

Styrelsen för Gamla Byn AB

Plats och tid	Axel Johnsons väg 73, tisdagen den 25 augusti 2026 kl 14:00-16:00
Beslutande	Kurt Kvarnström, Ordförande Kalle Hedin, Vice ordförande Patrik Engström Gerd Svedberg Henric Schef Roy Uppgård Tomi Sandvik Kristina Ohls Anna-Karin Persdahl
Övriga närvarande	Linda Nilsson, VD Sara Mattson Burell, Ekonomichef Johan Nonnen, Fastighetsförvaltningschef Per Olof Lidbeck, Vision §46-54 Kjell Lindberg, Kommunal Rozana Abd Alahad §51–55
Justerare	Henric Schef
Justeringens plats och tid	Digital

Styrelsen för Gamla Byn AB

ÄRENDELISTA

§ 46	Val av justerare	3
§ 47	Föredragningslista	4
§ 48	Protokoll styrelsemöte 2026-06-23	5
§ 49	VD rapport.....	6
§ 50	Marknadsrapport	7
§ 51	Pågående byggnationer	8
§ 52	Tilläggsinvestering renovering tak Stjärnan	9
§ 53	Tilläggsinvestering renovering balkonger Stjärnan	10
§ 54	Detaljerad prognos investeringar och underhåll år 2026	11
§ 55	Dialog om budget 2027 samt investerings- och underhållsbudget 2027-2031.....	12
§ 56	Utvärdering av Affärsplan 2026 och dialog om Affärsplan 2027	13
§ 57	Ekonomiska rapporter	14
§ 58	Övriga frågor.....	15

Styrelsen för Gamla Byn AB

§ 46 Val av justerare

Dnr 2026-000052006

Henric Schef föreslås att justera protokollet.

Styrelsen för Gamla Byn ABs beslut

Att välja Henric Schef att justera protokollet.

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

Styrelsen för Gamla Byn AB

§ 47 Föredragningslista

Dnr 2026-000053006

Ordförande Kurt Kvarnström föredrar föredragningslistan.

Styrelsen för Gamla Byn ABs beslut

Att fastställa föredragningslistan.

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

Styrelsen för Gamla Byn AB

§ 48 Protokoll styrelsemöte 2026-06-23

Dnr 2026-000054006

Ordförande Kurt Kvarnström föredrar föregående protokoll.

Styrelsen för Gamla Byn ABs beslut

Att godkänna föregående protokoll.

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

Styrelsen för Gamla Byn AB

§ 49 VD rapport

Dnr 2026-000055006

VD informerar om följande aktuella frågor:

- Bolaget har planerat in ett dygn affärsplanering för att inhämta synpunkter från samtliga medarbetare inför framtagandet av Affärsplanen för år 2027.
- Bolaget är inne i två rekryteringsprocesser, en vik. arkitekt och en fastighetstekniker. Det har varit många sökanden till tjänsterna och förhoppningsvis kan båda tillsättas inom kort.
- Bottenvåningen på Hedegården är uthyrd och vi har även fått en förfrågan på några sovrum på övervåningen. När det gäller Hackspettsbacken har vi haft förfrågningar på storköket men det, och övriga fastigheten, är inte uthyrd ännu.
- Arbetet med att ta fram en handlingsplan med anledning av Kundundersökningen har påbörjats och den kommer att presenteras för styrelsen under hösten.
- Den fastighet, Lärkan 5, som bolaget tvångsförvaltar kommer enligt uppgift från Kronofogdemyndigheten att komma ut till ny försäljning under hösten. Bolaget behöver fundera vidare på om intresset att förvärva fastigheten, till prislapp tidigare beslutad av styrelsen, kvarstår.
- Det finns indikationer om att ytterligare ett bolag som erbjuder bostäder i Avesta Kommun har det tufft ekonomiskt. VD fortsätter att bevaka hur det utvecklas.
- Ett nytt ekonomisystem är upphandlat och Sara arbetar intensivt med införandet av det. Enligt tidplanen ska det nya systemet driftsättas under oktober månad.
- Fastighetsförvaltningschefen informerar om att man i samarbete med UHC som äger avtalet, har sagt upp ett avtal med en av våra entreprenörer. VD får i uppdrag att se över när avtalet kan avslutas.

Styrelsen för Gamla Byn ABs beslut

Att godkänna informationen.

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

Styrelsen för Gamla Byn AB

§ 50 Marknadsrapport

Dnr 2026-000056006

Sammanfattning

VD informerar om nuläget vad gäller vakanta lägenheter. Gamla Byn AB har 49 vakanta lägenheter 2026-08-03. I den vakansen ingår 12 servicelägenheter och 6 lägenheter där avtal om inflytt har tecknats. Den faktiska vakansen är därmed 31 (30) lägenheter. De stora vakanserna finns på Tjädern, där vi har ett pågående stamreoveringsprojekt, samt på Rågen. Samma period förra året låg vakansgraden på 25 lägenheter.

