

PROTOKOLL STYRELSEMÖTE ORSA BOSTÄDER AB, 556215–5084.

Plats: Glasrummet, Frelins Gränd 10

Närvarande:

Bernt Westerhagen, ordförande

Leif Altner, vice ordförande

Johan Smids, ledamot

Hans Lans, ledamot

Roger Eriksson, ledamot

Hans-Göran Olsson, Suppleant

Roland Fällby, VD

Inbjudna:

Håkan Östling

Marie Ehlin

Anna-Karin Göthe

OB§951

Mötets öppnande

Ordförande Bernt Westerhagen hälsade alla välkomna, och förklarade mötet öppnat.

OB§952

Val av justeringsman och sekreterare

Att jämte ordförande justera protokollet valdes Johan Smids.
Roland Fällby valdes till sekreterare för mötet.

OB§953

Godkännande av dagordning



Dagordningen godkändes med tillägg på övriga frågor.

- Solceller
- JAK banken

OB§954

Genomgång av föregående protokoll

Ordförande föredrog protokoll från 2023-09-13.
Protokollet godkändes och lades till handlingarna.

 
1

OB§955

Ekonomi

- Omsättningen till och med augusti var 44 364 tkr och ett rörelseresultat på 8 247 tkr som är ca 2 600 tkr bättre än budget. Efter finansiella poster har vi ett resultat på 7 233 tkr. Den ersättning från försäkringsbolaget på ca 1 500 tkr och lägre driftkostnader gör att vi har ett bättre resultat mot budget. Vi har ett positivt kassaflöde på 1 008 tkr.
- Ökade hyresintäkter samt tidigare försäkringsersättning och elstöd gör att vi räknar med en högre omsättning med ca 6 000 tkr än budgeterat i prognos 2. Rörelsens kostnader ökar med ca 2 700 tkr mot budget främst på grund av högre reparation & underhållskostnader och avskrivningar. Vi har prognostiserat ett resultat efter finansiella poster på 9 400 tkr mot budget 6 724 tkr.
- Delårsrapporten som lämnats in till kommunen i september gicks igenom och inga anmärkningar framfördes.
- Budgetarbetet för 2024 har påbörjats och vi har fått in lite siffror från bolag som avser att höja sina avgifter.
- Ett lån på 48 600 tkr ska sättas om i nov som har en ränta på 0,19%. Dagens rörliga ränta ligger på ca 4,2%. Detta kommer att påverka våra räntekostnader och resultat betydligt vilket vi måste ha med oss i vår långsiktiga räntestrategi. Vi har som mål att ha ett räntefönster på 2,5 – 3 år. Vid rörlig ränta skulle vi ha ett räntefönster på ca 2 år men också ha en bättre flexibilitet om räntan rör sig nedåt. VD föreslog att bolaget väljer rörlig ränta och att räntefrågan tas upp på styrelsemöte under våren -24 igen.

Förslag till beslut:

Styrelsen godkänner omsättning av lånet till rörlig ränta.


2

Verksamhetsrapporter

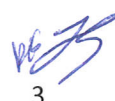
- Den överenskommelse (Treparten) som ligger som grund för hyresförhandlingarna är genomgången av parterna och ny vägledning är framtagen. VD bedömer att förhandlingen för 2024 kommer att bli lika svår som för 2023. VD önska fullt mandat till 2024 års hyresförhandling.
Förslag till beslut:
Styrelsen ger VD fullt mandat till 2024 år hyresförhandling.

- Det pågår ett arbete i EU att ta fram ett direktiv om byggnaders energiprestanda och förslaget är att alla bostadshus ska uppnå nybyggnadsenergiprestanda till 2050. En konsekvensanalys har tagits fram av Sv allmännytta för vårt bolag som visar att den totala renoveringskostnaden uppgår till 164 000 tkr utifrån nuvarande bestånd.
- VD presenterade den hyresgästenkät som utfördes under våren. Vi har ökat vår nöjd boendeindex till 69 (66) och nöjd kundindex 67 (62). Det finns ingen parameter som sticker ut i rapporten. Fortsatt mål är att förbättra vår förvaltning mot kund och personal.

- VD presenterade utfallet från ledningsgruppens utvecklingsdagar. Det finns både risk och friskfaktorer som bör hanteras utifrån vad resultatet blir från tidigare medarbetarenkät.

- Hållbarhetsredovisning (CSRD) är ett EU-direktiv som syftar till att genom rapporteringstransparens skapa bästa förutsättningar för att EU skall klara målsättningen att nå nettonollutsläpp till 2050. Vi är undantagna rapporteringen då vi inte är ett stort företag eller offentlig noterat.

- Vi har stängt bobutiken då vi sett ett minskat flöde av besökare efter att vi startat mina sidor i ett led att öka vår digitalisering. Vi kan nu ge en bättre service genom fler tillfällen att tidsboka våra hyreshandläggare.



OB§957

Övriga frågor

- Vi kommer att installera en solcellsanläggning på Storgärdet (Murargränd 3) med en kapacitet på 86 Kw utifrån tidigare beslut i kommunstyrelsen om en anläggning per år inom kommunkoncernen.
- Bolaget har sparpoäng i JAK banken som vi inte nyttjar och har för avsikt att avsluta kontot. Sparpoängen kan man ge bort och kommunen har tidigare gett bort sina poäng till Skattungbyn. Vi har för avsikt att göra likadant.

OB§958

Beslutspunkter

- | | |
|---|-----------|
| ▪ Periodbokslut augusti | Godkändes |
| ▪ Prognos 2 | Godkändes |
| ▪ Omsättning lån med rörlig ränta | Godkändes |
| ▪ Fullt mandat till VD, 2024 års hyresförhandling | Godkändes |

OB§959

Nästa möten

- | | | |
|-----------------------|------------------|--------------|
| ▪ 2023-12-15 kl 09.00 | Frelins Gränd 10 | Styrelsemöte |
|-----------------------|------------------|--------------|

OB§950

Mötets avslutande

Ordförande tackade för visat intresse och förklarade mötet avslutat.

Vid protokollet

Ordförande

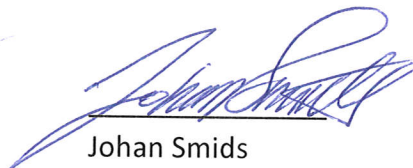
Justeras



Roland Fållby



Bernt Westerhagen



Johan Smids