

Styrelsen Krambo AB

Styrelsen Krambo ABs protokoll

Plats och tid	Krambo konferensrum, 2023-12-14 klockan 09:00–12:00
Beslutande ledamöter	Eleonora Asplund, ordförande Pelle Anderzon, vice ordförande Stina Hedberg Ida Stafrin Göran Fahlén Björn Sjödin Johanna Zidén
Tjänstepersoner	Per Eriksson, VD Camilla Hellström, ekonomichef Henrik Ericson, sekreterare Johanna Stenberg, arbetstagarrepresentant Vision
Justeringens plats och tid	Digital justering
Paragrafer	18–32
Sekreterare	Henrik Ericson
Ordförande	Eleonora Asplund
Justerare	Ida Stafrin

Justerandes signaturer	Utdragsbestyrkande

Ärendelista

§ 18	Föregående protokoll Diarienummer: KBAB 2023/30	3
§ 19	Sammanträdesplan våren 2024 Diarienummer: KBAB 2023/125	4
§ 20	Verksamhetsplan med drift- och detaljbudget 2024 Diarienummer: KBAB 2023/126	5
§ 21	Fastighetsvärdering 2023 Diarienummer: KBAB 2023/138	6
§ 22	Finanspolicy 2024 Diarienummer: KBAB 2023/136	7
§ 23	Köp av kvarteret Bävern (Föreningarnas hus) Diarienummer: KBAB 2023/142	9
§ 24	Parkeringsavgifter 2024 Diarienummer: KBAB 2023/152	10
§ 25	Hysesyrkande Diarienummer: KBAB 2023/143	12
§ 26	Personal- och arbetsmiljöfrågor Diarienummer: KBAB 2023/33	13
§ 27	Uthyrningsläget Diarienummer: KBAB 2023/39	14
§ 28	Information till styrelsen 2023 Diarienummer: KBAB 2023/37	15
§ 29	Delegationsordning Krambo AB Diarienummer: KBAB 2023/139	16
§ 30	Styrelsens arbetsordning Diarienummer: KBAB 2023/140	17
§ 31	Internkontrollplan 2024 Diarienummer: KBAB 2023/141	18
§ 32	Resultat från NKI undersökningen Diarienummer: KBAB 2023/144	19

Justerandes signaturer				Utdragsbestyrkande
-------------------------------	--	--	--	---------------------------

§ 18 Föregående protokoll

Diarienummer: KBAB 2023/30

Beslut

Lägga protokollet med godkännande till handlingarna.

Ärendet

Styrelsen får möjlighet att besluta om justeringar i föregående protokoll.

Beslutsunderlag

Protokoll Krambo AB daterat 2023-10-12

Justerandes signaturer	Utdragsbestyrkande
------------------------	--------------------

§ 19 Sammanträdesplan våren 2024

Diarienummer: KBAB 2023/125

Beslut

Anta nedanstående sammanträdesplan för våren 2024.

Ärendet

Våren 2024:

15 februari klockan 09:00 – 12:00

21 mars klockan 09:00 – 12:00

30 maj klockan 09:30 – 12:00

Bolagsstämma 30 maj klockan 09:00 – 09:30

Alla möten hålls i Krambo konferensrum.

Beslutet skickas till

Sekreterare för Krambo

Justerandes signaturer	Utdragsbestyrkande
------------------------	--------------------

§ 20 Verksamhetsplan med drift- och detaljbudget 2024

Diarienummer: KBAB 2023/126

Beslut

Anta verksamhetsplan med drift- och detaljbudget 2024.

Ärendet

Styrelsen beslutar, inför varje verksamhetsår, en driftbudget och en investeringsbudget. Till 2024 läggs denna in i verksamhetsplan tillsammans med målen för året.

