

Ärendelista

§ 9	Föregående protokoll	3
§ 10	Ny inriktning för Krambo och KIAB	4
§ 11	Budget 2018	8
§ 12	Styrelsemöten 2018	10
§ 13	KIAB's åtgärdsplan	11
§ 14	Dnr Kommunhus 2017/12 Rapporter från bolagen - Krambo - Mediateknik – KIAB	12
§ 15	Övriga ärenden/frågor	17



§ 9

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 2017-10-05

Justerandes sign



Utdragsbestyrkande



§ 10

Dnr Kommunhus 2017/13

Ny inriktning för Krambo och KIAB

Beslut

Kommunhus styrelse beslutar följande

1. Föreslå kommunfullmäktige att Krambo och KIAB ges en ny inriktning i enlighet med nedanstående ärendebeskrivning.
2. Uppdra till VD att utarbeta förslag till nya bolagsordningar, ny bolagspolicy och nya ägardirektiv för Krambo och KIAB.
3. Föreslå att KIAB byter namn till KRAMFAST (Kramfors fastighets AB)
4. Uppdra till Krambos styrelse att i samråd med KIAB utarbeta ett förslag till ledningsorganisation som har att hantera två bolag. Förslaget ska presenteras på kommunhus nästa möte.
5. Uppdra till Krambos styrelse att förbereda fastighetsöverföringarna och organisera ett genomförandeprojekt som inkluderar Kramfors kommuns fastighetssamordnare, KIAB och Krambo.

Ärendet

Det har under en längre tid förts diskussioner om de kommunala bolagen och hur det ska se ut i framtiden. Kommunhus styrelse beslutade 2017-10-05 att uppdra fastställa nedanstående principer för förändringsarbetet.

- 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 och butiker ingår i uppdraget.
- Båda bolagen leds av samma VD.
- Alla medarbetare har sin anställning i Krambo.

Vidare uppdrogs till Kommunhus VD att tillsammans med övriga VD:ar i koncernen presentera ett förslag utifrån ett antal överväganden till styrelsemötet i december.

Överväganden och kommentarer

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.

Kommentar: Hur styrelserna sätts samman kan inte utredas fram. Som vi arbetar just nu så är det de politiska partierna som nominerar personer till styrelseuppdragen. Huruvida det skall sitta samma personer eller inte i de olika bolagens styrelser är upp till respektive parti att besluta om. Detsamma gäller hur ordförandeskapet skall hanteras. En aspekt är att det givetvis är enklare för VD att ha samma ordförande i de båda bolagen.

2. Hur stora styrelser skall bolagen ha?

Kommentar: De båda bolagen föreslås ha 7 styrelseledamöter vardera inklusive ordförandeposten. Styrelsen har inga ersättare.

3. Hur ska Krambos organisation se ut för att kunna leda och sköta två bolag?

Kommentar: Utifrån de bärande principerna för den nya strukturen så är det Krambos styrelse som har att fastställa organisationen. Förslaget till ledningsorganisation presentera för kommunhus styrelse innan beslut.

4. Hur ska kostnader fördelas mellan bolagen?

Kommentar: Direkta kostnader belastar respektive fastighet på samma sätt som det görs inom Krambo idag. Indirekta kostnader (OH) fördelas mellan bolagen i proportion till hur de utnyttjas. Initialt används fördelningsnycklar som är lätta att förstå och kommunicera så att styrelsen i det nya KIAB känner att de har kontroll på bolagets kostnader. Efterhand när det genereras bättre

Kramfors Kommunhus AB

erfarenhetsvärden så kan nycklarna ses över. Här krävs samsyn så att koncernnyttan sätts i första rummet.

5. Hur ska personalen i KIAB hanteras?

Kommentar: Det blir bara en medarbetare som berörs i praktiken och den processen är redan inledd.

6. Vilka fastigheter i Krambos bestånd bör överföras till det ombildade KIAB?

Kommentar: I bifogad fil finns information om vilka fastigheter som Krambo hanterar idag och ett förslag på vilka som bör överföras till systerbolaget. Arbetsgruppens förslag är att även vissa fastigheter som ägs direkt av Kramfors kommun överförs till det nya bolaget. Även dessa specificeras i en bifogad fil.

