Orsabostäder

2026-10-23

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 Hans Lans
Bengt Hahne, ersättare för Roger Eriksson
Roland Fållby, VD

Inbjudna:
Håkan Östling (§1125)
Marie Ander

OB§1121
Mötets öppnande

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

OB§1122
Val av justeringsman och sekreterare

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

OB§1123
Godkännande av dagordning

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

OB§1124
Genomgång av föregående protokoll

Ordförande föredrog protokoll från 2026-09-11.
Protokollet godkändes och lades till handlingarna.

OB§1125

Ekonomi

- Delårsrapporten är inlämnad till kommunen enligt anvisning
- Omsättningen till och med augusti var 48 854 tkr och ett rörelseresultat på 6 461 tkr som är bättre än prognos 1. Vi har en lägre driftskostnad än beräknat som påverkat resultatet. Efter finansiella poster har vi ett resultat på 4 771 tkr. Vi har ett positivt kassaflöde i juli på 5 465 tkr.
  Förslag till beslut:
  Styrelsen har tagit del av informationen
- I prognos 2 räknar vi med den omsättning på 73 534 tkr vilket är lite lägre än budget. Stor del är vakans på fastigheten på Barkgatan 10. Rörelseresultatet beräknas bli 9 520 tkr mot budget 6 644 tkr där reparation och underhåll samt driftkostnader är lägre än budgeterat. Vi prognostiserar ett resultat efter finansiella poster på 6 800 tkr mot budget 4 000 tkr.
  Förslag till beslut:
  Styrelsen har tagit del av informationen.
- Budgetarbetet för 2027 är påbörjat. För 2027 ser vi inga större underhållsåtgärder som kräver större investeringar vilket gör att vi inte behöver återföra hela resultatet in i fastigheterna utan välja annat alternativ.
- Vi har ett lån på 20 000 tkr med 1,24% ränta som förfaller under november. Vår avsikt är att amortera det lånet helt för att minska vår upplåning sam hålla ner räntekostnaderna.
  Förslag till beslut:
  Styrelsen godkänner amortering av lån på 20 000 tkr.
- Räntorna ligger i princip lika som förra styrelsemöten i september. Skillnaden mellan rörligt och bundet 5 år är ca 1%. Utifrån analyser kring Riksbankens höjningar av styrräntan är vår analys att låneinstituten redan tagit höjd för höjningarna. Det gör att vi bedömer det lägligt att ha delar av våra lån rörligt för att kunna agera vid förändringar.

OB§1126

Verksamhetsrapporter

- VD informerade från Sv allmännyttas VD-träff som var i oktober. Utmaningar som allmännyttan står inför är bland annat hyresutvecklingen, krympande geografier, ökad vård i bostaden samt ökade energikostnader.
- Vi ser en ökad vakansgrad i större lägenheter som 3 & 4:or och en längre handläggningstid innan intressent finns. Vi försöker hitta nya metoder för uthyrning samt en flexibilitet. Detta medför att det ibland kan bli nödvändigt att göra avsteg från uthyrningspolicyn.
- Vi har fått en remiss att besvara på ny styrmodell för koncernen. I stort handlar det om att säkerställa att den politiska viljan får genomslag i verksamheterna och att resurser används på ett hållbart och långsiktigt sätt. VD ser inte att bolaget blir påverkat av förslaget då vi har bolagsordning och ägardirektiv som styr vår verksamhet och den politiska viljeriktningen.

  Förslag till beslut:

  VD meddelar Orsa kommun att bolaget inte avser att lämna något yttrande utan godkänner förslag till styrmodell

OB§1127

Övriga frågor

- Inga övriga frågor framkom.

OB§1128

Beslutspunkter

▪ Periodbokslut augusti	Godkändes
▪ Prognos 2	Godkändes
▪ Amortering lån	Godkändes
▪ Svar på remiss, styrmodell	Godkändes

OB§1129

Nästa möten

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

OB§1130

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	Johan Smids