Beslutsunderlag

Bilaga *Verksamhetsplan 2024 Krambo*

Justerandes signaturer		Utdragsbestyrkande
------------------------	--	--------------------

§ 21 Fastighetsvärdering 2023

Diarienummer: KBAB 2023/138

Beslut

Värdera fastigheterna enligt förslaget samt att skriva ner fastighet Brunne 8:394 Hyvelvägen kostnadsställe 029 med 0,8 mnkr.

Ärendet

Fastigheterna i bolagets fastighetsbestånd marknadsvärderas årligen i samband med årsbokslut. 2023 har denna värdering skett via extern fastighetsvärderare på Forum Fastighetsekonomi AB.

Beslutsunderlag

Fforum Sammanställningsfil Krambo AB Analys
Huvudutlåtande Krambo Kramfast 2023-11

Justerandes signaturer		Utdragsbestyrkande
------------------------	--	--------------------

§ 22 Finanspolicy 2024

Diarienummer: KBAB 2023/136

Beslut

Anta Finanspolicy 2024.

Ärendet

Varje år så antar styrelsen finanspolicy att gälla för kommande kalenderår.

I maj 2023 så kom Kommuninvest med en uppdaterad rådgivning om finanspolicy och en ny vägledning för utformning av finanspolicy inom kommunsektorn. Bolagets tidigare finanspolicy har uppdaterats i enlighet med mallen där det varit tillämpligt. I de delar där den uppdaterade finanspolicyn skiljer sig mycket mot tidigare finanspolicy samt vid utformning av de nya, uppdaterade nyckeltalen för kapitalbindning och räntebindning har detta gjorts i samråd med bolagets rådgivare på Kommuninvest.

Nedan omnämns de huvudsakliga passager i policyn där ändringar mot tidigare finanspolicy gjorts som inte främst rör omformuleringar och/eller omflyttningar.

- 4.1 Betalningsberedskap – ändrat från 60 dagar till 30 dagar enligt vägledningen. Tillagt mening på slutet från tidigare finanspolicy som inte finns med i vägledningen ”... och som inte är tänkt att användas enligt årets investeringsbudget...”
- 4.4 Likviditetsplanering – nytt avsnitt som inte fanns med i tidigare finanspolicy.
- 5.2 Riskhantering - nytt avsnitt som inte fanns med i tidigare finanspolicy.
- 5.2.1 Finansieringsrisk – Tidigare normportfölj med angivet spann per år ersatt med genomsnittsvärde, reglering på förfall inom 12 månader samt en skrivning om jämn förfallostruktur inlagd enligt vägledningen. Nivåerna i nyckeltalstabellen framtagna i samråd med bolagets rådgivare på Kommuninvest för att hitta bra nivåer utifrån tidigare policy och bolagets skuldportfölj.
- 5.2.2 Ränterisk – Tidigare normportfölj med angivet spann per år ersatt med genomsnittsvärde, reglering på förfall inom 12 månader samt en skrivning om jämn förfallostruktur inlagd enligt vägledningen. Nivåerna i nyckeltalstabellen framtagna i samråd med bolagets rådgivare på Kommuninvest för att hitta bra nivåer utifrån

Justerandes signaturer	Utdragsbestyrkande

tidigare policy och bolagets skuldportfölj. Samma nivå på målvärde genomsnitt, tillåten avvikelse 1,5 år mot tidigare 1 år.

- 5.3 Derivat – nytt avsnitt som inte fanns med i tidigare finanspolicy.
- 6. Hållbarhet inom skuldförvaltning - nytt avsnitt som inte fanns med i tidigare finanspolicy.

Beslutsunderlag

Finanspolicy inom kommunsektorn – Vägledning

Finanspolicy - Krambo AB 2024

Justerandes signaturer	Utdragsbestyrkande
------------------------	--------------------

§ 23 Köp av kvarteret Bävern (Föreningarnas hus)

Diarienummer: KBAB 2023/142

Beslut

Uppdra till VD att genomföra köpet.

