

**Krambo Bostads AB**

Plats och tid	Konferensrum Krambo, Tid 11. 00- 15.40
Beslutande ledamöter	Eleonora Asplund Jonne Norlin, tjänstgörande ersättare Monica Bruman John Lundström tjänstgörande ersättare Ingmari Gerorgsson
Ej beslutande ersättare	Christina Nordlund Kerstin Frånlund
Övriga närvarande	Tjänsteman Per Eriksson, VD Maria Hedman, sekreterare Sören Nilsson, ekonomichef David Berglund, förvaltningschef2 Johanna Stenberg, arbetstagarrepresentant, Vision Lars Nordin, arbetstagarrepresentant, Kommunal Håkan Lönnefors HR chef

Justerare John Lundström

Justeringens plats och tid Förvaltningsbiblioteket, kommunhuset 18 december

Underskrifter

Sekreterare

Maria Hedman

Ordförande

Eleonora Asplund

Justerare

John Lundström

Paragrafer

§§ 24 - 30

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande



## Ärendelista

§ 24	Föregående protokoll .....	3
§ 25	Budget 2018 .....	4
§ 26	Delegationsordning för Krambo .....	6
§ 27	De tre prioriterade områdena: utbildning, kommunikation och bolagets varumärke 2017 – 2018 .....	7
§ 28	Information.....	8
§ 29	Organisation/personal/arbetsmiljö.....	9
§ 30	Övriga ärenden/frågor.....	10

§ 24

## **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**

Krambo, styrelseprotokoll daterat 2017-11-08

Justerandes sign



Utdragsbestyrkande

§ 25

## Budget 2018

### Beslut

Styrelsen beslutar följande

Anta budget 2018.

### Ärendet

Sören Nilsson, ekonomichef och David Berglund, förvaltningschef föredrar förslag till budget 2018.

### BUDGET 2018

Budgetåret 2018 kommer ha många utmaningar. Året kommer att präglas av bl.a. nybyggnation av hyreslägenheter, renovering av Garaget 5 (nytt kontor med Mediateknik och IT-avd), ett fortsatt ökat underhåll av fastigheterna, de ökade vakanserna av lokaler, energieffektivisering, nya hyressättningssystemet, ränterisken, ny organisation, mm.

Reporäntan ligger fortfarande kvar på en rekordlåg nivå, -0,50 %.

Riksbankens räntebana visar på en höjning av reporäntan under slutet av 2018. Utvecklingen i omvärlden kan påverka höjningen av räntan.

Målsättningen är att fortsätta minska vakanserna för lokaler, framförallt affärslokaler. Christoffer Gallerian har under 2017 fått nya hyresgäster och fr.o.m. februari 2018 är den fullt uthyrd.

Lägenhetsvakanserna inom Krambos fastighetsbestånd har varierat under 2017 och den senaste vakanslistan per 2017-11-30 låg vakanserna på 2,3 %. Den ökade efterfrågan på lägenheter har bidragit till längre köer i centrala Kramfors.

Satsningar på marknadsföringsåtgärderna kommer att fortsätta under 2018 för att skapa bra förutsättningar för attraktivare bostadsområden.

Krambodagen 2018 kommer att genomföras under augusti i Kramfors centrum i samarbete med Kramfors handel.

De stora satsningarna på utemiljöåtgärder kommer att fortsätta under 2018, bl.a. upprustning av lekplatser, modernare och effektivare utebelysning och välansade gräsytor. Allt för skapa en trygg boendemiljö med trevliga och trivsamma grönområden för våra hyresgäster.

Renovering av stammar (relining) och energiinvesteringar är projekt som kommer att prioriteras under 2018.

Krambo uppdaterade till ett nytt fastighetssystem under våren 2016. Vitec Fastighet ersatte Vertex. I Vitec Fastighet ingår marknad, hyra, teknisk förvaltning och energiuppföljning. Tidigare hade Krambo installerat Vitec verksamhetsanalys för en effektiv budgetering och ekonomiuppföljning.

Krambo har i samarbete med övriga allmännyttiga bostadsbolag inom länet och hyresgästföreningen jobbat intensivt med det nya hyressättningssystemet Poängen under 2017, för att kunna vara klar till hyresförhandlingarna 2018. Det nya hyressättningssystemet skall skapa rättvisare hyror för lägenhetshyresgästerna. Samtliga lägenheter är besiktade och poängsatta utifrån bl.a. standard, läge, kommunikation, miljö, mm. Syftet var att skapa en gemensam struktur för poängsättning av lägenheterna och därefter förhandla med hyresgästföreningen.

### Beslutsunderlag

Krambo Bostads AB, Budget 2018



§ 26

## **Delegationsordning för Krambo**

### **Beslut**

Styrelsen beslutar följande

Anta delegationsordning för Krambo.

### **Ärendet**

Krambos styrelse har av revisorerna uppmanats att anta en formell delegationsordning. Per Eriksson, VD redovisar ärendet muntligt.

### **Beslutsunderlag**

Delegationsordning

§ 27

**De tre prioriterade områdena: utbildning,  
kommunikation och bolagets varumärke 2017 – 2018****Beslut**

Styrelsen beslutar följande

Godkänna handlingsplan enligt beskrivning i ärendet.

**Ärendet**

Krambos styrelse beslutade 2017-06-08 § 2 att utifrån den styrelse och VD-utvärdering som genomförts i början av 2017 ta fram en handlingsplan. Handlingsplanen belyste tre prioriterade områden: kommunikation, utbildning och bolagets varumärke.

Styrelsen beslutade 2017-09-21 § 9 att på de kommande styrelsemötena ska handlingsplan för de prioriterade områdena behandlas.

<b>Prioriterat område</b>	Aktivitet 1	Aktivitet 2	Aktivitet 3	Aktivitet 4
<b>Kommunikation</b>	VD brev Ny info nedskrivningar 170914	VD- Brev 171020		
<b>Utbildning</b>	Ekonomiutbildning planeras			
<b>Varumärke</b>	Utbildning varumärkesbyggande Styrelse och organisation planeras			

§ 28

## Information

### Beslut

Styrelsen beslutar följande

Lägga informationen med godkännande till handlingarna.

### Ärendet

Styrelsen får ta del av följande information.

- Hur går det med försäljning av Dynäs 2:45.
- Revisorernas krav på marknadsvärdering av Krambos fastigheter
- Riktlinje för representation
- Hur går det för Gallerian.



§ 29

## **Organisation/personal/arbetsmiljö**

### **Beslut**

Styrelsen beslutar följande

Lägga den redovisade informationen med godkännande till handlingarna.

### **Ärendet**

-Håkan Lönnefors, HR chef redovisar statistik på sjukskrivningstalen för perioden januari till november 2017 för bolagets anställda.

-Under 2018 fyller Krambo bostads AB 30år som aktiebolag. Krambo har producerat en tidskrift för att uppmärksamma detta. Tidskriften ska distribueras till hushållen i Kramfors.

### **Beslutsunderlag**

Muntlig redovisning av Per Eriksson VD och Håkan Lönnefors, HR chef.

§ 30

## Övriga ärenden/frågor

### Extra styrelsesammanträde

#### Beslut

Styrelsen beslutar följande

Genomföra ett extra sammanträde den 30 januari klockan 13-16, Krambo konferensrum.

#### Ärendet

Styrelsen beslutar att det finns ett behov av ett extra sammanträde, styrelsen beslutar om ett extra sammanträde 30 januari klockan 13-16 Krambo konferensrum.