7. Vilket namn ska ersätta KIAB?

Kommentar: Arbetsgruppens förslag är att det nya bolaget får heta KIFAB. (Kramfors industri och fastighets AB)

8. Hur ska fastighetsöverlåtelsen från Krambo till KIAB hanteras? Det handlar som såväl finansiering och dialog med Kommuninvest om lånen som om rena jordabalksfrågor.

Kommentar: Fastighetsöverlåtelsen är en komplicerad process som måste genomföras i flera steg. Arbetsgruppens förslag är att arbetet bedrivs i projektform och att externt stöd kopplas till gruppen.

9. En bedömning av vad förslaget kommer att kosta eller i vart fall vilka kostnader som förändras bör utarbetas.

Kommentar: Vid fastighetsaffärer tillkommer normalt en så kallad stämpelskatt som uppgår till 4,25 % på det högsta beloppet av antingen taxeringsvärdet föregående år eller köpeskillingen. Det finns särskilda regler för stämpelskatt inom en koncern och dessutom kan fastigheter slås samman till större enheter på ett sätt som gör att det är svårt att exakt redovisa hur stora kostnader som är förknippade med en överföring. Dessutom finns en problematik kopplat till så



Kramfors Kommunhus AB

kallad investeringsmoms som också måste hanteras för de fastigheter som blir aktuella.

Tidplan:

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 så snart som möjligt.

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

Krambos VD, Per Eriksson, blir VD i KIAB från och med 2018-07-01.

Kräver beslut i KIAB:s styrelse.

Överlåtelse av fastigheter görs löpande efter att bolagsordningarna ändrats.

Det gäller även för fastigheter från kommunen till

”verksamhetsfastighetsbolaget”.

Yrkande

Jon Björkman yrkar att beslutspunkt 4 formleras på följande sätt: *”Uppdra till Krambos styrelse att i samråd med KIAB utarbeta ett förslag till ledningsorganisation som har att hantera två bolag. Förslaget ska presenteras på kommunhus nästa möte.”*

Beslutsunderlag

Fastighetslista Krambo Bostads AB o KIFAB 2017

Fastighetslista - Kommunen

Beslutet skickas till

Krambo

KIAB

Kommunstyrelsen

Revisionen

§ 11

Dnr Kommunhus 2017/15

Budget 2018

Beslut

Kommunhus styrelse beslutar följande

Fastställa koncernens budget för 2018.

Ärendet

Budget för 2018 finns som bilaga. Sammanfattning återfinns i nedanstående tabeller.

Bolag	Budgeterat resultat 2018	Budgeterat resultat 2017	Budgeterat resultat 2016
Kommunhus AB	- 40 tkr	- 71 tkr	- 65 tkr
Krambo bostads AB	1 655 tkr	1 655 tkr	1 538 tkr
Kramfors Industri AB	155 tkr	261 tkr	471 tkr
Kramfors Mediateknik AB	526 tkr	465 tkr	500 tkr
Koncernen sammantaget	2 296 tkr	2 280 tkr	2 444 tkr

Bolag	Investerings- budget 2018	Investerings- budget 2017	Investerings- budget 2016
Krambo bostads AB	53 365 tkr	57 750 tkr	30 900 tkr
Kramfors Industri AB	1 500 tkr	1 000 tkr	1 000 tkr
Kramfors Mediateknik AB	11 000 tkr	6 000 tkr	5 000 tkr
Koncernen sammantaget	65 865 tkr	64 750 tkr	36 900 tkr

Kramfors Kommunhus AB

Beslutsunderlag

Koncernbudget för Kramfors kommunhus AB år 2018

Beslutet skickas till

Krambo

KIAB

Mediateknik

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

§ 12

Dnr Kommunhus 2017/11

Styrelsemöten 2018

Beslut

Kommunhus styrelse beslutar följande

Fastställa mötesplan för 2018.

