

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~~

Hans-Göran Olsson, ersättare för Roger Eriksson

Roland Fällby, VD

Inbjudna:

Håkan Östling (§1115)

Marie Ander

OB§1111

Mötets öppnande

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

OB§1112

Val av justeringsman och sekreterare

Att jämte ordförande justera protokollet valdes Per Rudfeldt.

Roland Fällby valdes till sekreterare för mötet.

OB§1113

Godkännande av dagordning

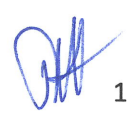
Dagordningen godkändes med ny punkt under verksamhetsrapporter gällande moms på P-platser.

OB§1114

Genomgång av föregående protokoll

Ordförande föredrog protokoll från 2026-06-05.

Protokollet godkändes och lades till handlingarna.

 1 
PR RF

OB§1115

Ekonomi

- Omsättningen till och med juli var 42 680 tkr och ett rörelseresultat på 4 872 tkr som är lite bättre än prognos 1 då vi har en lägre kostnad för fjärrvärme än budgeterat. Efter finansiella poster har vi ett resultat på 3 404 tkr. Vi har ett positivt kassaflöde i juli på 4 467 tkr.

Förslag till beslut:

Styrelsen har tagit del av informationen

- Vi har satt om ett lån på 20 000 tkr på 3,6 år och med en ränta på 2,74% mot tidigare 1,62%. Det ger en ökad räntekostnad på ca 224 tkr.
- Den rörliga räntan är i princip oförändrat medan den långa räntan (5 år) har rört sig uppåt sedan förra styrelsemötet. Vi har ett stort lån som ska läggas om i november som vi ska ställning till om det ska amorteras av innan nästa styrelsemöte.

OB§1116

Verksamhetsrapporter

- Inför 2027 års hyresförhandlingar har parterna tagit fram en vägledning som ska ge en bättre och transparant förhandlingsprocess. Vi använder oss av en hybridversion då vi lägger mer vikt på våra lokala förutsättningar. VD önskar fullt mandat till 2027 års hyresförhandling.

Förslag till beslut:

Styrelsen ger VD fullt mandat till 2027 års hyresförhandling

- I markanvisningen för Kv. Måsen vill exploatören förvärva marken och påbörja byggnationen. Vi har presenterat ett utkast till köpekontrakt för tomtmarken där det är förbindelser som är tvingande till byggnation samt förbud till överlåtelse innan slutbevis. Försäljningspriset är 1 399 680 kr och är baserat på kr per BTA.

Utskottet för strategi har bedömt att ärendet inte behöver hanteras i kommunfullmäktige då ärendet inte är av principiell betydelse.

Förslag till beslut:

Styrelsen godkänner försäljning av Kv Måsen 5 & 6 enligt markanvisning till Leoparden i Ronneby AB.

- Det finns ett förslag om nytt regelverk för kommunernas civila beredskap som föreslås träda i kraft den 1 januari 2027. I stort innebär det en mer central roll inom fastighetsförvaltningen i beredskapsarbetet. Om förslaget blir verklighet ska kommunerna/bolaget säkerställa att både anställda och förtroendevalda utbildas och övas för framtida kriser och höjd beredskap.

- Diskussioner med NODAVS pågår gällande FNI som ska vara i gång 1 januari 2027. Vi kommer ha svårt att hitta utrymmen eller ytor för all hantering av fraktionerna i nära anslutning till fastigheterna. Plan är att skapa platser som tar upp större områden i vårt bestånd. Beroende på vald lösning kan det bli ökande kostnader för bolaget.
- Kommunplanen är ett politiskt beslutat dokument som anger mål, uppdrag, ekonomiska ramar och grunduppdrag för kommunens verksamheter. Kommunplanen bygger på kommunens vision, Orsa 2050 och kommunens mål har direkt koppling till visionen och innehållet ska vara förankrat i styrelsen. VD formulerar om stycket gällande besparingar så innebörden blir mer tydlig innan inlämnandet till kommunen
Förslag till beslut:
Styrelsen godkänner bolagets förslag med omformulering, besparingar till kommunplanen 2027.
- Lagen om offentlig säljverksamhet (LOS) har trätt i kraft den 1 aug -26. LOS är förenklat en ny vassare lagstiftning mot KOS som medför större möjligheter att ingripa mot offentlig säljverksamhet som på ett otillbörligt sätt påverkar möjligheterna för privata aktörer att bedriva verksamhet på marknaden. Utifrån nuvarande uppdrag och omfattning omfattas vi inte LOS. Konkurrensverket är tillsynsmyndighet
- VD informerade att bolaget håller tillsammans med Morastrand och Norra Dalarnas fastighet på att se över vårt samarbete med Löneservice då vi inte är helt nöjda med ärendehantering och kostnadsbild.

 3
P12 RF

OB§1117

Övriga frågor

- Inga övriga frågor framkom.

OB§1118

Beslutspunkter

- | | |
|---|-----------|
| ▪ Periodbokslut juli | Godkändes |
| ▪ Fullt mandat till VD, 2027 års hyresförhandling | Godkändes |
| ▪ Försäljning Kv Måsen 5 & 6 | Godkändes |
| ▪ Kommunplan 2027 | Godkändes |

OB§1119

Nästa möten

- | | | | |
|--------------|-------------|------------------|--------------|
| ▪ 2026-10-23 | ca kl 11.00 | Frelins Gränd 10 | Styrelsemöte |
| ▪ 2026-12-11 | ca kl 11.00 | Frelins Gränd 10 | Styrelsemöte |

OB§1120

Mötets avslutande

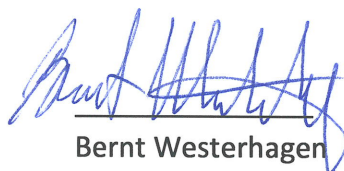
Ordförande tackade för visat intresse och förklarade mötet avslutat samt önskade alla en trevlig helg.

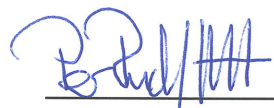
Vid protokollet

Ordförande

Justeras


Roland Fällby


Bernt Westerhagen


Per Rudfeldt