

Styrelsen för Gamla Byn AB

Plats och tid

Axel Johnsons väg 73, tisdagen den 3 mars 2026 kl 14:00-15:45

Beslutande

Kurt Kvarnström, Ordförande
Kalle Hedin, Vice ordförande
Patrik Engström
Gerd Svedberg
Karl-Johan Petersson
Roy Uppgård
Tomi Sandvik
Johannes Kotschy
Monica Öjemalm

Övriga närvarande

Johan Skoog
Kristina Ohls
Linda Nilsson, VD
Sara Mattsson Burell, Ekonomichef
Kjell Lindberg, Kommunal
Per Olof Lidbeck, Vision

Justerare

Johannes Kotschy

Justeringens plats och tid

Digital

Styrelsen för Gamla Byn AB

ÄRENDELISTA

§ 1	Val av justerare	3
§ 2	Föredragningslista	4
§ 3	Protokoll från styrelsemöte 2025-12-09	5
§ 4	VD rapport 6	
§ 5	Marknadsrapport	7
§ 6	Pågående byggnationer	8
§ 7	Slutrapport Hackspettsbacken	9
§ 8	Slutrapport Värmesystem Tjädern	10
§ 9	Slutrapport Domarhagen hus 6	11
§ 10	Slutrapport Åvestadalskolans skolgård	12
§ 11	Årsredovisning	13
§ 12	VD instruktion	14
§ 13	Arbetsordning för styrelsen samt instruktion för ekonomisk rapportering 15	
§ 14	Attest- och utanordningsinstruktion	16
§ 15	Övriga frågor 17	

Styrelsen för Gamla Byn AB

§ 1 Val av justerare

Dnr 2026-000001006

Johannes Kotschy föreslås att justera protokollet.

Styrelsen för Gamla Byn ABs beslut

Att välja Johannes Kotschy att justera protokollet.

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

Styrelsen för Gamla Byn AB

§ 2 Föredragningslista

Dnr 2026-000002006

Ordförande Kurt Kvarnström föredrar föredragningslistan.

Styrelsen för Gamla Byn ABs beslut

Att fastställa föredragningslistan.

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

Styrelsen för Gamla Byn AB

§ 3 Protokoll från styrelsemöte 2025-12-09

Dnr 2026-000003006

Ordförande Kurt Kvarnström föredrar föregående protokoll.

Styrelsen för Gamla Byn ABs beslut

Att godkänna föregående protokoll.

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

Styrelsen för Gamla Byn AB

§ 4 VD rapport

Dnr 2026-000004006

Sammanfattning

VD informerar om följande aktuella frågor;

- Bolaget har två nya medarbetare; en driftchef och en fastighetstekniker. Den 1 april börjar också en byggprojektledare och under våren kommer en YH praktikant, som läser till miljö- och hållbarhetssamordnare, att ha praktik på bolaget under två månader. Avslutningsvis har bolagets energicontroller sagt upp sig och innan en rekrytering påbörjas ska det utredas vilket behov av kompetens som bolaget har.
- Ekonomichefen informerar om senaste nytt vad gäller bolagets tvångsförvaltning av Kungsgatan 25.
- Bolaget har fått en förfrågan att förvärva två fastigheter i centrala Avesta. VD presenterar dessa på mötet.
- När det gäller etableringen i Horndal har det inkommit förfrågningar från bostadsförmedlare om att hyra Hedegården och Hackspettsbacken. Bolagets inställning är att inte hyra ut dessa till en mellanhand utan att hyra ut dessa fastigheter själva. Vidare utreder bolaget möjligheten att utveckla Hackspettsbacken.
- Upphandlingen pågår vad gäller pilotprojektet avseende färdig värme och intervjuerna med de företag som gått vidare i processen (det är ett förhandlat förfarande) påbörjas i mitten av april.
- Gamla Byn AB och Avesta Industristad AB kommer att presentera kommande investerings- och underhållsplaner, samt upphandlingar som ska genomföras år 2026, på Byggsnack i Hedemora den 6 mars.
- Gamla Byn AB och Avesta Industristad AB har efter en bra dialog med Avesta Kommun om upphandling av ekonomisystem och det har resulterat i att bolaget upphandlar ett eget ekonomisystem som är anpassat efter fastighetsbolag.
- VD presenterar en utvärdering av de sponsringssamarbeten som bolaget har haft under föregående år.

Styrelsen för Gamla Byn ABs beslut

Att godkänna informationen.

Att inte lägga ett anbud på de två fastigheter som är till salu i centrala Avesta.

