

Styrelsen för Gamla Byn AB

Plats och tid Koppardalens Kontorshotell tisdagen den 9 december 2025 kl 13:00-16:00

Beslutande Kurt Kvarnström, Ordförande
Kalle Hedin, Vice ordförande
Patrik Engström
Gerd Svedberg
Karl-Johan Petersson
Henric Schef
Roy Uppgård
Tomi Sandvik
Anna-Karin Persdahl

Övriga närvarande Monica Öjemalm
Jessica Gustavsson
Linda Nilsson, VD
Sara Mattsson Burell, Ekonomichef
Johan Nonnen, Fastighetsförvaltningschef § 62–75
Henrik Olsson § 67–74
Mats Sjöström § 67–74
Per Olof Lidbeck § 67–74
Jakob Lindqvist § 75
Håkan Lundin § 75

Justerare Anna-Karin Persdahl

Justeringens plats och tid Digital § 62–80

Styrelsen för Gamla Byn AB

ÄRENDELISTA

§ 62	Val av justerare	3
§ 63	Föredragningslista	4
§ 64	Protokoll styrelsemöte 14 oktober	5
§ 65	VD rapport	6
§ 66	Marknadsrapport	7
§ 67	Genomfört Underhåll år 2025	8
§ 68	Pågående projekt	9
§ 69	Investeringsansökan Krylbo Kök	10
§ 70	Investeringsansökan Björkhagen Tak	11
§ 71	Investeringsansökan kv. Stjärnan Tak	12
§ 72	Investeringsansökan kv. Stjärnan Balkonger	13
§ 73	Investeringsansökan Expeditionen Domarhagen	14
§ 74	Investeringsansökan stamreovering kv. Tjädern	15
§ 75	Energiplan Gamla Byn AB	16
§ 76	Uppföljning internkontrollplan 2025	17
§ 77	Internkontrollplan 2026	18
§ 78	Ekonomiska rapporter	19
§ 79	Förvärv av fastigheten Avesta Jämtbo 4	20
§ 80	Övriga frågor	21

Styrelsen för Gamla Byn AB

§ 62 Val av justerare

Dnr 2025-000069006

Anna-Karin Persdahl föreslås att justera protokollet.

Styrelsen för Gamla Byn ABs beslut

Att välja Anna-Karin Persdahl att justera protokollet.

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

Styrelsen för Gamla Byn AB

§ 63 Föredragningslista

Dnr 2025-000070006

Ordförande Kurt Kvarnström föredrar föredragningslistan.

Styrelsen för Gamla Byn ABs beslut

Att fastställa föredragningslistan.

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

Styrelsen för Gamla Byn AB

§ 64 Protokoll styrelsemöte 14 oktober

Dnr 2025-000071006

Ordförande Kurt Kvarnström föredrar föregående protokoll.

Styrelsen för Gamla Byn ABs beslut

Att godkänna föregående protokoll.

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

Styrelsen för Gamla Byn AB

§ 65 VD rapport

Dnr 2025-000072006

Sammanfattning

VD informerar om följande aktuella frågor:

- Nuläge i arbetet med etableringen i Horndal samt vilken roll bolaget har i det arbetet.
- Nuläge i årets hyresförhandlingar med hyresgästföreningen, nästa möte genomförs torsdag den 11 december.
- Skatteverket har gjort en ny tolkning vad gäller moms på parkeringar och konsekvensen kan bli att parkeringarna, från och med oktober 2026, blir 25 % dyrare för våra hyresgäster. Vår branschorganisation Sveriges Allmännyttan driver frågan och vi avvaktar än så länge.
- Upphandlingen avseende pilotprojektet Färdig värme har förlängts i två veckor med anledning av att Vattenfall signalerat problem med att utöka kapaciteten vad gäller el. Vi har tillsammans med kommunen lyft frågan högre upp inom Vattenfall.
- Bolaget har rekryterat nya medarbetare: Fastighetstekniker, Driftchef samt att vi hyr in en medarbetare från bildningssektorn under 6 månader.
- Det har varit en omfattande skadegörelse på Skogsbo skola. Vi har en bra dialog med bildningsförvaltningen som arbetar med en åtgärdsplan för att komma till rätta med problemen. En av åtgärderna är att Fastighetsförvaltningschefen tillsammans med räddningstjänsten ska besöka alla klasser.
- Bolaget har fått en fråga från Hyresgästföreningen om att tvångsförvalta en centralt belägen fastighet, Kungsgatan 25, vilket vi sagt Ja till. Beslut har också kommit från hyresnämnden om att vi utsetts som förvaltare.
- Stationsparken 5 är nu såld och överlämnad. VD redogör för ärendet med anledning av den tidningsartikel som varit där en hyresgäst riktat kritik mot hur bolaget skött underhållet av fastigheten.
- Gamla By AB:s beredning har beslutat att bolaget ska inleda 12 sponsringssamarbeten år 2026.

