

Årsredovisning
och
Koncernredovisning
för
Gamla Byn AB
556285-2896

Räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning koncern	8
Balansräkning koncern	9
Kassaflödesanalys koncern	11
Resultaträkning	12
Balansräkning	13
Kassaflödesanalys	15
Noter	16

OK
KK

VD har ordet

Året har varit händelserikt för Gamla Byn AB och dotterbolaget Avesta Industristad AB.

I bolagens Affärsplan har hållbarhetsperspektiven identifierats som framgångsfaktorer och bolagen har fortsatt att ta nya kliv inom området. Dels har Energiplanen för Gamla Byn AB uppdaterats då Klimatinitiativet, som är en gemensam kraftsamling inom allmännyttan med syfte att minska utsläppen av växthusgaser, har uppdaterat målen. Dels har styrelsen fattat beslut om Avesta Industristads första Energiplan.

Vidare har en ny fordonspolicy med målsättning att helelektrifiera fordonsflottan tagits fram och fastighetsnära insamling i kvarteret Rågen har iordningställts. Bolagen har också genomfört en medling i fjärrvärmenämnden med anledning av den prisutveckling som varit samt börjat se över alternativ för att minska bolagens fjärrvärmeberoende.

Bolagen fortsätter också att ta ansvar när det gäller social hållbarhet och har under året bland annat arbetat aktivt med att skapa tryggare bostadsområden, erbjudit 9 ungdomar sommarjobb samt utvecklat dialogen med omsorgsförvaltningen. Det senare har bland annat resulterat i att det nu finns ett serviceboende LSS i kvarteret Rågen.

I samband med att Gamla Byn AB firade 30 år anordnades en mycket välbesökt familjedag på Holmen. I samarbete med några av de föreningar som bolaget sponsrar kunde våra kunder, och andra Avestabor, bland annat ta del av aktiviteter såsom ponnyridning, orientering och fotboll. Vidare lottades det ut en gratis månadshyra och bolaget bjöd på enklare förtäring.

En tydlig trend är att fastighetsbranschen blir alltmer digitaliserad vilket innebär att fastigheter, arbetssätt och processer blir alltmer digitala. För att bolagen ska vara framåtlutade i den utvecklingen har det under året rekryterats en ny roll med en ny kompetens, en systemförvaltare.

Ett flertal större investeringsprojekt har också genomförts; ombyggnation av Åvestadaskolans skolgård, utbyte av värmesystem samt ny ventilation och nytt tak på Domarhagens gymnastikhall, ny fasad och nytt tak på Hackspettsbacken i Horndal samt injustering av värmesystemet och byte av radiatorer och stamventiler i kvarteret Tjädern.

Några fastighetsaffärer har också genomförts då bolaget dels har sålt åtta lägenheter i Krylbo, Stationsparken 5, dels förvärvat strategisk mark i centrala Avesta planlagd för bostäder, Jämtbo 4. Året avslutades med att bolaget åtog sig att tvångsförvalta en centralt belägen bostadsfastighet med fyra lägenheter och tre lokaler i bottenplan.

Det ekonomiska resultatet för Gamla Byn AB blev 12,8 mkr (6) och utförda reparations- och underhållsarbeten uppgick till 61 tkr (68). För koncernen blev resultatet 12,8 tkr (5) och reparations- och underhållskostnader blev 77 tkr (79). Koncernens investeringsverksamhet uppgick till 42 mkr (109). Kommande år fortsätter vi att arbeta aktivt med bolagens underhållsplaner för att säkerställa värdet på fastigheterna

Avslutningsvis lever vi i en tid där omvärlden förändras i en snabb takt och vi behöver utveckla våra processer och arbetssätt för att fortsatt vara konkurrenskraftiga. Jag vill därför rikta ett extra stort tack till alla medarbetare som är med på denna spännande utvecklingsresa. Jag är stolt över att jag tillsammans med er får driva och utveckla Gamla Byn AB och Avesta Industristad AB.

Linda Nilsson, VD

OK
Kik

Styrelsen och verkställande direktören för Gamla Byn AB avger följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (Tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolaget bedriver fastighetsförvaltning av egna bostäder och lokaler i Avesta kommun. Lägenhetsbeståndet uppgår till 1 086 lägenheter med en sammanlagd yta av ca 73 341 m². Lokalbeståndet uppgår till ca 130 588 m² och består främst av kommunala verksamhetslokaler såsom skolor, förskolor, särskilda boenden och kontor.

