

Plats och tid

Krambo sammanträdesrum, kl. 13.00–15.20.

Beslutande

Ledamöter

Kerstin Kristiansson Karlstedt (S) ordf.
Monica Bruman (M)
Jon Björkman (V)

Tjänstgörande ersättare

Jonne Norlin (S)
Magnus Wester (S)

Övriga närvarande

Per Eriksson, VD Krambo
Sören Nilsson, ekonomichef
Sylvia Sandin, personalrepresentant
Johanna Stenberg, personalrepresentant
Jenny Gardtman, sekreterare

Justerare

Jonne Norlin (S)

Underskrifter

Sekreterare



Jenny Gardtman

Ordförande



Kerstin Kristiansson Karlstedt (S)

Justerare



Jonne Norlin (S)

Paragrafer 25--34

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

Ärendelista

§ 25	Förgående protokoll	3
§ 26	Budget 2015	4
§ 27	Byte av gäldenär	6
§ 28	Rapporter	7
§ 29	Investeringsplan 2015-2019	9
§ 30	Fusion mellan Kramaff och Krambo	10
§ 31	Avkastning fastigheter	11
§ 32	Avyttring fastigheter	12
§ 33	Sammanträdesdagar fram till bolagsstämma 2015	13
§ 34	Övrigt	14

Justerares sign



Utdragsbestyrkande

§ 25

Föregående protokoll

Beslut

Styrelsen beslutar följande

Lägga föregående protokoll till handlingarna.

Ärendet

Monica Bruman (M) hänvisar till ärendet "Verksamhetsmål" § 22 på ärendelistan från föregående protokoll och det målområde om att marknaden ska mätas genom den kundupplevda kvalitén genom kundundersökning, och överlämnar en sådan kundundersökning från ett annat bostadsbolag till Per Eriksson, VD.

Ordförande sammanfattar därefter protokollet från föregående styrelsemöte och föreslår att det läggs till handlingarna.

Beslutsunderlag

Protokoll från Krambos styrelsemöte 2014-10-08

Justerandes sign



Utdragsbestyrkande

§ 26

Budget 2015

Beslut

Styrelsen beslutar följande

Godkänna förslag på budget för 2015.

Ärendet

Sören Nilsson, ekonomichef, redovisar ett förslag på budget för 2015 baserat på planerade intäkter samt de kostnader för drift- och underhåll, taxebundna kostnader och kapitalkostnader som beräknas för 2015.

Inför 2015 har räntekostnaderna sjunkit rejält eftersom reporäntan är noll, men istället har vakanserna av lokaler ökat rejält. Detta påverkar underhållet negativt, eftersom det eftersatta underhållet ständigt kräver mera pengar.

Målsättningen är att minska vakanser, framförallt lokaler. Tendensen just nu är positiv. Antalet lägenhetsvakanser har minskat under 2014 och den senaste vakanslistan per 2014-11-30 visar att vakanserna ligger på 3,25 %. De äldreboenden som läggs ner måste nyttjas genom annan verksamhet eller att de säljas. De gruppboenden som är nybyggda kommer vara inflyttningsklara i början av januari.

Hyrorna för lokaler kommer att sänkas med 0,1 % enligt gällande KPI från och med 2015-01-01. Förhandling om lägenhetshyrorna kommer att genomföras i slutet av januari 2015.

Den totala budgeten för 2015 baserat på intäkter är 191 815 000 kronor. Beräknade kostnader för drift- och underhåll och taxebundna kostnader är 132 569 000 kronor och kapitalkostnaderna ligger på 54 500 000 kronor. Det budgeterade nettoresultatet ligger därför på 2 600 000 kronor.

Den totala budgeten för kommunfastigheter baserat på intäkter är 46 493 000 kronor. Beräknade kostnader för drift- och underhåll och taxebundna

kostnader är 26 125 000 kronor och kapitalkostnaderna ligger på 20 168 000 kronor. Det budgeterade nettoresultatet ligger därför på 200 000 kronor.

Investeringsbudget för 2015 ligger på 45 920 000 kronor. Krambo kommer under 2015 att genomföra stora investeringar av underhållsåtgärder som är kopplande till komponentinvesteringar.

Beslutsunderlag

Krambo Bostads AB, förslag på budget 2015
Kommunfastigheter, förslag på budget 2015

Justerandes sign



Utdragsbestyrkande

§ 27

Byte av gäldenär**Beslut**

Styrelsen beslutar följande

Godkänna byte av gäldenär för Kramaffs fastighetslån med lånenummer 62683 hos Kommuninvest till Krambo Bostads AB.

Ärendet

Kramaff har inför budgeten 2015 två lån via Kommuninvest och övriga lån ligger på Krambo.

Krambo tar över ett lån från Kramaff som de har haft via Kommuninvest på 56 miljoner med en ränta på 3,04 %. Kramaff får istället ta över ett rörligt lån från Krambo.

När ett bolag byter gäldenär kräver Kommuninvest en ny borgen av Kramfors kommunen.

Justerandes sign



Utdragsbestyrkande

§ 28

Rapporter

Beslut

Styrelsen beslutar följande

Lägga rapporterna med godkännande till handlingarna.

Ärendet

Styrelsen får ta del av nedanstående rapportering.

Ekonomi

Sören Nilsson, ekonomichef, redogör för ekonomin per den 31 oktober 2014 som visar på ett utfall på 10 654 000 kronor, samma period föregående år visade på ett utfall på 7 577 000 kronor. Prognosen per helår visar ett resultat på 4 625 000 kronor, resultat för 2013 var 5 064 000 kronor.