Styrelsen för Gamla Byn ABs beslut

Att godkänna informationen.

Styrelsen för Gamla Byn AB

§ 66 Marknadsrapport

Dnr 2025-000073006

Sammanfattning

VD informerar om nuläge vad gäller vakanta lägenheter. Gamla Byn AB har den 1 november 44 vakanta lägenheter. I den vakansen ingår 9 servicelägenheter och 10 lägenheter där avtal om inflytt har tecknats. Den faktiska vakansen är därmed 25 lägenheter.

Vidare informerar VD om pågående dialoger på lokalsidan.

Styrelsen för Gamla Byn ABs beslut

Att godkänna informationen.

Styrelsen för Gamla Byn AB

§ 67 Genomfört Underhåll år 2025

Dnr 2025-000080006

Sammanfattning

Projektledare Henrik Olsson berättar om, och visar bilder på, genomfört underhåll år 2025.

Styrelsen för Gamla Byn ABs beslut

Att godkänna informationen.

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

Styrelsen för Gamla Byn AB

§ 68 Pågående projekt

Dnr 2025-000078006

Sammanfattning

Ansvariga projektledare informerar om pågående projekt enligt bilaga.

Styrelsen för Gamla Byn ABs beslut

Att godkänna informationen.

Styrelsen för Gamla Byn AB

§ 69 Investeringsansökan Krylbo Kök

Dnr 2025-000081006

Sammanfattning

Krylbo kök ska renoveras. I projektet ingår också nya ytskikt, vatten, avlopp och ventilation. Till viss del kommer även layouten att ändras.

Styrelsen för Gamla Byn ABs beslut

Att bevilja investeringsmedel på den nivå som framgår av den till styrelsemötet bifogade investeringsansökan.

Att sekretessbelägga tjänsteskrivelsen inklusive bilagor.

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

Styrelsen för Gamla Byn AB

§ 70 Investeringsansökan Björkhagen Tak

Dnr 2025-000085006

Sammanfattning

I projektet ingår att byta ca 800 m2 tak samt att rengöra ca 630 m2 tak som är i OK skick.

Styrelsen för Gamla Byn ABs beslut

Att bevilja investeringsmedel på den nivå som framgår av den till styrelsemötet bifogade investeringsansökan.

Att sekretessbelägga tjänsteskrivelsen inklusive bilagor.

Styrelsen för Gamla Byn AB

§ 71 Investeringsansökan kv. Stjärnan Tak

Dnr 2025-000083006

Sammanfattning

I projektet ingår att byta tak på fem byggnader på kvarteret Stjärnan. Byggnaderna har ett tegeltak från 1950 talet som behöver bytas ut.

Styrelsen för Gamla Byn ABs beslut

Att bevilja investeringsmedel på den nivå som framgår av den till styrelsemötet bifogade investeringsansökan.

Att sekretessbelägga tjänsteskrivelsen inklusive bilagor.

Styrelsen för Gamla Byn AB

§ 72 Investeringsansökan kv. Stjärnan Balkonger

Dnr 2025-000084006

Sammanfattning

Projektet avser renovering av balkonger i Kvarteret Stjärnan, 7 byggnader och 142 balkonger omfattas. En okulär besiktning är utförd och den visar att underhållsbehov finns och att även att utbyte av balkonger kan vara nödvändigt.

Den budget som framgår av investeringsansökan avser renovering, krävs utbyte kommer kostnaden att öka drastiskt upp mot 14 miljoner. Vidare projektering och undersökning krävs inför förfrågan.

Styrelsen för Gamla Byn ABs beslut

Att bevilja investeringsmedel på den nivå som framgår av den till styrelsemötet bifogade investeringsansökan.

Att sekretessbelägga tjänsteskrivelsen inklusive bilagor.

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

Styrelsen för Gamla Byn AB

§ 73 Investeringsansökan Expeditionen Domarhagen

Dnr 2025-000082006

Sammanfattning

I projektet avser vi att bygga om/byta ut gammal omodern utrustning som är energikrävande och omodern i Domarhagen hus 2, J korridoren. Det gäller både värme, ventilation och styr-och regler och det är en del i bolagets energi- och miljöarbete. Vidare ska lokalerna anpassas samt ytskikt återställas.

Styrelsen för Gamla Byn ABs beslut

Att bevilja investeringsmedel på den nivå som framgår av den till styrelsemötet bifogade investeringsansökan.