Gamla Byn AB:s helägda dotterbolag Avesta Industristad AB, org. nr 5562852904, innehar ett lokalbestånd som uppgår till ca 98 100 m². I huvudsak består beståndet av industrilokaler med varierande status men även kontor, lager, restaurang- och cafélokaler.

Bolaget har till föremål för sin verksamhet att inom Avesta kommun köpa, sälja, äga, bebygga, utveckla, hyra ut och förvalta fastigheter med bostäder, lokaler och därtill hörande kollektiva anläggningar. Bolaget ska i sin verksamhet ta hänsyn till de ägardirektiv som fastställs för bolaget.

Bolaget ska vara kommunkoncernens gemensamma fastighetsförvaltare, exklusive Avesta Vatten och Avfall AB:s bestånd. Verksamheten ska med optimalt resursutnyttjande främja bostadsförsörjningen i Avesta kommun och erbjuda hyresgästerna möjlighet till boendeinflytande och inflytande i bolaget.

Flerårsöversikt (Tkr)

Koncernen	2025	2024	2023	2022	2021
Summa Intäkter	339 183	327 352	316 248	282 056	275 551
Redovisat resultat	12 838	5 367	28 670	13 475	13 967
Balansomslutning	1 688 896	1 637 009	1 638 576	1 612 930	1 576 473
Antal anställda	32	32	33	33	34
Soliditet	24	24	24	23	23
Direktavkastning på tot kap %	5,6	6,7	6,4	5,2	6,1
Moderbolaget	2025	2024	2023	2022	2021
Redovisat resultat	12 780	5 988	16 151	11 273	8 677
Summa intäkter	289 538	280 310	266 285	239 377	231 121
Balansomslutning	1 489 490	1 437 252	1 451 583	1 437 601	1 417 112
Antal anställda	32	32	33	33	34
Soliditet	24	24	24	24	23
Räntetäckningsgrad	342	242	331	365	408
Belåningsgrad	70	73	72	73	74
Direktavkastning tot kap %	7	6	6	5	5
Antal lägenheter	1 086	1 093	1 093	1 099	1 028
Area lägenheter	73 341	73 332	73 332	73 388	68 511
Area lokaler	130 588	130 588	130 588	128 868	128 270

akt
Vik

Area totalt	203 929	203 920	203 920	202 256	196 781
Bruttohyresintäkter kr/m ²	1 424	1 381	1 286	1 196	1 158
Hyresbortfall kr/m ²	34	29	23	23	20
Nettohyresintäkter kr/m ²	1 391	1 352	1 263	1 173	1 138
Driftnetto kr/m ²	466	367	426	328	386
Värme kr/m ²	157	170	142	121	128
El kr/m ²	90	89	93	79	85
Vatten kr/m ²	28	29	29	24	22
Fastighetsunderhåll kr/m ²	301	335	197	229	177

För definitioner av nyckeltal, se not 32

Ägarförhållanden

Gamla Byn AB, ägs till 100 % av Avesta kommun. Företaget har sitt säte i Avesta.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Gamla Byn AB har genomfört ett flertal större investeringsprojekt under året; Ombyggnation av Åvestadalskolans skolgård, utbyte av värmesystem samt ny ventilation och nytt tak på Domarhagens gymnastikhall, ny fasad och nytt tak på Hackspettsbacken i Horndal samt injustering av värmesystemet och byte av radiatorer och stamventiler i kvarteret Tjädern. I dotterbolaget har följande större investeringsprojekt påbörjats; ombyggnation av byggnad 300 i Koppardalen, projektering inför renovering av en kanal i Koppardalen samt projektering avseende tillbyggnad på en fastighet i Källhagens Industriområde.

Några fastighetsaffärer har också genomförts då Gamla Byn AB dels har sålt åtta lägenheter i Krylbo, Stationsparken 5, dels förvärvat strategisk mark i centrala Avesta planlagd för bostäder, Jämtbo 4. Året avslutades med att bolaget åtog sig att tvångsförvalta en centralt belägen bostadsfastighet med fyra lägenheter och tre lokaler i bottenplan.

Bolagen har också genomfört en medling i fjärrvärmenämnden med anledning av den prisutveckling som varit. Den medlingen resulterade inte i mer än att dialogen mellan bolagen och fjärrvärmebolaget ska utvecklas och ske kontinuerligt under året.