Ärendet

Styrelsemöten och Bolagstämma för 2018 ska ske:

15 mars klockan 10-12

24 maj klockan 13-16

25 september klockan 9-12

19 december klockan 9-12

Bolagstämma 5 juni klockan 13-16

Beslutet skickas till

Krambo

KIAB

Mediateknik

§ 13

Dnr Kommunhus 2017/14

KIAB´s åtgärdsplan

Beslut

Kommunhus styrelse beslutar följande

Lägga rapporten till handlingarna.

Ärendet

Kommunfullmäktige beslutade i samband med att årsredovisningen för 2016 fastställdes att uppmana styrelsen i KIAB att vidta åtgärder för att uppnå ett positivt resultat för 2017 eftersom utvecklingen och rapporteringen från bolaget inte varit tillfredsställande.

KIAB´s styrelse har arbetat med frågan under året och de sammanfattar sitt arbete i bifogad rapport.

Beslutsunderlag

KIABs Åtgärdsplan för förbättring av resultat 2017

Beslutet skickas till

KIAB

§ 14

Dnr Kommunhus 2017/12

Rapporter från bolagen - Krambo - Mediateknik – KIAB

Beslut

Kommunhus styrelse beslutar följande

Lägga rapporterna till handlingarna.

Ärendet

Bolagen lämnar följande rapporter

Krambos rapport till Kommunhus styrelse

Ekonomi

Förberedelserna för bokslut 2017 har påbörjats. Avslutade projekt ska aktiveras för avskrivning, fakturering slutföras och underhållsprojekten går igenom, enligt redovisningsprinciperna i K3. En bedömning av våra fastigheters avkastning och värde har påbörjats. Efter inledande samtal med revisorerna ser vi att det även detta år finns risk för betydande nedskrivningar. Nettoresultat före bokslutsdispositioner väntas ligga mellan 8 mkr – 11 mkr. Svårbedömda poster är vinterväghållning, vi fick tidig vinter i år, samt hur stor del av underhållsplanen som hinner genomföras under årets sista månader.

Investeringsläget

Planerade större investeringar, flytt av fordonsprogram, PCB sanering Kramm, planerad kontorsflytt samt nybyggnation, har påbörjats. En större investering, stambyte i kvarteret Eskulapius, samt ett antal mindre, Ödsgård, Vuxenutbildningen och LM skolan i Bollstabruk har slutförts under året. En stor del av Krambos investeringsbudget går till komponentunderhåll, enligt redovisningsprinciperna i K3 samt energibesparings åtgärder

Allmän verksamhetsrapport

Året har till stor del präglats av personalbrist på administrationen. Förutom vakanta tjänster har vi även haft långtidssjukskrivningar som påverkat vår förmåga att hålla tempot i verksamheten uppe. Under stor del av året har den administrativa kapaciteten legat på ca 80%, vilket givetvis har märkts.

Vi har nu anställt två nya medarbetare med centrala funktioner på förvaltningsavdelningen, en ny chef för HR och kundservice samt en projektanställning. Långtidssjukskrivningarna är på väg tillbaka och "seglen" börjar fyllas igen.

Nybyggnadsprojektet är fortfarande i en relativt tidig planeringsfas. BAS-förvaltningen har lämnat en kravspecifikation för ett gruppboende i entréplanet. Vi kan konstatera att de standardhus vi hittills tittat på är konstruerade på ett sätt som gör det svårt att inrymma en sammanhållen gruppboestad.

Efter revisionsrapporten "Granskning av upphandlingsrutiner" har ett antal upphandlingar påbörjats. Antalet upphandlingar och avtal i verksamheten är stort. Det finns ingen upphandlingsenhet i organisationen utan ansvaret ligger hos respektive verksamhetschef. Alla upphandlingar administreras via e-avrop genom kommunens upphandlingsavdelning. Revisorerna rekommenderar, i samma rapport, att styrelsen beslutar om en formell delegationsordning. Ett förslag presenteras på Krambos styrelsemöte 20171214.

Mediatekniks rapport till Kommunhus styrelse

Ekonomi

Prognosen för helårsresultatet 2017 är +504' kr vilket ligger något över budget.

Färdigställande av flera pågående projekt pågår och några av dem kommer att aktiveras innan årsskiftet. Flera projekt kommer också att vara pågående över årsskiftet.

