

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, suppleant

Roland Fållby, VD

Inbjudna:

Håkan Östling (§1025)

Marie Ehlin

**OB§1021**

**Mötets öppnande**

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

**OB§1022**

**Val av justeringsman och sekreterare**

Att jämte ordförande justera protokollet valdes Roger Eriksson.

Roland Fållby valdes till sekreterare för mötet.

**OB§1023**

**Godkännande av dagordning**

Dagordningen godkändes.

**OB§1024**

**Genomgång av föregående protokoll**

Ordförande föredrog protokoll från 2024-10-25.

Protokollet godkändes och lades till handlingarna.

## OB§1025

### Ekonomi

- Omsättningen till och med oktober var 55 778 tkr och ett rörelseresultat på 6 085 tkr som är ca 1 560 tkr sämre än budget. Högre reparation och underhållskostnader för bland annat asbestsanering vid lägenhetsreparationer är en del av avvikelsen. Efter finansiella poster har vi ett resultat på 3 612 tkr. Vi har ett negativt kassaflöde i oktober på -508 tkr.

Förslag till beslut:

Styrelsen har tagit del av informationen

- I prognos 3 räknar vi med en omsättning på 66 949 tkr vilket är i paritet med budget. Högre reparation och underhållskostnader gör att rörelseresultatet beräknas bli 5 977 tkr mot budget 7 580 tkr. Vi prognostiserar ett resultat efter finansiella poster på 3 000 tkr. Budget är 4 000 tkr.

Förslag till beslut:

Styrelsen har tagit del av informationen

- I budgeten för 2025 räknar vi med en hyreshöjning på 5% som skulle ge hyresintäkter på 69 116 tkr och med budgeterade hyresförluster och övriga rörelseintäkter ha en omsättning på 70 824 tkr. Våra rörelsekostnader är budgeterade till -66 377 tkr. Vi räknar med ett budgeterat rörelseresultat på 4 446 tkr och ett resultat på 1 600 tkr efter finansiella kostnader.

Förslag till beslut:

Styrelsen godkänner budget för 2025

- Den rörliga räntan är lägre än föregående styrelsemöte med 0,36% och bundet på 5 år har gått upp med 0,22%. Analysen är att marknaden upplever framtiden som osäker. Vi fortsätter med nuvarande lånevillkor.

*Forz*

*[Signature]*

2

*re*

Verksamhetsrapporter

- VD presenterade resultatet i den medarbetarenkät som ingår i handlingsplanen för arbetsmiljöarbetet. Över lag är det förbättringar i många av frågorna men också potential till förbättring i en del. Vi har anlitat en HR konsult som vi kan nyttja vid behov för att stärka bolagets kompetens inom HR samt medverka i vårt fortsatta arbetsmiljöarbete. Styrelsen ger enhälligt fortsatt förtroende för VD. Förändringsarbetet ska fortsätta.
  
- Vi har lämnat in yrkande på hyresnivå till hyresgästföreningen för lägenheterna på Kyrkogatan 2. Vi kommer att påbörja marknadsföringen under Q1 2025 och vi kommer följa vårt ordinarie kösystem. Beräknad inflyttning oktober 2025. Inga större oförutsedda tillkommande arbeten har påträffats vilket gör att vi troligtvis kommer hålla beslutat budget för projektet.
  
- Den verksamhet som hyrt på Barkgatan 10 har lämnat sina lokaler. Vi har anlitat en arkitekt att skissa upp ny planlösning i befintlig byggnad för lägenheter med inriktning + 65 boende. Finns också idé kring studentbostäder. Bygglov för ändrad verksamhet kommer troligtvis behövas. Om vi behöver göra en större investering behöver vi nytt beslut från styrelsen då det inte finns med i budgeten för 2025.
  
- Internkontrollen för 2024 påvisar inga avvikelser i vårt arbete gällande dom risker vi har genomlyst under året.  
Förslag till beslut:  
Styrelsen godkänner genomförd internkontroll 2024.
  
- 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 2025
  
- Dom kortsiktiga målen för 2024 i affärsplanen kommer till stor del att uppnås. Målen kommer att fortsätta under 2025. Målen för vakansgrad och omflyttningsfrekvens kommer inte att uppnås. Det är en utflyttning nationellt vilket också påverkar vår hyresmarknad.

Rm

3  
Rm

## OB§1027

### Övriga frågor

- Inga övriga frågor framkom

## OB§1028

### Beslutspunkter

- |                           |           |
|---------------------------|-----------|
| ▪ Periodbokslut oktober   | Godkändes |
| ▪ Prognos 3               | Godkändes |
| ▪ Budget 2025             | Godkändes |
| ▪ Internkontroll 2024     | Godkändes |
| ▪ Internkontrollplan 2025 | Godkändes |
| ▪ Revidering affärsplan   | Godkändes |

## OB§1029

### Nästa möten

- |              |             |                  |              |
|--------------|-------------|------------------|--------------|
| ▪ 2025-02-21 | ca kl 11.00 | Frelins Gränd 10 | Styrelsemöte |
| ▪ 2025-03-25 | ca kl 09.30 | Frelins Gränd 10 | Årsstämma    |
| ▪ 2025-04-25 | ca kl 11.00 | Frelins Gränd 10 | Styrelsemöte |
| ▪ 2025-06-13 | ca kl 11.00 | Frelins Gränd 10 | Styrelsemöte |

## OB§1030

### Mötets avslutande

Ordförande tackade för visat intresse och förklarade mötet avslutat samt önskade alla GOD JUL & Gott Nytt År

Vid protokollet

Ordförande

Justeras



Roland Fällby



Bernt Westerhagen



Roger Eriksson