Avslutningsvis har bolaget träffat en överenskommelse med Hyresgästföreningen om en höjning av lägenhetshyror med 3,5 % från den 1 januari 2026. Detta är en lägre höjning än föregående år men en relativt hög höjning i jämförelse med åren före det och det är ett resultat av att bolaget har kända kostnadsökningar bland annat avseende energi och räntor.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Bostadsmarknaden i Avesta är utmanande då det i dag finns ett överskott av hyreslägenheter på marknaden. Flera bostadsbolag arbetar därför aktivt med att erbjuda olika typer av hyresrabatter för att attrahera nya kunder. Även Gamla Byn AB har en hyresrabatt för ungdomar. När det gäller bolagets vakansgrad så har antalet vakanta lägenheter ökat de senaste tre åren, dock från en väldigt låg vakansnivå, och ligger nu på runt 4 %.

Under många år har antalet invånare i Avesta minskat men år 2025 ser något bättre ut än föregående år även om befolkningen fortfarande minskar. Bygglov för byggnation av datacenter i Horndal, som vi väntat på i många år, är nu inlämnat varför vi ser positivt på framtiden då vi bedömer att det

OK
KK

innebär en ökad efterfrågan på bostäder och andra lokaler.

Gamla Byn AB har under året påbörjat planeringen inför kommande stamreoveringsprojekt som det finns ett behov av att genomföra i flera av bolagets bostadsområden. Det är stora kostsamma, men nödvändiga, projekt som kommer att pågå under flera år framöver. Vidare har ett arbete med att se över alternativ till fjärrvärme påbörjats då energikostnaderna är utmanande för bolaget.

Avesta Industristads fastighetsbestånd är av varierande kvalitet och behovet av underhåll är stort vilket skapar framtida ekonomiska utmaningar. De byggnader som finns inom området klassat som riksintresse för kulturmiljö är extra kostsamma att utveckla och underhålla. Vakansgraden är utmanande och den har under året varierat mellan 6-9 % och landade vid årets slut på 8 % (6 %). Flera nya hyreskontrakt har tecknats.

Bolaget är exponerat för ränterisker, risker för kreditförluster samt risker för fastighetsskador. Dessa risker hanteras genom efterlevnad av kommunens finanspolicy, systematisk kreditbedömning samt fullvärdesförsäkring av fastighetsbeståndet. Bolaget arbetar också med att se över rutiner avseende förebyggande underhåll samt att ta fram nya rutiner för hur extremväder ska hanteras.

Tillstånds- eller anmälningspliktig verksamhet enligt miljöbalken

Bolagen bedriver inte verksamhet som är tillstånds- eller anmälningspliktig enligt miljöbalken eller som i övrigt har speciell påverkan på miljön. Däremot har bolaget som ägare av fastigheter, där mångårig industriell verksamhet bedrivits efterlämnat sina spår. Bolaget har ansvar för att förändringsarbeten på fastigheterna utförs så att den yttre miljön påverkas så lite som möjligt. Detta görs genom nära samarbete med berörda myndigheter enligt gällande lagar och anvisningar.

Hållbarhetsupplysningar

Frågor kring hållbarhet och klimat är viktigare än någonsin och under året har bolagen bland annat arbetat aktivt med Energiplanen, Energistrategin samt Energibokslutet. Investeringar i energieffektiviserande åtgärder, energihandlingsplaner, ny fordonspolicy samt fastighetsnära insamling i kvarteret Rågen är några konkreta aktiviteter som har genomförts. Energiplanen har också uppdaterats då Klimatinitiativet, som är en gemensam kraftsamling inom allmännyttan med syfte att minska utsläppen av växthusgaser, har uppdaterat målen. Styrelsen har också beslutat om Avesta Industristads första Energiplan.

Arbetet med social hållbarhet är också viktigt och flera aktiviteter genomförts för att skapa tryggare bostadsområden samt möjliggöra boinflytande. Bolagets har också utvecklat samarbetet med omsorgsförvaltningen, bland annat genom Bostad Först och nya servicebostaden LSS på Rågen.

