

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 Roger Eriksson

Roland Fållby, VD

Inbjudna:

Håkan Östling (§1095)

Marie Ander

OB§1091

Mötets öppnande

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

OB§1092

Val av justeringsman och sekreterare

Att jämte ordförande justera protokollet valdes Hans Lans.

Roland Fållby valdes till sekreterare för mötet.

OB§1093

Godkännande av dagordning

Dagordningen godkändes.

OB§1094

Genomgång av föregående protokoll

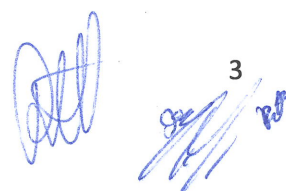
Ordförande föredrog protokoll från 2025-12-12.

Protokollet godkändes och lades till handlingarna.

- Omsättningen till och med december var 70 916 tkr och ett rörelseresultat på 7 927tkr som är lite bättre än prognosen. Efter finansiella poster har vi ett resultat på 5 321 tkr. Vi har ett negativt kassaflöde i december på -2 659 tkr.
Förslag till beslut:
Styrelsen har tagit del av informationen
- VD informerade att verksamhetsrapporten för 2025 är inlämnad till Orsa kommun. Styrelsen hade inga synpunkter på inlämnad rapport.
- Årsredovisningen för 2025 gicks igenom. Våra hyresintäkter ökade med 3 658 tkr till 67 520 tkr och är främst genom vår hyreshöjning på 4,99% för 2025. Årets vinst blev 5 321 tkr. Vår revisor har informerat att man har för avsikt att lämna en ren revisionsrapport till stämman
Styrelsen och VD föreslår:
Vinstmedlen disponeras till balanserade vinstmedel.
- Den rörliga räntan är i princip oförändrat med en liten uppgång på -0,06% medan den 5 åriga räntan gått ned med 0,43% till 2,68% sedan förra styrelsemötet. Vårat räntefönster är kort och vi bör börja tänka på att binda delar av våra lån. VD och ekonomichefens förslag är att binda ca 30 miljoner kr om 5 åriga räntan går ned till 2,4%. Styrelsens avsikt är att ha ett räntefönster på ca 3 år sedan tidigare beslut men att bolaget också bör titta på andra bindningstider än 5 år då bundna lån faller ut under året. VD och ekonomichef får i uppdrag att genomföra bindning av lån utifrån hur marknadsläget ser ut.

Verksamhetsrapporter

- Systembytet är i mål och det är några hanteringar som vi ska kontrollera att dom fungerar i verksamheten. Vi har för avsikt att godkänna leveransen av systemet. Vi kommer fortsätta med avstämningar i ledningsgruppen för att säkerställa att systemet används fullt ut i verksamheten samt uppföljningar i förvaltningen.
- I årets hyresförhandling har vi haft ett möte. Bolaget har presenterat sitt syfte med långsiktighet och jämn hyresutveckling. Hyresgästföreningen har fått ett bud att ta ställning och ska återkomma i den fortsatta förhandlingen.
- Barkgatan 10 kommer bli tom från den 1 maj. Skisser är framtagna till fyra lägenheter i ett tidigare skede. I samband med kommunens arbete med kommunens lokalbehov finns det intresse för lokalen som en temporär, alternativ permanent lösning. Vi kommer avvakta kommunens avsikt innan vi går vidare med förädling eller avyttring.
- Den årliga uppföljningen av det systematiska arbetsmiljöarbetet (SAM) gicks igenom av VD. IA systemet är infört där bolaget hanterar skyddsronder, riskbedömningar, tillbud/olycksfall samt uppföljning av SAM. Det finns förbättringar inom genomförande av skyddsronder, genomgång av rutiner samt förtydligande av uppgiftsfördelningens innebörd. Dom generella OSA målen för 2026 handlar om arbetsbelastning, kränkande särbehandling samt hur vi introducerar nyanställda i bolaget.
- Det företag som varit Dataskyddsombud (DSO) har inte längre uppdraget utan vi måste välja in ett nytt ombud som DSO. Förslaget är att använda samma ombud som Orsa kommun som är Anna Jonsson från Mora kommun.
Förslag till beslut:
Styrelsen godkänner att utse Anna Jonsson i Mora kommun som dataskyddsombud för bolaget samt att fortsättningsvis på delegation ge VD mandat att välja in nytt DSO när behov uppstår.
- I styrelsens arbetsordning och VD instruktion för 2026 är det några justeringar gjorda i punkt 2.2 är personalfrågor ändrat till arbetsmiljöfrågor samt i bilaga punkt 7 är 2 år ändrat till 3 år samt att värdet 500 tkr är ändrat till tröskelvärdet inom LOU.
Förslag till beslut:
Styrelsen godkänner Styrelsens arbetsordning och VD instruktion för 2026.



- I Styrelsens rapport för 2025 framgår det att bolaget har följ och utfört dom direktiv och styrdokument som utgör kommunens ägarstyrning utan anmärkning.

Förslag till beslut:

Styrelsen godkänner styrelserapport för 2025.

OB§1097

Övriga frågor

- Inga övriga frågor framkom

OB§1098

Besluts punkter

- | | |
|---|-----------|
| ▪ Periodbokslut december | Godkändes |
| ▪ Verksamhetsrapport 2025 | Godkändes |
| ▪ Årsredovisning 2025 | Godkändes |
| ▪ Omsättning av lån | Godkändes |
| ▪ Nytt dataskyddsombud | Godkändes |
| ▪ Styrelsens Arbetsordning & VD instruktion | Godkändes |
| ▪ Styrelsens rapport 2025 | Godkändes |

OB§1099

Nästa möten

- | | | | |
|--------------|-------------|------------------|--------------|
| ▪ 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§1100

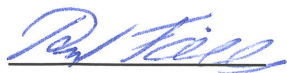
Mötets avslutande

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

Vid protokollet

Ordförande

Justeras



Roland Fållby



Bernt Westerhagen



Hans Lans