

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~~

~~Bengt Hahne, ersättare för Per Rudfeldt~~

Hans-Göran Olsson, ersättare för Roger Eriksson

Roland Fällby, VD

Inbjudna:

Håkan Östling (§1085)

Marie Ander

OB§1081

Mötets öppnande

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

OB§1082

Val av justeringsman och sekreterare

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

OB§1083

Godkännande av dagordning

Dagordningen godkändes.

OB§1084

Genomgång av föregående protokoll

Ordförande föredrog protokoll från 2025-10-24.
Protokollet godkändes och lades till handlingarna.

 1 

- Omsättningen till och med oktober var 58 241 tkr och ett rörelseresultat på 5 753 tkr som är i paritet med prognos 2, 6 911 tkr. Efter finansiella poster har vi ett resultat på 4 794 tkr mot prognos 2, 4 701 tkr.

Vi har ett negativt kassaflöde i oktober -2 814 tkr då vi utför ombyggnationen av nya lägenheter på Kyrkogatan 2.

Förslag till beslut:

Styrelsen har tagit del av informationen.

- I budgeten för 2026 räknar vi med en hyreshöjning som skulle ge hyresintäkter på 72 115 tkr och med budgeterade hyresförluster och övriga rörelseintäkter ha en omsättning på 73 987 tkr. Våra rörelsekostnader är budgeterade till -67 342 tkr. Vi räknar med ett budgeterat rörelseresultat på 6 645 tkr och ett resultat på 4 000 tkr efter finansiella kostnader.

Förslag till beslut:

Styrelsen godkänner budget för 2026

- Den rörliga räntan är i princip oförändrat med en liten nedgång på -0,09% medan en 5 årig ränta gått upp med 0,37% 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. Vi måste ta ställning till om vi ska amortera av lån under 2026.

Verksamhetsrapporter

- Framställan om hyresförhandling är inlämnad till hyresgästföreningen (HGF).
Dom flesta inom Dalarnas län har fått bud från HGF på ca 3,5%. Vi kommer påbörja förhandlingen i januari och har inte tagit fram något yrkande ännu.
- Systembytet har löpt på och vi har prioriterat ekonomi och marknadsdelen och lägger på övriga moduler eftersom. Finns en risk att vi får tillskapa och ändra parametrar under skarpt läge för att få rätt struktur och flöde i systemet.
- Vi uppnår delvis dom kortsiktiga målen för 2025 i affärsplanen. Vi når inte upp till målen för vakansgrad och flyttfrekvens.
- Målen för 2026 i affärsplanen är samma som för 2025 men med reviderade siffror för NKI, vakansgrad och flyttfrekvens.
Förslag till beslut:
Styrelsen godkänner reviderad affärsplan 2026
- Internkontrollen för 2025 påvisar inga avvikelser i vårt arbete gällande dom risker vi har genomlyst under året.
Förslag till beslut:
Styrelsen godkänner genomförd internkontroll 2025
- Styrelsens ansvar är att det finns en tillfredsställande internkontroll.
VD:s ansvar är att åstadkomma och upprätta tillfredsställande internkontroll inom bolaget. Innehållskraven i internkontrollplanen är att vi ska.
 - Identifiera risker
 - Ha en riskbeskrivning
 - Genomförda riskbedömningar
 - Beskrivning av kontrollområde, moment och metod
 - Ansvarig för uppföljningenFörslag till beslut:
Styrelsen godkänner presenterad internkontrollplan för 2026



OB§1087

Övriga frågor

- VD informerade att det inkommit mer begäran om utlämnande av allmänna handlingar än normalt. Det är av olika slag som upphandlingar, register, ärenden mm. En brist i vår ärendehantering gällande logg på fysiskt inkommande eller utgående post har konstaterats och ska införas.

OB§1088

Besluts punkter

- | | |
|-----------------------------|-----------|
| ▪ Periodbokslut oktober | Godkändes |
| ▪ Budget 2026 | Godkändes |
| ▪ Reviderad affärsplan 2026 | Godkändes |
| ▪ Internkontroll 2025 | Godkändes |
| ▪ Internkontrollplan 2026 | Godkändes |

OB§1089

Nästa möten

- | | | | |
|--------------|-------------|------------------|--------------|
| ▪ 2026-02-20 | ca kl 11.00 | Frelins Gränd 10 | Styrelsemöte |
| ▪ 2026-03-31 | ca kl 08.30 | Frelins Gränd 10 | Årsstämma |
| ▪ 2026-04-24 | ca kl 11.00 | Frelins Gränd 10 | Styrelsemöte |
| ▪ 2026-06-12 | ca kl 11.00 | Frelins Gränd 10 | Styrelsemöte |

OB§1090

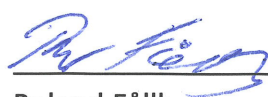
Mötets avslutande

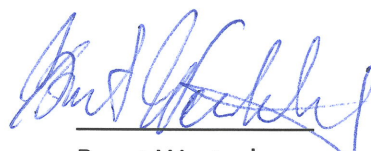
Ordförande tackade för visat intresse och förklarade mötet avslutat samt önskade alla en riktigt *GOD JUL & Ett Gott Nytt År.*

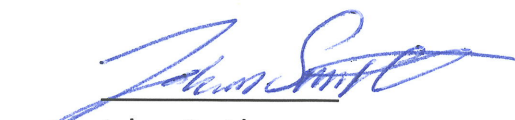
Vid protokollet

Ordförande

Justeras


Roland Fällby


Bernt Westerhagen


Johan Smids