Cont
Kik

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Reserver	Balanserat resultat inkl. årets resultat	Totalt
Koncernen				
Belopp vid årets ingång	236 000	7 250	141 486	384 736
Årets resultat			12 838	12 838
Belopp vid årets utgång	236 000	7 250	154 324	397 574

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Moderbolaget					
Belopp vid årets ingång	236 000	6 600	89 746	5 932	338 278
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			5 932	-5 932	0
Årets resultat				12 780	12 780
Belopp vid årets utgång	236 000	6 600	95 678	12 780	351 058

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	95 677 666
årets vinst	12 779 863
	108 457 529

disponeras så att	
till aktieägare utdelas (2,119 kronor per aktie)	5 000 000
i ny räkning överföres	103 457 529
	108 457 529

Styrelsen föreslås bemyndigas att besluta om tidpunkt då utdelningen skall betalas.

Den föreslagna utdelning reducerar bolagets egna kapital från 356 mkr till 351 mkr. Bolagets soliditet uppgår efter utdelningen till 23,2%. Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen enligt följande redogörelse: Styrelsens uppfattning är att vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storleken på det egna kapitalet, bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Koncernens och moderbolagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalyser med noter.

Handwritten signature/initials

Koncernens Resultaträkning

Tkr

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Nettoomsättning	5, 6	336 516	325 406
Övriga rörelseintäkter		2 666	1 947
		339 183	327 353
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	7	-187 383	-193 896
Övriga externa kostnader	8	-11 164	-11 241
Personalkostnader	9	-28 322	-30 897
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-68 384	-51 761
		-295 254	-287 795
Rörelseresultat		43 929	39 558
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10	711	1 374
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-31 802	-35 622
		-31 091	-34 247
Resultat efter finansiella poster		12 838	5 311
Resultat före skatt		12 838	5 311
Skatt på årets resultat	12	0	0
Årets resultat		12 838	5 311


KK

Koncernens
Balansräkning
Tkr

Not 2025-12-31 2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	13	1 513 409	1 530 567
Mark	14	48 717	48 153
Markanläggning	15	18 563	14 151
Inventarier, verktyg och installationer	16	4 395	3 576
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	17	10 743	25 814
		1 595 827	1 622 260

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga fordringar	18	612	668
		612	668

Summa anläggningstillgångar **1 596 438** **1 622 928**

Omsättningstillgångar

Varulager m m

Råvaror och förnödenheter		135	135
		135	135

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		2 430	1 004
Aktuella skattefordringar		84	0
Övriga fordringar		4 983	5 380
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	3 971	3 423
		11 467	9 807

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar		80 856	2 382
		92 458	12 325

SUMMA TILLGÅNGAR **1 688 896** **1 635 253**

UKK
KK

Koncernens
Balansräkning
Tkr

Not 2025-12-31 2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

**Eget kapital hänförligt till moderföretagets
aktieägare**

Aktiekapital		236 000	236 000
Reserver		7 250	7 250
Annat eget kapital inklusive årets resultat		154 324	141 486
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		397 574	384 736

Summa eget kapital

397 574 384 736

Avsättningar

20

Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser		1 533	1 495
		1 533	1 495

Långfristiga skulder

Skulder till Avesta kommun	21	781 440	769 600
		781 440	769 600

Kortfristiga skulder

Checkräkningskredit	22	0	11 890
Skulder till Avesta kommun		402 560	414 400
Leverantörsskulder		24 625	39 068
Aktuella skatteskulder		0	330
Övriga skulder		923	3 951
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	80 242	9 783
		508 350	479 422

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

1 688 897 1 635 253

OK
KK

Koncernens
Kassaflödesanalys
Tkr

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		12 838	5 310
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m	24	66 430	51 857
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		78 854	57 460
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring kundfordringar		-1 426	-391
Förändring av kortfristiga fordringar		-235	-2 742
Förändring leverantörsskulder		-14 444	-4 084
Förändring av kortfristiga skulder		67 102	-2 830
Kassaflöde från den löpande verksamheten		129 851	47 413
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-42 433	-109 571
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		2 944	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-39 489	-109 571
Finansieringsverksamheten			
Utbetald utdelning		0	-14 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	-14 000
Årets kassaflöde		90 362	-76 158
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		-9 506	66 652
Likvida medel vid årets slut	25	80 856	-9 506