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

Styrelsen för Gamla Byn AB

§ 5 Marknadsrapport

Dnr 2026-000005006

Sammanfattning

VD informerar om nuläge vad gäller vakanta lägenheter. Gamla Byn AB har den 1 februari 49 vakanta lägenheter. I den vakansen ingår 8 servicelägenheter och 7 lägenheter där avtal om inflytt har tecknats. Den faktiska vakansen är därmed 34 lägenheter jämfört med 25 lägenheter den 1 november 2025.

Vidare har VD jämfört vakansgraden den 1 februari 2026 med den 1 februari 2023 och det är tydligt att vakanserna har ökat under dessa tre år. Med anledning av det finns det ett behov av att se över uthyrningsprocessen bland annat för att korta ner tiden från att en lägenhet blir uppsagd till att den blir uthyrd.

Avslutningsvis presenteras en analys av utflytt från bolagets hyreslägenheter år 2025. Det är nästan lika många som har sagt upp ett hyresavtal jmf med föregående år, 183 jmf med 190. Och sammanfattningsvis kan vi se att det inte heller detta år är speciellt många som väljer att flytta till en annan hyresvärd trots att konkurrenterna erbjuder generösa hyresrabatter.

Styrelsen för Gamla Byn ABs beslut

Att godkänna informationen.

Styrelsen för Gamla Byn AB

§ 6 Pågående byggnationer

Dnr 2026-000006006

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

Styrelsen för Gamla Byn ABs beslut

Att godkänna informationen.

Styrelsen för Gamla Byn AB

§ 7 Slutrapport Hackspettsbacken

Dnr 2026-000011006

Projektledare Johan Nonnen har tagit fram bifogad slutrapport som föredras av VD.

Styrelsen för Gamla Byn ABs beslut

Att godkänna slutrapporten.

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

Styrelsen för Gamla Byn AB

§ 8 Slutrapport Värmesystem Tjädern

Dnr 2026-000012006

Projektledare Håkan Lundin har tagit fram bifogad slutrapport som föredras av VD.

Styrelsen för Gamla Byn ABs beslut

Att godkänna slutrapporten.

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

Styrelsen för Gamla Byn AB

§ 9 Slutrapport Domarhagen hus 6

Dnr 2026-000014006

Projektledare Per Olof Lidbeck har tagit fram och föredrar bifogad slutrapport.

Styrelsen för Gamla Byn ABs beslut

Att godkänna slutrapporten.

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

Styrelsen för Gamla Byn AB

§ 10 Slutrapport Åvestadalskolans skolgård

Dnr 2026-000015006

Projektledare Mats Sjöström har tagit fram bifogad slutrapport som föredras av VD.

Styrelsen för Gamla Byn ABs beslut

Att godkänna slutrapporten.

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

Styrelsen för Gamla Byn AB

§ 11 Årsredovisning

Dnr 2026-000007006

Sammanfattning

Ekonomichefen föredrar följande bilagda handlingar;

* Månadsrapport helår 2025

I handlingarna finns även Årsredovisning år 2025 samt Finansrapporten bifogad.

Styrelsen för Gamla Byn ABs beslut

Att godkänna månadsrapport helår 2025 samt Årsredovisning år 2025.

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

Styrelsen för Gamla Byn AB

§ 12 VD instruktion

Dnr 2026-000008006

Sammanfattning

Ordförande föredrar förslaget till VD instruktion. Det är inga förändringar jämfört med föregående års VD instruktion.

Styrelsen för Gamla Byn ABs beslut

Att godkänna VD instruktionen.

Styrelsen för Gamla Byn AB

§ 13 Arbetsordning för styrelsen samt instruktion för ekonomisk rapportering

Dnr 2026-000009006

Sammanfattning

Ordförande och VD föredrar förslaget till arbetsordning för styrelsen samt instruktion för ekonomisk rapportering. Det är några mindre förändringar jämfört med föregående år och dessa presenteras på mötet;

Skrivningen under rubriken ”bolagets verksamhet” har ändrats så att den överensstämmer med bolagsordningen. Vidare har det under § 12 ändrats att budgeten ska behandlas på styrelsemötet i oktober, tidigare var det december.

Styrelsen för Gamla Byn ABs beslut

Att godkänna arbetsordning för styrelsen samt instruktioner för ekonomisk rapportering.

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

Styrelsen för Gamla Byn AB

§ 14 Attest- och utanordningsinstruktion

Dnr 2026-000010006

Sammanfattning

Ekonomichefen föredrar förslag till attest- och utanordningsinstruktion enligt bilaga. Det är inga större förändringar jämfört med föregående instruktion utan den har kompletterats med nya roller inom bolaget (driftchef, fastighetstekniker, arkitekt).

Styrelsen för Gamla Byn ABs beslut

Att godkänna attest- och utanordningsinstruktionen.

Styrelsen för Gamla Byn AB

§ 15 Övriga frågor

Dnr 2026-000013006

Inga övriga frågor.

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