Ärendet

Föreningarnas Hus i Kramfors Ekonomisk förening, nedan föreningen, förvärvade Bävern 1 av Krambo Bostads AB för 1 kr i början på 2000 talet. Hyresfastigheterna har under dessa år förvaltats och underhållits av föreningen. Styrelsen i föreningen vill nu sälja tillbaka fastigheten till Krambo AB för 1 kr. Krambos förvaltning har besiktat huset och tagit fram en driftnetto/resultat kalkyl. Besiktningen visar att fastigheten är i förhållandevis gott skick och det är förhållandevis stor andel som är uthyrt. Med givna förutsättningar är det en bra affär

Beslutsunderlag

Kalkyl och besiktningssammanställning

Justerandes signaturer	Utdragsbestyrkande
------------------------	--------------------

§ 24 Parkeringsavgifter 2024

Diarienummer: KBAB 2023/152

Beslut

1. Höja parkeringsavgifterna med kpi 6,5% från 2024-02-01.
2. Höja maxtaxan på gästparkeringar samt kundparkeringar på Galleriaparkeringen till 30 kronor per dag från 2024-01-01
3. Parkeringsavgiften för parkeringen utanför Hotell Kramm och kvarteret Nyttan sätts till 5 kronor per timme, veckans alla dagar, 24 timmar per dygn men max 80 kronor per dygn från 2024-01-01
Laddning av elbil debiteras enligt särskild taxa.

Reservation

Johanna Zidén reserverar sig till förmån för eget yrkande.

Ärendet

Parkeringsavgifter ligger utanför förhandlingsordning för bostäder och regleras i särskild ordning för lokaler. Krambo och Kramfast har sedan 2 år tillbaka tagit över alla parkeringar från kommunen som tidigare hyrde ett stort antal parkeringsplatser till sina anställda. Nu tecknar alla egna/särskilda kontrakt med Krambo eller Kramfast beroende på var man jobbar. Det finns ingen beslutad plan eller särskild strategi för hur parkeringsavgifter ska regleras mellan åren.

Förvaltningen föreslår att parkeringarna höjs med KPI från och med 2024-02-01. Oktober 2023 är jämförelsemånad. KPI var 6,5% i oktober innebär det att den vanligaste parkeringsplatsen, med motorvärmare, höjs från 240kr/månad till 255 kr/månad, från och med 2024-02-01.

Gästparkeringar samt kundparkeringar på Gallerian har idag en maxtaxa om 20 kr/dag. Dessa höjs till 30 kr/dag. Avgifterna har inte höjts sedan Parkster infördes för 3 år sedan och det är viktigt att prisskillnaden mellan en månadshyrd parkering och en gästparkering är tydligt differentierat. Gästparkeringar debiteras även fortsättningsvis 7 dagar i veckan medan Gallerian debiteras måndag till fredag 09,00 – 18,00 varav de 2 första timmarna är avgiftsfri.

Parkeringen utanför Hotell Kramm och kvarteret Nyttan kommer få en egen zonkod. De flesta platserna är reserverade för hotellgäster. Investeringen i

Justerandes signaturer	Utdragsbestyrkande
------------------------	--------------------

en markisolerad, asfalterad och platt satt yta med ett 40 tal laddplatser kräver en särskild taxa för parkeringarna.

Avgiften sätts till 5 kr/timme, veckans alla dagar, 24 timmar per dygn men max 80kr/dygn. Därtill kommer avgifter för laddning enl särskild taxa.

Yrkande

Johann Zidén yrkar på att inte höja maxtaxan för galleriaparkeringen

Beslutsordning

Ordförande meddelar att Johanna Zidéns yrkande kommer avgöras genom votering via handuppräckning.

Styrelsen godkänner röstningsförfarandet.

Efter genomförd röstning finner ordförande att styrelsen beslutat enligt det liggande förslaget.

Beslutsunderlag

Inget övrigt beslutsunderlag.

