

Styrelsen för Gamla Byn AB

Plats och tid	Axel Johnsons väg 73, tisdagen den 23 juni 2026 kl 14:00-16:15
Beslutande	Kurt Kvarnström, Ordförande Kalle Hedin, Vice ordförande Patrik Engström Gerd Svedberg Karl-Johan Petersson Ulf Berg Roy Uppgård Tomi Sandvik Anna-Karin Persdahl
Övriga närvarande	Monica Öjemalm Jessica Gustavsson Kristina Ohls Johannes Kotschy Linda Nilsson, VD Sara Mattsson Burell, Ekonomichef Per Olof Lidbeck, Vision Magnus Lundvik Barkelius, § 38 Rozana Abd Alahad, § 39–40 Terese Mårtensson, AktivBo, § 37
Justerare	Ulf Berg
Justeringens plats och tid	Digital

Styrelsen för Gamla Byn AB

ÄRENDELISTA

§ 32	Val av justerare	3
§ 33	Föredragningslista	4
§ 34	Protokoll styrelsemöte 2026-04-21	5
§ 35	VD rapport.....	6
§ 36	Marknadsrapport	8
§ 37	Kundundersökning Verksamhetslokaler.....	9
§ 38	Bolagets arbete med digitalisering och AI	10
§ 39	Hållbarhetsprogram Gamla Byn AB	11
§ 40	Investeringsansökan stamrening kv. Tjädern	12
§ 41	Tilläggsinvestering investeringsansökan Krylbo kök	13
§ 42	Pågående byggnationer	14
§ 43	Ekonomiska rapporter	15
§ 44	Uppföljning Internkontrollplan 2026	16
§ 45	Övriga frågor.....	17

Styrelsen för Gamla Byn AB

§ 32 Val av justerare

Dnr 2026-000036006

Ulf Berg föreslås att justera protokollet.

Styrelsen för Gamla Byn ABs beslut

Att välja Ulf Berg att justera protokollet.

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

Styrelsen för Gamla Byn AB

§ 33 Föredragningslista

Dnr 2026-000037006

Ordförande Kurt Kvarnström föredrar föredragningslistan.

Styrelsen för Gamla Byn ABs beslut

Att fastställa föredragningslistan.

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

Styrelsen för Gamla Byn AB

§ 34 Protokoll styrelsemöte 2026-04-21

Dnr 2026-000038006

Ordförande Kurt Kvarnström föredrar föregående protokoll.

Styrelsen för Gamla Byn ABs beslut

Att godkänna föregående protokoll.

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

Styrelsen för Gamla Byn AB

§ 35 VD rapport

Dnr 2026-000039006

Sammanfattning

VD informerar om följande aktuella frågor;

- En ägardialog är genomförd 2026-05-20, och underlaget som överlämnats till ägaren finns bifogat med handlingarna.
- Bolaget kommer att införa områdesansvariga som ett pilotprojekt under perioden den 1 september – 31 december. Syftet är att lyfta fokus från att hantera enskilda felanmälningar till att se, och ta ett ansvar för hela fastigheten.
- Rekrytering av en fastighetstekniker (vakant tjänst) samt en vikarierande arkitekt (föräldraledighet) pågår. Det har varit få sökande till rollen som fastighetstekniker medan rollen som arkitekt har väldigt många sökanden.
- En koncernövergripande riktlinje för ladd infrastruktur är under framtagande. Och i stort handlar den om att kommersiella aktörer ska tillhandahålla publika laddplatser. Vi fortsätter erbjuda våra bostadshyresgäster, kommunala hyresgäster och företagskunder möjligheten att ladda i anslutning till den bostad/lokal de hyr av oss.
- En ny lagstiftning, Lagen om offentlig säljverksamhet, träder i kraft den 1 augusti 2026. Underlag från vår branschorganisation Sveriges Allmännytta finns bilagt med handlingarna. Dom kommer att analysera och återkomma med information om vilka åtgärder som vi som medlemsbolag behöver vidta med anledning av den nya lagstiftningen.
- Ekonomichefen informerar om genomförd upphandling av nytt ekonomisystem. Det blev ekonomisystemet Akribi som vann upphandlingen. Det är ett ekonomisystem som är anpassat för fastighetsbolag och som går att koppla ihop med bolagets fastighetssystem vilket ger oss nya möjligheter att effektivisera våra processer.
- VD har med stöd av en extern jurist haft en mailkonversation med Telia som styrelsen får en redogörelse för på mötet.
- Fastighetsförvaltningschefen har sammanställt ett utlåtande till styrelsen med anledning av den upphandling av färdig värme som bolaget har genomfört. Rekommendationen är att inte gå vidare med projektet i nuläget.
- Bolaget har en dialog med arbetsmiljöverket med anledning av skärpta krav på arbetsmiljöplaner, rutiner etc. Nästa möte är planerat till oktober månad.