Resultatet kan påverkas med anledning av innevarande byggsäsongens förutsättningar avseende vinter och temperaturer.

Kramfors Kommunhus AB

Investeringsläget

Klockestrand. Pågående projekt med byggnation av accessnät. Driftsättning innan årsskiftet.

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.

Nyland. Pågående projekt. Första etapp, kanalisationsarbeten färdigställda och planerad driftsättning av delar i projektet innan årsskiftet. Projektet fortsätter 2018.

Skarpåkern. Pågående projekt. Kanalisationsarbeten färdigställda och planerad driftsättning efter årsskiftet.

Björsta. Kanalisationsarbeten samt fiberarbete och installationer färdigställda hösten 2017.

Bollstabruk. Pågående projekt. Tekniknod samt förberedelser utförda i samförläggning. Kanalisationsarbeten samt fiberarbeten påbörjade hösten 2017. Deletapper driftsätts runt årsskiftet 17/18. Projektet kommer att pågå under 2017-2018.

Kolbacken. Pågående projekt i samförläggning med EON. Samförläggning klar under hösten/vinter 2017. Färdigställande av schakt och fiber planeras våren 2018.

Klocke. Pågående projekt. Ortssamverkansprojekt med anslutning av fastigheter i Klocke by. Färdigställs i samband med projektet i Klockestrand årsskiftet 2017/2018

Kyrkdal – Hällsjö. Etapp 1. Pågående Air2fibre projekt. Accessutrustning monterad i hushåll och driftsättning planerad innan årsskiftet.

Mården – Latberget. Kanalisationsarbete för stomnät utförd genom området med anslutning till Latbergshallen. Mården förberett med fiberskåp för fortsättning våren 2018.

Allmän verksamhetsrapport

Personalläget är fortfarande ansträngt med framförallt stor arbetsbelastning i byggprojekten med beredningar, projektering samt byggledning.

Förstärkning med en ny medarbetare från och med 1/12 -2017

Bolaget har flera pågående projekt som ligger relativt sent på året. Beroende på väderlek kan pågående fiberarbeten försvåras av snö/temperatur. Planen ligger dock fast på att de projekt som är planerade att driftsättas innan årsskiftet ska hinnas med.

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

Länsstyrelsens hantering av bidrag i kommande landsbygdsprojekt är osäker då privat aktör säger sig kunna bygga i hela vår landsbygd utan stöd.

Trafikverket bygger om E4-sträckan Ullånger – Docksta. Befintlig kanalisation/fiber längs vägområdet behöver delvis flyttas vilket kommer att landa som en kostnad i 2018 års budget.

KIABs rapport till Kommunhus styrelse

Ekonomi

Ekonomi ser fortsatt bra ut vi har följt upp året med resultatrapporter som mejlats till styrelsen regelbundet och vi håller prognoserna bra.

Investeringsläget

Under hösten har inga större investeringar genomförts. Vi håller på med ett upphandlingsunderlag för brandlarm till Elpress som bör vara klart under våren ca 3-400 tkr. Vi har tagit in offert på ombyggnation av KM:s utökade lokaler

Och när vi är överens blir det byggstart efter årsskiftet ca 6-700 tkr.

Investeringarna betalas av kunden.

Allmän verksamhetsrapport

Vi har fortsatt bra uthyrning och skulle behöva nya lämpliga och andamålsenliga lokaler för att kunna svara upp till den efterfrågan som finns hos våra befintliga och nya företag.

Kramfors Kommunhus AB

Förhoppningen är att efter gemensamma inventeringar ska detta kunna lösas
I den förändring som sker i bolagen.

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

§ 15

Övriga ärenden/frågor**Utbildning i bolagsekonomi****Beslut**

Kommunhus styrelse beslutar följande

Genomföra en utbildning i bolagsekonomi för de förtroendevala i kommunens bolag.

Ärendet

Datum för utbildningen är den 28 februari 2018 klockan 8-12 på

Hotell Kramm, Kramfors

Inbjudan skickas till de förtroendevala.

Beslutet skickas till

Krambo

KIAB

Mediateknik