

PROTOKOLL STYRELSEMÖTE ORSA BOSTÄDER AB, 556215–5084.

Plats: Glasrummet, Frelins Gränd 10

Närvarande:

Bernt Westerhagen, ordförande
Per Rudfeldt, vice ordförande
Hans Lans, ledamot
~~Johan Smids, ledamot~~
Roger Eriksson, ledamot
Ronnie Loven, ersättare för Johan Smids
Hans-Göran Olsson, suppleant
Bengt Hahne, suppleant
Roland Fållby, VD

Inbjudna:

Håkan Östling (§1075)
Anna-Karin Göthe

OB§1071

Mötets öppnande

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

OB§1072

Val av justeringsman och sekreterare

Att jämte ordförande justera protokollet valdes Per Rudfeldt.
Roland Fållby valdes till sekreterare för mötet.

OB§1073

Godkännande av dagordning

Dagordningen godkändes.

OB§1074

Genomgång av föregående protokoll

Ordförande föredrog protokoll från 2025-09-12.
Protokollet godkändes och lades till handlingarna.

 
 1

- Delårsrapporten som lämnats in till kommunen gicks igenom och inga anmärkningar framfördes.
- Omsättningen till och med augusti var 46 375 tkr och ett rörelseresultat på 5 753 tkr som är bättre än prognos 1 med ca 1 650 tkr. Lägre reparation och underhåll samt övriga kostnader är poster som påverkar rörelseresultatet. Efter finansiella poster har vi ett resultat på 4 003 tkr mot budget 1 678 tkr och prognos 1, 2 331 tkr.

Vi har ett negativt kassaflöde i februari på -3 146 tkr då vi utför ombyggnationen av nya lägenheter på Kyrkogatan 2.

Förslag till beslut:

Styrelsen har tagit del av informationen.

- I prognos 2 räknar vi med den omsättning på 70 132 tkr vilket är lite lägre än budget då vi hade räknat med en tidigare inflyttning på Kyrkogatan 2. Rörelseresultatet beräknas bli 7 070 tkr mot budget 4 447 tkr där reparation och underhåll samt driftkostnader är lägre än budgeterat. Vi prognostiserar ett resultat efter finansiella poster på 4 400 tkr mot budget 1 600 tkr.

Förslag till beslut:

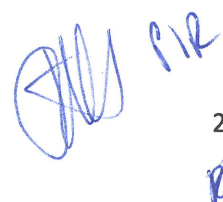
Styrelsen har tagit del av informationen.

- Budgetarbetet för 2026 är påbörjat och VD har önskemål att fortsätta bedriva verksamheten med samma förutsättningar med att återföra resultatet in i fastigheterna som tidigare år utan att behöva amortera av lån.

Förslag till beslut:

Styrelsen tillstyrker VD:s önskemål.

- Den rörliga räntan är i princip oförändrat med en liten uppgång sedan förra styrelsemötet. Analysen är fortfarande att marknaden upplever framtiden som osäker och att vi fortsätter med nuvarande lånevillkor. Ränteprognosen framåt i tiden visar att vi kommer få ökande räntekostnader under 2027.



Handwritten signature and initials in blue ink, including the number '2' and a small mark.

Verksamhetsrapporter

- Inför hyresförhandlingen för 2026 års hyror har det kommit en uppdaterad vägledning från Sveriges Allmännytta gällande trepartsöverenskommelsen där dom lokal förutsättningarna ska väga tyngre än tidigare. Klara hyresjusteringar för 2026 ligger mellan 1,9–4,8%. Vår bedömning är att bolagets överenskommelse kommer hamna mellan 2,0–3,5. VD önskar fullt mandat till 2026 års hyresförhandling.

Förslag till beslut:

Styrelsen ger VD fullt mandat till 2026 års hyresförhandling.

- På VD träffen för regionen var fokus på energiomställningen med energigemenskaperna och olika möjligheter till batterilagring och hur vi ska minska vår energianvändning. Utöver det informerades det om ekonomin nationellt och globalt och hur olika globala spänningar hindrar tillväxten och fördröjer Sveriges återhämtning.
- Dom markanvisningar på Kv Hästen och Kv Måsen vi gett Konzeptutvecklarna prioriteras Måsen i första hand och man har överlåtit anvisningen enligt avtalet till ett helägt bolag och arbetet går enligt plan. Det förekommer dialog mellan Konzeptutvecklarna och vår bygglovsavdelning. VD har informerat styrelsen att vi inte har något med det att göra eller kan påverka.
- Vi har identifierat en risk i vår delegationsordning vid verkställande av finansiella transaktioner. Vid utbetalningar ska det vara två i förening och när nuvarande behörig personal kan bli frånvarande blir vi sårbara. För att minska risken har vi lagt till fastighetschef i punkt 2.8 "Verkställande av finansiella transaktioner" i delegationsordningen.

Förslag till beslut:

Att styrelsen godkänner delegeringsordning dat 2025-10-24.

OB§1077

Övriga frågor

- Inga övriga frågor framkom.

OB§1078

Beslutspunkter

- | | |
|---|-----------|
| ▪ Periodbokslut aug | Godkändes |
| ▪ Prognos 2 | Godkändes |
| ▪ Budgetförutsättningar 2026 | Godkändes |
| ▪ Fullt mandat till VD, 2026 års hyresförhandling | Godkändes |
| ▪ Revidering i delegationsordning | Godkändes |

OB§1079

Nästa möten

- | | |
|---|--------------|
| ▪ 2025-12-12 ca kl 11.00 Frelins Gränd 10 | Styrelsemöte |
|---|--------------|

OB§1080

Mötets avslutande

Ordförande tackade för visat intresse och förklarade mötet avslutat samt önskade alla en trevlig helg.

Vid protokollet

Ordförande

Justeras



Roland Fållby



Bernt Westerhagen



Per Rudfeldt