Justerandes signaturer	Utdragsbestyrkande
------------------------	--------------------

§ 25 Hyresyrkande

Diarienummer: KBAB 2023/143

Beslut

Uppdra till VD att yrka hyreshöjning enligt på styrelsemötet framlagd matris för trepartsöverenskommelsen.

Ärendet

Styrelsen beslutar om det årliga hyresyrkandet till Hyresgästföreningen.

Justerandes signaturer		Utdragsbestyrkande
------------------------	--	--------------------

§ 26 Personal- och arbetsmiljöfrågor

Diarienummer: KBAB 2023/33

Beslut

Lägga informationen med godkännande till handlingarna.

Ärendet

Per Eriksson, VD, informerar om personal organisation och sjuktal.

Beslutsunderlag

Statistik – Personalnyckeltal

Justerandes signaturer		Utdragsbestyrkande
------------------------	--	--------------------

§ 27 Uthyrningsläget

Diarienummer: KBAB 2023/39

Beslut

Lägga informationen med godkännande till handlingarna.

Ärendet

Per Eriksson, VD, informerar om aktuella vakanser.

Beslutsunderlag

Statistik vakanser

Justerandes signaturer		Utdragsbestyrkande
------------------------	--	--------------------

§ 28 Information till styrelsen 2023

Diarienummer: KBAB 2023/37

Beslut

Lägga informationen med godkännande till handlingarna.

Ärendet

Styrelsen tar del av följande information:

- Projektet med SBO

Beslutsunderlag

Muntlig redovisning

Justerandes signaturer		Utdragsbestyrkande
------------------------	--	--------------------

§ 29 Delegationsordning Krambo AB

Diarienummer: KBAB 2023/139

Beslut

Anta delegationsordning.

Ärendet

Delegationsordningen skall varje år ses över. Ingen förändring i delegationsordningen har gjorts.

Beslutsunderlag

Delegationsordning Krambo AB

Justerandes signaturer	Utdragsbestyrkande
------------------------	--------------------

§ 30 Styrelsens arbetsordning

Diarienummer: KBAB 2023/140

Beslut

Anta bifogad arbetsordning.

Ärendet

Arbetsordningen skall varje år ses över. En förändring som gjorts är att texten om konstituerande möte har reviderats.

Beslutsunderlag

Styrelsens arbetsordning 2024

Justerandes signaturer	Utdragsbestyrkande
------------------------	--------------------

§ 31 Internkontrollplan 2024

Diarienummer: KBAB 2023/141

Beslut

Ärendet bordläggs till nästkommande styrelsemöte.

Ärendet

Styrelsen ska varje år besluta om en internkontrollplan.

Beslutsunderlag

Internkontrollplan verksamhetsår 2024 Krambo

Justerandes signaturer	Utdragsbestyrkande
------------------------	--------------------

§ 32 Resultat från NKI undersökningen

Diarienummer: KBAB 2023/144

Beslut

Ärendet bordläggs till nästkommande styrelsemöte.

Justerandes signaturer		Utdragsbestyrkande
------------------------	--	--------------------

Signering

Följande parter har signerat detta dokument

Namn: Eleonora Asplund

Datum: 2023-12-20 10:53

Signerat kryptografiskt SHA-256 hashvärde:

FFFD8C8F340A0F176205C5FE8AE12C4B51865F06F5471F2FDF1F0E446D459EA6

Namn: Ida Kristina Stafrin

Datum: 2023-12-20 11:03

Signerat kryptografiskt SHA-256 hashvärde:

FFFD8C8F340A0F176205C5FE8AE12C4B51865F06F5471F2FDF1F0E446D459EA6

Namn: Henrik Ericson

Datum: 2023-12-20 11:10

Signerat kryptografiskt SHA-256 hashvärde:

FFFD8C8F340A0F176205C5FE8AE12C4B51865F06F5471F2FDF1F0E446D459EA6