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

Styrelsen för Gamla Byn AB

- Ekonomichefen redogör för den auktion som hon och fastighetsförvaltningschefen deltog på avseende Lärkan 5. Auktionen inleddes med att inga bud under 4,3 mkr mottogs, vilket var långt över vad bolaget anser att fastigheten är värd med hänsyn till den besiktning som är genomförd. Därmed lämnades inget bud och fastigheten står fortfarande som osåld.

Styrelsen för Gamla Byn ABs beslut

Att godkänna informationen.

Att avbryta upphandlingen färdig värme samt att VD får i uppdrag att utreda andra alternativ exempelvis konventionell bergvärme.

Styrelsen för Gamla Byn AB

§ 36 Marknadsrapport

Dnr 2026-000040006

Sammanfattning

VD informerar om nuläget vad gäller vakanta lägenheter. Gamla Byn AB har 46 vakanta lägenheter 2026-06-07. I den vakansen ingår 11 servicelägenheter och 5 lägenheter där avtal om inflytt har tecknats. Den faktiska vakansen är därmed 30 lägenheter. De stora vakanserna finns på Tjädern, där vi har ett pågående stamrenoveringsprojekt, samt på Rågen.

Ekonomichefen informerar om det arbete som pågår, med uppdraget från styrelsen, att se över uthyrningsprocessen.

VD informerar om pågående dialoger på lokalsidan. Bolaget har en förfrågan om att hyra nedre våningen på Hedegården till och med 2027-12-31.

Bolaget har också flera vakanta lokaler i bottenvåningarna i centrum och ytterligare en kund har nu sagt upp avtalet per den 30 november. Detta medför att bolaget behöver tänka nytt kring målgrupper och uthyrning för att minska vakansgraden vad gäller denna typ av lokaler.

Styrelsen för Gamla Byn ABs beslut

Att godkänna informationen.

Styrelsen för Gamla Byn AB

§ 37 Kundundersökning Verksamhetslokaler

Dnr 2026-000041006

Sammanfattning

AktivBo finns på plats och presenterar resultatet från den kundundersökning som har genomförts under våren. Sammanfattningsvis har Gamla Byn backat på samtliga Index, jämfört med kundundersökningen som genomfördes år 2023, förutom Indexet Attraktivitet som ökar.

Styrelsen konstaterar att det finns ett förbättringsarbete att göra samt att det är viktigt att resultatet omvandlas till en konkret handlingsplan som arbetas in i bolagets Affärsplan.

Styrelsen för Gamla Byn ABs beslut

Att godkänna informationen.

Styrelsen för Gamla Byn AB

§ 38 Bolagets arbete med digitalisering och AI

Dnr 2026-000042006

Sammanfattning

Bolagets systemförvaltare presenterar det arbete som pågår inom områdena digitalisering och AI samt vilket värde det skapar för bolaget.

Styrelsen för Gamla Byn ABs beslut

Att godkänna informationen.

Styrelsen för Gamla Byn AB

§ 39 Hållbarhetsprogram Gamla Byn AB

Dnr 2026-000043006

Sammanfattning

Projektledare Rozana Abd Alahad informerar om bolagets arbete med hållbarhet och förslaget till Hållbarhetsprogram för Gamla Byn AB.

Styrelsen för Gamla Byn ABs beslut

Att godkänna hållbarhetsprogrammet med tillägget att arbetet med Huskurage också ska omnämnas under social hållbarhet.