Vidare har VD tittar vidare på hur det ser ut med lediga kontorslokaler i Avesta Centrum både för Gamla Byn AB men också generellt, utifrån den information som fanns att hämta på Objektvision 2026-08-03. Gamla Byn AB har totalt (inklusive den uppsagda lokal som inte lagts ut på Objektvision än) 1 307 m² vakant yta. Utöver det finns det 2 639 m² vakant yta för kontor hos andra fastighetsägare. Alla fastighetsägare har dock inte valt att lägga ut sina lokaler på objektvision.

I den fastighetsutvecklingsplan som bolaget ska arbeta fram behöver vi fördjupa analysen och fatta strategiska inriktningsbeslut kring bolagets vakanta lokaler i centrum.

Styrelsen för Gamla Byn ABs beslut

Att godkänna informationen.

Styrelsen för Gamla Byn AB

§ 51 Pågående byggnationer

Dnr 2026-000057006

Sammanfattning

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

Byggprojektledare Rozana deltar också och redogör mer detaljerat kring de utmaningar vi har i pilotprojektet stambyte kvarteret Tjädern.

Styrelsen för Gamla Byn ABs beslut

Att godkänna informationen.

Styrelsen för Gamla Byn AB

§ 52 Tilläggsinvestering renovering tak Stjärnan

Dnr 2026-000063006

Sammanfattning

Investeringsbeslut 2025-12-09 § 71 renovering av tak området Stjärnan med en beslutad budget till 10,5 mkr önskas höjas till 12 mkr då inkomna anbud översteg budgeten.

Styrelsen för Gamla Byn ABs beslut

Att bevilja en tilläggsinvestering på 1,5 mkr.

Styrelsen för Gamla Byn AB

§ 53 Tilläggsinvestering renovering balkonger Stjärnan

Dnr 2026-000064006

Sammanfattning

Investeringsbeslut 2025-12-09 § 72 renovering av balkonger i området Stjärnan med en beslutad budget på 4 mkr önskas höjas till 9,5 mkr då inkomna anbud översteg budgeten.

I ursprungsbeslutet som benämns ovan fanns följande text med:

”Renovering av balkonger i Kvarteret Stjärnan, det gäller 7 st byggnader på adresserna Malmgatan 28-32 och Slaggatan 1-3, 7 och 9. Antalet balkonger är 142 st och en okulär besiktning är utförd. Besiktningen säger att underhållsbehov finns och även eventuellt utbyte av balkonger kan vara nödvändigt. Balkongerna är från 50 talet och har behov av renovering och eventuellt utbyte på vissa fastigheter och detta medför väldigt spridda kostnader beroende på vad som skall göras. Budget på 4 miljoner är satt för renovering, utbyte kommer att öka drastiskt upp mot 14 miljoner. Vidare projektering och undersökning krävs inför förfrågan.”

Styrelsen för Gamla Byn ABs beslut

Att bevilja en tilläggsinvestering på 5,5 mkr.

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

Styrelsen för Gamla Byn AB

§ 54 Detaljerad prognos investeringar och underhåll år 2026

Dnr 2026-000058006

Sammanfattning

Bolaget har hittills i år inte upparbetat så mycket kostnader i förhållande till budget varför VD har gett fastighetsförvaltningschefen i uppdrag att återkomma med en detaljerad prognos. Den finns bilagd med handlingarna och presenteras på mötet.

Styrelsen för Gamla Byn ABs beslut

Att godkänna informationen.

Att VD får i uppdrag att ha en dialog med de ramavtalaentreprenörer, inom ramen för byggentreprenadavtalet, som inte lämnar anbud.

Styrelsen för Gamla Byn AB

§ 55 Dialog om budget 2027 samt investerings- och underhållsbudget 2027–2031

Dnr 2026-000059006

Sammanfattning

Ekonomichefen och fastighetsförvaltningschefen presenterar ett första utkast till budget för år 2027 samt investerings- och underhållsbudget 2027–2031. Vidare presenterar Rozana, byggprojektledare, olika satsningar inom energiområdet. Detta är ett diskussionsunderlag inför att en skarp budget ska beslutas på kommande styrelsemöte den 7 oktober.

Styrelsen för Gamla Byn ABs beslut

Att godkänna informationen.

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

Styrelsen för Gamla Byn AB

§ 56 Utvärdering av Affärsplan 2026 och dialog om Affärsplan 2027

Dnr 2026-000060006

Sammanfattning

VD har tillsammans med ledningsgruppen utvärderat hur arbetet med bolagens affärsplan för år 2026 fortlöper. Detta har resulterat i ett diskussionsunderlag till styrelsen där vi markerat områdena i affärsplanen med rött, gult och grönt. Syftet med underlaget, och dialogen i styrelsen, är förutom att utvärdera innevarande år också att komma med input till framtagandet av Affärsplanen för år 2027.

Ett inspel från styrelsemötet är att fundera vidare på hur mycket, och vad, vi ska göra i egen regi eller köpa in.

Styrelsen för Gamla Byn ABs beslut

Att godkänna informationen.

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

Styrelsen för Gamla Byn AB

§ 57 Ekonomiska rapporter

Dnr 2026-000061006

Sammanfattning

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

Styrelsen för Gamla Byn ABs beslut

Att godkänna informationen.

Styrelsen för Gamla Byn AB

§ 58 Övriga frågor

Dnr 2026-000062006

Styrelsen uppvaktar VD då hon har fyllt 50 år under sommaren.

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