OK
KK

Moderbolagets Resultaträkning

Tkr

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelsens intäkter	5		
Hysesintäkter	6	284 722	276 604
Övriga rörelseintäkter		4 816	3 705
		289 538	280 309
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	7	-153 052	-162 016
Övriga externa kostnader	8	-13 162	-12 565
Personalkostnader	9	-28 321	-30 910
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-54 897	-38 617
		-249 432	-244 108
Rörelseresultat	26	40 106	36 201
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	10	682	1 142
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-28 008	-31 411
		-27 326	-30 269
Resultat efter finansiella poster		12 780	5 932
Resultat före skatt		12 780	5 932
Skatt på årets resultat	12	0	0
Årets resultat		12 780	5 932

CKK
KK

**Moderbolagets
Balansräkning**
Tkr

Not **2025-12-31** **2024-12-31**

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	13	1 225 062	1 236 332
Mark	14	40 128	39 563
Markanläggning	15	15 546	10 550
Inventarier	16	2 617	2 146
Pågående nyanläggningar	17	6 546	25 165
		1 289 898	1 313 755

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	27, 28	113 000	113 000
Andra långfristiga fordringar	18	612	668
		113 612	113 668

Summa anläggningstillgångar **1 403 510** **1 427 424**

Omsättningstillgångar

Varulager m m

Råvaror och förnödenheter		135	135
		135	135

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		1 057	859
Aktuella skattefordringar		262	0
Övriga kortfristiga fordringar		3 676	3 468
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	3 393	2 984
		8 387	7 311

Kassa och bank

	22	77 458	2 382
Summa omsättningstillgångar		85 980	9 827

SUMMA TILLGÅNGAR **1 489 490** **1 437 250**

OK
KK

Moderbolagets Balansräkning

Tkr

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

29

236 000

236 000

Reservfond

6 600

6 600

242 600

242 600

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

95 678

89 746

Årets resultat

30

12 780

5 932

108 458

95 678

Summa eget kapital

351 058

338 278

Avsättningar

20

Övriga avsättningar för pensioner och liknande
förpliktelser

1 533

1 495

Summa avsättningar

1 533

1 495

Långfristiga skulder

Skulder till Avesta kommun

21

691 020

680 550

Summa långfristiga skulder

691 020

680 550

Kortfristiga skulder

Skulder till Avesta kommun

21

355 980

366 450

Leverantörsskulder

18 131

31 330

Skulder till koncernföretag

0

10 000

Skatteskulder

0

291

Övriga kortfristiga skulder

923

935

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

23

70 844

7 922

Summa kortfristiga skulder

445 879

416 928

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

1 489 490

1 437 250

UK
UK

Moderbolagets Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		12 780	5 932
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	24	53 100	38 714
Betald skatt		-553	378
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		65 327	45 024
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-198	-358
Förändring av kortfristiga fordringar		-908	-2 027
Förändring av leverantörsskulder		-13 198	-2 268
Förändring av kortfristiga skulder		52 649	-4 382
Kassaflöde från den löpande verksamheten		103 672	35 989
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-31 540	-68 942
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		2 944	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-28 596	-68 942
Finansieringsverksamheten			
Utbetald utdelning		0	-14 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	-14 000
Årets kassaflöde		75 076	-46 953
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		2 382	49 336
Likvida medel vid årets slut	25	77 458	2 383

OK
UK

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen och koncernredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Moderföretaget och koncernen tillämpar samma redovisningsprinciper om inte annat framgår nedan. Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäktsredovisning

Intäker redovisas då det är troligt att ekonomiska fördelar kommer företaget tillgodo och att intäkterna kan fastställas på ett tillförlitligt sätt. Företagets intäker utör i allt väsentlighet av hyresintäker.

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter intäktsredovisas i resultaträkningen linjärt över hyresperioden. Förskottsbetalda hyror redovisas som förutbetalda intäkter. Eventuella hyresrabatter periodiseras linjärt över hyresperioden även om betalning inte sker på samma sätt. Bolagets hyresintäkter betraktas som operationell leasingavtal.

Skatter

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen och har inte nuvärdesberäknats.

Uppskjutna skattefordringar har värderats till högst det belopp som sannolikt kommer att återvinnas baserat på innevarande och framtida skattepliktiga resultat. Värderingen omprövas varje balansdag utifrån en tre- till en femårs prognos. Vi bedömer att det inte föreligger någon möjlighet att i närtiden nyttja det skattemässiga underskottsavdraget som vid deklarationen för inkomstskatteåret 2024 uppgick till 672 657 353 kronor.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument) värderade utifrån anskaffningsvärdet i BFNAR 2012:1.

Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera

OK
KK

förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Vid första redovisningstillfället värderas avsättningar till den bästa uppskattningen av det belopp som kommer att krävas för att reglera förpliktelsen på balansdagen. Avsättningarna omprövas varje balansdag.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är:

- En möjlig förpliktelse som till följd av inträffande händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom företagets kontroll, inträffas eller uteblir, eller
- En befintlig förpliktelse till följd av inträffande händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet. Eventualförpliktelser är en sammanfattande beteckning för sådana garantier, ekonomiska åtaganden och eventuella förpliktelser som inte tas upp i balansräkningen.

Koncernredovisning

Konsolideringsmetod

Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden. Detta innebär att förvärvade verksamheters identifierbara tillgångar och skulder redovisas till marknadsvärde enligt upprättad förvärvsanalys. Överstiger verksamhetens anskaffningsvärde det beräknade marknadsvärdet av de förväntade nettotillgångarna enligt förvärvsanalysen redovisas skillnaden som goodwill.

Dotterföretag

Koncernredovisningen omfattar, förutom moderföretaget, samtliga företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt har mer än 50 % av röstetalet eller på annat sätt innehar det bestämmande inflytandet och därmed har en rätt att utforma företagets finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar.

Transaktioner mellan koncernföretag

Koncerninterna fordringar och skulder samt transaktioner mellan koncernföretag liksom orealiserade vinster elimineras i sin helhet. Orealiserade förluster elimineras också såvida inte transaktionen motsvarar ett nedskrivningsbehov.

Förändring av internvinst under räkenskapsåret har elimineras i koncernresultaträkningen.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna [byggnader] har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas

OK
KK

som kostnad i resultaträkningen.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	20-100 år
Markanläggningar	10 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-15 år
Inventarier, verktyg och installationer	5-10 år

Komponentindelning

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

Stomme	100år
Fasad	30-80 år
Tak	30-50 år
Värme/VA och elledningar	50 år
Ventilation	40 år
Köksinredningar	30 år
Badrum	30 år
Omklädningsrum, badrum	30 år
Fönster och dörrar	50 år
Hiss	40 år
Hysesgästanpassning	25 år
Ytskick	25-50 år
Fuktskydd	50 år
Solceller	30 år

Nedskrivning

Vid varje balansdag bedöms om det finns någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Om en sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärdet beräknas nuvärdet av de framtida kassaflöden som tillgången väntas ge upphov till i den löpande verksamheten samt när den avyttras eller utträngs. En tidigare nedskrivning återförs endast om de skäl som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet vid den senaste nedskrivningen har förändrats.

Leasing

Leastagare

Samtliga leasingavtal har klassificerats som operationella leasingavtal.

Operationella leasingavtal

Leasingavtal där företaget är leastagare

Leasingavgifterna enligt operationella leasingavtal, inklusive första förhöjd hyra men exklusive utgifter för tjänster som försäkring och underhåll, redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden.

OK
KK

Leasingavtal där företaget är leasgivare

Leasingavgifterna enligt operationella leasingavtal, inklusive första förhöjd hyra men exklusive utgifter för tjänster som försäkring och underhåll, redovisas som intäkt linjärt över leasingperioden.

Inom koncernen finns enbart operationella leasingavtal.

Varulager

Varulagret har värderats till det lägsta av dess anskaffningsvärde och dess nettoförsäljningsvärde på balansdagen. Med nettoförsäljningsvärde avses varornas beräknade försäljningspris minskat med försäljningskostnader. Den valda värderingsmetoden innebär att inkurans i varulagret har beaktats.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda avser alla former av ersättningar som företaget lämnar till de anställda. Kortfristiga ersättningar utgörs av bland annat löner, betald semester, betald frånvaro och ersättning efter avslutad anställning (pension). Kortfristiga ersättningar redovisas som kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning till följd av en tidigare händelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Ersättningar vid uppsägningar, i den omfattning ersättningen inte ger företaget några framtida ekonomiska fördelar, redovisas endast som en skuld och en kostnad när företaget har en legal eller informell förpliktelse att antingen

- a) avsluta en anställds eller en grupp av anställdas anställning före den normala tidpunkten för anställningens upphörande, eller
- b) lämna ersättningar vid uppsägning genom erbjudande för att uppmuntra frivillig avgång.

Ersättningar vid uppsägningar redovisas endast när företaget har en detaljerad plan för uppsägningen och inte har någon realistisk möjlighet att annullera planen.

