

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 för Hans Lans

Roland Fållby, VD

Inbjudna:

Håkan Östling (§1035)

Marie Ehlin

**OB§1031**

**Mötets öppnande**

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

**OB§1032**

**Val av justeringsman och sekreterare**

Att jämte ordförande justera protokollet valdes Hans-Göran Olsson.  
Roland Fållby valdes till sekreterare för mötet.

**OB§1033**

**Godkännande av dagordning**

Dagordningen godkändes.

**OB§1034**

**Genomgång av föregående protokoll**

Ordförande föredrog protokoll från 2024-12-20.  
Protokollet godkändes och lades till handlingarna.



## OB§1035

### Ekonomi

- Omsättningen till och med december var 67 550 tkr och ett rörelseresultat på 5 973 tkr som är i paritet med prognos 3. Hyresbortfallet är ca 1 200 tkr vilket är lite högre än planerat. Efter finansiella poster har vi ett resultat på 3 037 tkr. Vi har ett negativt kassaflöde i december på -3 823 tkr.

Förslag till beslut:

Styrelsen har tagit del av informationen

- VD informerade att verksamhetsrapporten för 2024 är inlämnad till Orsa kommun. Styrelsen hade inga synpunkter på inlämnad rapport.

- Årsredovisningen för 2024 gicks igenom. Våra hyresintäkter ökade med 3 379 tkr till 63 862 tkr och är främst genom vår hyreshöjning på 5,7% för 2024. Årets vinst blev 3 207 tkr.

Styrelsen och VD föreslår:

Vinstmedlen disponeras till balanserade vinstmedel.

- Den rörliga räntan är lägre än föregående styrelsemöte med 0,23% och bundet på 5 år har gått upp med 0,07%. Analysen är att marknaden upplever framtiden som osäker. Vi fortsätter med nuvarande lånevillkor.



Verksamhetsrapporter

- VD Informerade om nuläget inom arbetsmiljöarbetet dr vi nu har fått tillgång till det IA system som vi ska arbeta i för vårt systematiska arbetsmiljöarbete. Vi har bildat en arbetsmiljögrupp som ska arbeta med våra rutiner och skyddsronder.
- I årets hyresförhandling har vi lämnat ett yrkande på 7,73% utifrån överenskommen trepartsmodell. Generellt inom Dalarna har överenskommelserna hamnat runt 4,85-4,99%. Vi ha nästa möte den 14 mars.
- Vi har lagt till ett bidrag/stöd som vi kommer att räkna som inkomst när man söker lägenhet i våra uthyrningsregler. Detta för att vi ska göra lika som Morastrand och NDFAB. Stödet är ekonomiskt bistånd (försörjningsstöd) – Styrkt av socialtjänsten i Orsa.
- Förhandlingen om kvm hyra för Kyrkogatan 2 är klar och hamnade på 1 850 kr/kvm. Marknadsföringen kommer att starta nu under mars. Inflyttningen som var planerad till 1 oktober kan bli försenat en månad då det varit med sanering och utökade brandcellsgränser är tidigare beräkning. Planerad visning för styrelsen är vid nästa styrelsemöte den 25 april.
- Skiss är framtagen för 4 lägenheter på Barkgatan 10. Vi har möjlighet att bygga om med våra ramavtalade entreprenörer för att hålla ned byggkostnaden. Alternativet är att avyttra fastigheten. Marknadsläget bedöms idag vara ganska svagt. Fastigheten kostar oss idag ca 4 500-5 000 kr/månad. Vi kommer jobba med olika alternativ och ta fram förslag till beslut.
- Ett maranvisningsavtal är tecknat med Konzeptutvecklarna gällande Kv Hästen och del av Kv Måsen. Bolaget har fått erbjudande att förvärva Kv Hästen efter att byggnaden är uppförd till ett fördelaktigt pris. Vi kommer att avböja erbjudandet då vår bedömning är att vi har en bra fördelning av bostäder och att vi ser gärna en utökning av boendeformen bostadsrätter inom kommunen.
- Revidering i delegeringsordningen har utförts där vi har höjt beloppen för avrop av beställningar för att klara av vårt dagliga arbetet utifrån inflation och prishöjningar. Vi har lagt till projektledare i dokumentet.  
Förslag till beslut:  
Styrelsen godkänner föreslagen delegeringsordning att gälla från 2025-02-28.
- Styrelsens arbetsordning och VD instruktion för 2025 är oförändrat mot tidigare år.  
Förslag till beslut:  
Styrelsen godkänner Styrelsens arbetsordning och VD instruktion för 2025.

- I Styrelsens rapport för 2024 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 2024.

#### OB§1037

##### Övriga frågor

- VD informerade att inom kommunkoncernen ska besparingar föreslås och att bolaget också ska medverka. Vi har informerat om eventuella besparingar som kan göras. Materialet kommer att arbetas med den 4 mars på bokslut och framtidsdagen dit Presidiet är kallat.

#### OB§1038

##### Beslutspunkter

- |  |           |
|--|-----------|
| ▪ Periodbokslut december                         | Godkändes |
| ▪ Årsredovisning 2024                            | Godkändes |
| ▪ Delegeringsordning 2025-02-28                  | Godkändes |
| ▪ Styrelsens arbetsordning & VD instruktion 2025 | Godkändes |
| ▪ Styrelsens rapport 2024                        | Godkändes |

#### OB§1039

##### Nästa möten

- |              |             |                  |              |
|--------------|-------------|------------------|--------------|
| ▪ 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§1040

##### 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-Göran Olsson