Styrelsen för Gamla Byn AB

§ 40 Investeringsansökan stamreovering kv. Tjädern

Dnr 2026-000044006

Sammanfattning

Projektledare Rozana Abd Alahad presenterar bifogad investeringsansökan. Projektet syftar till att genomföra stambyte i 122 lägenheter inom kv. Tjädern för att säkerställa fastigheternas funktion samt bidra till en trygg boendemiljö för hyresgästerna.

Bolaget har haft ute en förfrågan till de fyra ramavtalsentreprenör som bolaget har avtal med. Ett anbud har inkommit på 450 000 kr per lägenhet vilket totalt blir 54,9 mkr. Utöver det tillkommer oförutsett på ca 10 % = 5,5 mkr vilket innebär att den totala budgeten blir 60,4 mkr för själva lägenheterna.

Sedan tillkommer stamreovering i källaren samt entréer som går på löpande räkning. En grov uppskattning är att detta kostar 24,6 mkr, dock behöver pilotprojektet färdigställas och utvärderas innan vi kan göra en mer exakt bedömning av kostnaden.

Förslaget är därför att styrelsen beslutar om en budget på max 85 mkr och att VD får i uppdrag att återkomma till styrelsen med en slutrapport för pilotprojektet samt att budgeten sedan revideras utefter den kunskap vi får från slutrapporten.

Styrelsen för Gamla Byn ABs beslut

Att bevilja investeringsmedel om max 85 mkr för projektet stamreovering Tjädern.

Att VD får i uppdrag att återkomma med en slutrapport för pilotprojektet och att budgeten revideras på kommande styrelsemöte utifrån det underlaget.

Styrelsen för Gamla Byn AB

§ 41 Tilläggsinvestering investeringsansökan Krylbo kök

Dnr 2026-000049006

Sammanfattning

Efter genomförd upphandling har två anbud inkommit och båda ligger över den budget som styrelsen har beslutat om 2025-12-09 § 69 som var på 10,7 mkr. Lägsta inkommet anbud var på 11,4 mkr och i detta belopp ingår ej projekteringskostnad samt ev. ändrings- och tilläggsarbeten.

Styrelsen för Gamla Byn ABs beslut

Att godkänna en budget på 13 000 000 kronor.

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

Styrelsen för Gamla Byn AB

§ 42 Pågående byggnationer

Dnr 2026-000045006

Sammanfattning

VD informerar om pågående byggnationer enligt bilaga. Det är ansvariga projektledare som inför varje styrelsemöte har i uppdrag att fylla i projektrapporten och återrapporera de projekt de ansvarar för.

Bolaget har hittills i år inte upparbetat så mycket kostnader i förhållande till budget varför VD har gett fastighetsförvaltningschefen i uppdrag att till styrelsemötet i augusti återkomma med en detaljerad prognos.

Styrelsen för Gamla Byn ABs beslut

Att godkänna informationen.

Styrelsen för Gamla Byn AB

§ 43 Ekonomiska rapporter

Dnr 2026-000046006

Sammanfattning

Ekonomichefen föredrar månadsrapporten per den 31 maj. Bilagt med handlingarna finns också finansrapporten per den 31 maj.

Styrelsen för Gamla Byn ABs beslut

Att godkänna informationen.

Styrelsen för Gamla Byn AB

§ 44 Uppföljning Internkontrollplan 2026

Dnr 2026-000047006

Sammanfattning

Styrelsen för Gamla Byn AB beslutade 2025-12-09 § 77 om en internkontrollplan för år 2026. VD redogör för arbetet hittills under år 2026. Arbetet med att kontrollera risker pågår och inga väsentliga avvikelser har noterats.

Styrelsen för Gamla Byn ABs beslut

Att godkänna informationen.

Styrelsen för Gamla Byn AB

§ 45 Övriga frågor

Dnr 2026-000048006

Sammanfattning

Höstens andra styrelsemöte är flyttat för att bolagets budget ska lämnas i tid till kommunen och nya datum är:

Beredning: onsdag 23 september kl 14:00 (tidigare 6 oktober).

Styrelsemöte: onsdag 7 oktober kl 14:00 (tidigare 20 oktober).