Att sekretessbelägga tjänsteskrivelsen inklusive bilagor.

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

Styrelsen för Gamla Byn AB

§ 74 **Investeringsansökan stamrenovering kv. Tjädern**

Dnr 2025-000086006

Sammanfattning

Fastigheterna i Kv. Tjädern har äldre stammar som uppnått sin tekniska livslängd. För att säkerställa långsiktig funktion och minska risken för vattenskador planeras ett pilotprojekt för stambyte på ett mindre antal lägenheter.

Styrelsen för Gamla Byn ABs beslut

Att bevilja investeringsmedel på den nivå som framgår av den till styrelsemötet bifogade investeringsansökan.

Att sekretessbelägga tjänsteskrivelsen inklusive bilagor.

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

Styrelsen för Gamla Byn AB

§ 75 Energiplan Gamla Byn AB

Dnr 2025-000079006

Sammanfattning

Bolagets energicontroller presenterar förslaget till uppdaterad Energiplan. År 2025 har Klimatinitiativet som Gamla Byn AB är medlemmar i, tillsammans med flera andra allmännyttiga bostadsbolag, uppdaterat målsättningarna. Vidare har AFRY i sin översyn av Energiplanen rekommenderat att de långsiktiga mål som bolaget jobbar mot ska brytas ner till kortsiktiga, årliga mål och åtgärder, för att nå de långsiktiga målen. Därav att bolagets Energiplan har uppdaterats.

Styrelsen för Gamla Byn ABs beslut

Att godkänna Energiplan Gamla Byn AB.

Styrelsen för Gamla Byn AB

§ 76 Uppföljning internkontrollplan 2025

Dnr 2025-000076006

Sammanfattning

Uppföljning av internkontrollplan 2025, enligt bilaga, har genomförts av företagets ledningsgrupp. Totalt har 12 kontrollmoment ingått i 2025 års plan och av dessa är 9 grönmarkerade och 3 gulmarkerade då arbete pågår.

I de nya mallar som finns framtagna av Avesta Kommun och ska varje rutin rapporteras på en separat blankett också. VD får i uppdrag att göra det och skicka in dessa till Kommunstyrelsen enligt beslutad tidplan.

Styrelsen för Gamla Byn ABs beslut

Att godkänna uppföljning av internkontrollplan 2025.

Styrelsen för Gamla Byn AB

§ 77 Internkontrollplan 2026

Dnr 2025-000077006

Sammanfattning

VD föredrar förslaget till Internkontrollplan för år 2026. Arbetet med framtagandet av Internkontrollplanen har inletts med att en riskidentifiering har genomförts av bolagens ledningsgrupp. Den har därefter presenterats på styrelsemötet 2025-10-14 och ligger till grund för den Internkontrollplan som finns bifogad till dagens styrelsemöte

Styrelsen för Gamla Byn ABs beslut

Att godkänna Internkontrollplan 2026.

Styrelsen för Gamla Byn AB

§ 78 Ekonomiska rapporter

Dnr 2025-000074006

Sammanfattning

Ekonomichefen presenterar månadsrapporten per den 31 oktober. Bilagt med handlingarna finns även finansrapporten per 31 oktober. Vidare informerar ekonomichefen lite kort om preliminära siffror per sista november. Alla fakturor har dock inte inkommit än.

Styrelsen för Gamla Byn ABs beslut

Att godkänna informationen.

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

Styrelsen för Gamla Byn AB

§ 79 Förvärv av fastigheten Avesta Jämtbo 4

Dnr 2025-000089006

Sammanfattning

Gamla Byn AB har blivit erbjudna att förvärva fastigheten Avesta Jämtbo 4. Fastigheten ligger centralt belägen och bedöms vara strategiskt viktig mark. Ingen extern värdering av marken är gjord men en dialog har förts med Tillväxt Avesta om fastighetens värde jämfört med andra fastighetsförvärv/försäljningar.

Styrelsen för Gamla Byn ABs beslut

Att VD får i uppdrag att förvärva fastigheten Avesta Jämtbo 4 för 900 000 kr när ägar- och styrelsefrågan i bolaget som säljer fastigheten har utretts.

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

Styrelsen för Gamla Byn AB

§ 80 Övriga frågor

Dnr 2025-000075006

Sammanfattning

Ett förslag till sammanträdesplan för år 2026 finns framtaget:

Styrelsemöten

3/3, 21/4, 23/6, 25/8, 20/10, 15/12

Beredningar

17/2, 7/4, 9/6, 11/8, 6/10, 10/11, 1/12

Samtliga kl 14.00

Styrelsen för Gamla Byn ABs beslut

Att fastställa sammanträdesplanen.