Ekonomin per den 31 oktober 2014 för kommunfastigheter visar ett utfall på 1 851 000 kronor, samma period föregående år visade på ett utfall på 1 634 000 kronor. Prognosen per helår visar ett resultat på 605 000 kronor, resultatet för 2013 var 1 271 000 kronor.

Personal/arbetsmiljö

Johanna Stenberg, personalrepresentant, informerar om att kommunen tagit över växeln för Krambo. Detta har bidragit till en förbättrad arbetsmiljö då tiden kan ägnas åt huvudsakliga arbetsuppgifter.

Sylvia Sandin, personalrepresentant städ, informerar om att anställda, bland annat fastighetsskötarna, går utbildning i kommunikation och samarbete just nu. Sandin informerar också om att de har fått bättre material samt bättre rutiner för att hantera städning av mer extrema osanitära angelägenheter, exempelvis använda kanyler och avföring utanför toaletsits.

Justerandes sign



Utdragsbestyrkande

Lägesrapporter projekt

Per Eriksson, VD, redogör för att de nya gruppboendena kommer att bli klart innan årsskiftet och inflyttningsklara i januari 2015. Eriksson informerar också om att byggnationen av komfortbostäder på magistern kommer att sättas igång 2015.

Övrigt

Per Eriksson, VD, informerar om att det snart är aktuellt att förhandla om hyreshöjningarna och en diskussion förs med styrelsen. Krambos bostäder har hyror som ligger under genomsnittet i den nedre kvartilen i jämförelse med bostadsbolag i resterande delar av landet.

§ 29

Investeringsplan 2015-2019

Beslut

Styrelsen beslutar följande

Godkänna förslag på investeringsplan för 2015-2019.

Ärendet

Sören Nilsson, ekonomichef, informerar om ett förslag till investeringsplan 2015-2019. Förslaget tar hänsyn till den flerårsplan som Mikael Olsson, auktoriserad revisor, tagit fram till Kramaff för att göra en nedskrivning av Gallerian. Flerårsplanen tillsammans med fusion mellan Krambo och Kramaff ska ge rationaliseringseffekter som tar ner kostnaderna. Lån kommer också att omplaceras för att sänka kostnaderna enligt § 27.

Beslutsunderlag

Investeringsplan 2015-2019

Justerandes sign

KK

JN

Utdragsbestyrkande

§ 30

Fusion mellan Kramaff och Krambo

Beslut

Styrelsen beslutar följande

Avse att fusionen ska äga rum och uppdra till VD att ta fram erforderliga handlingar.

Ärendet

Bolagets auktoriserade revisor har tagit fram en flerårsplan för hantera placerat kapital i Galleriprojektet med syfte är att minska kostnaderna. De effektivaste rationaliseringseffekterna nås genom att fusionera Kramaff med Krambo. Fusionen gör att Krambo kommer att drabbas av en extra nedskrivning om 7 miljoner kronor.

Justerandes sign



Utdragsbestyrkande

§ 31

Avkastning fastigheter

Beslut

Styrelsen beslutar följande

Uppdra till VD och ekonomichef att ta fram ett förslag på avkastningskrav på fastigheter som är differentierade och som tillåter lägre respektive högre avkastningskrav på vissa fastigheter.

Ärendet

Kravet på en direktavkastning på 7 % kan i vissa fall vara svåra att uppnå i enskilda fall samtidigt som det i vissa fall finns möjlighet till en högre direktavkastning. Genom ett styrelsebeslut kan lägre avkastningskrav på vissa fastigheter godkännas – avkastningskraven skulle alltså kunna vara differentierade. Risken med att sänka avkastningskraven bedöms som liten.

Styrelsen föreslår uppdra till VD och ekonomichef att ta fram ett förslag på avkastningskrav på fastigheter som är differentierade och som tillåter lägre respektive högre avkastningskrav på vissa fastigheter. Målet är en genomsnittlig direktavkastning på 7 %

Justerandes sign



Utdragsbestyrkande

§ 32

Avyttring fastigheter

Beslut

Styrelsen beslutar följande

1. Fortskrida med rivning av de fastigheter som inte är i bra skick, Kramfors Brunne 8:394, Krammhusen och Bollsta 2:18, f.d. färghandeln i Bollstabruk
2. Uppdra till VD att ta kontakt med kommunen om vilka möjligheter det finns att bedriva asyl eller egen verksamhet i Ytterlännegården, Svanö, Sunnebo och Strinneskolan.

Ärendet

Styrelsen får information om fastigheter där skicket är dåligt, Kramm-huset och den gamla färghandeln i Bollsta, och föreslås bevilja avyttring av dessa. Styrelsen får också information om att det finns intressenter av Ytterlännegården, Svanö, Sunnebo och Strinneskolan.

Justerandes sign

RR

JW

Utdragsbestyrkande

§ 33

Sammanträdesdagar fram till bolagsstämma 2015

Beslut

Styrelsen beslutar följande

Fastslå följande sammanträdesdagar:

Onsdagen den 4 februari kl. 13.30

Onsdagen den 11 mars kl. 13.30

Onsdagen den 20 maj kl. 13.30

Bolagsstämman och det konstituerande styrelsemötet ska äga rum i samband med att Kommunhus AB ska ha dessa möten.

Justerandes sign

KK

JN

Utdragsbestyrkande

§ 34

Övrigt

- Jonne Norlin (S), ersättare i styrelsen och ordförande för bistånd-, arbetsmarknad- och sociala servicenämnden, ställer frågan om anläggningsboenden i egen regi för att på så sätt ha bättre koll på lokalisering och kvalitet för dessa boenden
- Norlin (S), informerar också styrelsen om det aktuella läget gällande värmestuga och svårigheten med att hitta en lokal. Diskussioner kring värmestuga fortskrider.

Justerandes sign

KK

JN

Utdragsbestyrkande