Ersättningar till anställda efter avslutad anställning

I företaget finns endast avgiftsbestämda pensionsplaner. Som avgiftsbestämda planer klassificeras planer där fastställda avgifter betalas och det inte finns förpliktelser att betala något ytterligare, utöver dessa avgifter.

Utgifter för avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad under den period de anställda utför de tjänster som ligger till grund för förpliktelsen.

Offentliga bidrag

Bidrag från staten redovisas till verkligt värde när det är rimligt och säkert att bidraget kommer att erhållas och företaget kommer uppfylla de villkor som är förknippade med bidraget. Bidrag avsedda att täcka investeringar i materiella eller immateriella anläggningstillgångar reducerar tillgångarnas anskaffningsvärden och därmed det avskrivningsbara beloppet.

Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

CK
KK

Not 2 Koncernuppgifter

Koncernen

Gamla Byn AB och Avesta Industristad AB ägs till 100 procent av Avesta kommun. Kommunen utövar därmed ett bestämmande inflytande över bolagen.

Gamla Byn AB är moderbolag i en koncern med det helägda dotterbolaget Avesta Industristad AB, org nr 556285-2904 med säte i Avesta kommun och vars verksamhet är att äga och förvalta kommersiella fastigheter i Avesta kommun.

Moderföretag i den minsta koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Gamla Byn AB med organisationsnummer 556285-2896 med säte i Avesta.

Moderföretag i den största koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Avesta Kommun med organisationsnummer 212000-2262 med säte i Avesta.

Not 3 Uppskattningar och bedömningar

Moderbolaget och Koncernen

Gamla Byn AB gör uppskattningar och bedömningar om framtiden. De uppskattningar och antaganden som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under kommande år behandlas i huvuddrag nedan.

Uppskattningar och bedömningar baseras på historisk erfarenhet och andra faktorer som under rådande förhållanden anses vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och bedömningar används sedan för att fastställa redovisade värden på tillgångar och skulder.

Det slutgiltiga utfallet av uppskattningar och bedömningar kan komma att avvika från nuvarande uppskattningar och bedömningar. Effekten av ändringar i dessa redovisas i resultaträkningen under det räkenskapsår som ändringen görs. Uppskattningar och bedömningar ses över årligen.

Byggnader och mark

Uppskattningar och bedömningar har skett i samband med värderingen av bolagets fastighetsbestånd, utifrån ett beräknat driftsnetto i relation till ett antaget avkastningskrav. Se mer i not 12.

Inga övriga väsentliga uppskattningar och bedömningar har skett i årets bokslut.

Not 4 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Koncernen

Moderbolaget

Bygglov för byggnation av datacenter i Horndal, som vi väntat på i många år, är nu inlämnat varför vi ser positivt på framtiden då vi bedömer att det innebär en ökad efterfrågan på bostäder och andra lokaler.

OK
UK

**Not 5 Nettoomsättningens fördelning
Koncernen**

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
I nettoomsättning ingår		
Hysesintäkter bostäder	90 442	86 694
Hysesintäkter lokaler	241 726	234 898
Hysesintäkter garage o p-platser	2 595	2 451
Hysesrabatter	-297	-209
Övriga debiteringar och ersättningar	2 050	1 572
	336 516	325 406

Moderbolaget

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
I hyresintäkter ingår		
Hysesintäkter bostäder	90 442	86 694
Hysesintäkter lokaler	190 836	186 724
Hysesintäkter garage o p-platser	2 595	2 450
Hysesrabatt	-297	-209
Övriga debiteringar och ersättningar	1 145	945
	284 721	276 604

**Not 6 Leasing
Koncernen**

I koncernens redovisning utgörs den operationella leasingen (uthyrningen) i allt väsentligt av uthyrda fastigheter / lokaler.

Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Inom ett år	240 460	236 021
Senare än ett år men inom fem år	412 414	477 981
Senare än fem år	351 502	282 709
	1 004 376	996 711

Moderbolaget

I bolagets redovisning utgörs den operationella leasingen (uthyrningen) i allt väsentligt av uthyrda fastigheter / lokaler.

Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

OK
KK

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Inom ett år	191 927	186 765
Senare än ett år men inom fem år	335 285	404 152
Senare än fem år	347 265	274 681
	874 477	865 598

**Not 7 Fastighetskostnader
Koncernen**

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Fastighetsskötsel	35 266	37 914
Reparation och underhåll	69 873	70 673
Taxebunda kostnader	73 359	77 068
Övriga fastighetskostnader	8 885	8 241
	187 383	193 896

Moderbolaget

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Fastighetsskötsel	24 381	24 485
Reparation och underhåll	61 366	68 243
Taxebundna kostnader	60 464	62 891
Övriga fastighetskostnader	6 841	6 397
	153 052	162 016

**Not 8 Arvode till revisorer
Koncernen**

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Azets Revison och Rådgivning AB		
Revisionsuppdrag	206	0
	206	0
KPMG		
Revisionsuppdrag	181	193
Lekmannarevision		40
	181	233

Moderbolaget

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Azets Revison och Rådgivning AB		
Revisionsuppdrag	139	0
	139	0

CKK
CKK

KPMG

Revisionsuppdrag	127	128
Lekmannarevision	0	20
	127	148

**Not 9 Anställda och personalkostnader
Moderbolaget och Koncernen**

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Medelantalet anställda		
Kvinnor	12	12
Män	20	20
	32	32
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	1 704	1 795
Övriga anställda	17 297	16 803
	19 001	18 598
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör		469
Pensionskostnader för övriga anställda	1 486	2 644
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	7 184	6 909
	8 670	10 022
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	27 671	28 620
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	11 %	33 %
Andel män i styrelsen	89 %	67 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	67 %	67 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	33 %	33 %

**Not 10 Ränteintäkter och liknande resultatposter
Koncernen**

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Ränteintäkter från Avesta kommun	686	1 321
Övriga ränteintäkter	25	53
	711	1 374

OK
KK

Moderbolaget

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Ränteintäkter från Avesta kommun	657	1 097
Övriga ränteintäkter	25	45
	682	1 142

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter Koncernen

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Räntekostnader till Avesta kommun	27 335	31 169
Övriga räntekostnader	4 468	4 453
	31 803	35 622

Moderbolaget

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Räntekostnader till Avesta Kommun	24 121	27 569
Övriga räntakostnader	3 887	3 843
	28 008	31 412

Not 12 Avstämning av effektiv skatt Koncernen

Avstämning av effektiv skatt

		2025-01-01 -2025-12-31		2024-01-01 -2024-12-31
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		28 670		5 310
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	-5 906	20,6	-1 094
Ej avdragsgilla kostnader		-76		-37
Ej skattepliktiga intäkter		17		35
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag		5 965		1 096
Redovisad effektiv skatt	0,0	0	0,0	0

OK
KK

Moderbolaget

Avstämning av effektiv skatt

		2025-01-01 -2025-12-31		2024-01-01 -2024-12-31
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		12 780		5 932
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	-2 633	20,6	-1 222
Skatt enligt gällande skattesats			20,6	
Ej avdragsgilla kostnader		-4		-36
Ej skattepliktiga intäkter		14		28
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag		2 623		1 230
Redovisad effektiv skatt	0,0	0	0,0	0

Not 13 Byggnader

Koncernen

Marknadsvärdet på fastigheterna bedöms med stöd av kassaflödeskalkyler med nuvärdesmetoden i vilka beräkningar skett för framtida driftnetton inklusive ett restvärde. Till hjälp för detta använder bolagen verktyget MSCI Property Intel. Den kalkylränta som bolagen använder sig av baseras på Newsecs avkastningskrav.

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 491 867	2 404 289
Inköp		652
Försäljningar/utrangeringar	-16 194	-2 994
Omklassificeringar	48 000	89 920
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 523 673	2 491 867
Ingående avskrivningar	-757 102	-712 008
Försäljningar/utrangeringar	12 829	
Årets avskrivningar	-61 793	-45 094
Utgående ackumulerade avskrivningar	-806 066	-757 102
Ingående uppskrivningar	85 186	85 186
Utgående ackumulerade uppskrivningar	85 186	85 186
Ingående nedskrivningar	-289 384	-290 446
Försäljningar/utrangeringar		1 062
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-289 384	-289 384
Utgående redovisat värde	1 513 409	1 530 567
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	1 513 409	1 530 566
Verkligt värde	3 514 817	3 389 448

CKK
KK

Moderbolaget

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 854 438	1 806 894
Inköp		0
Försäljningar/utrangeringar	-15 400	-2 994
Omklassificeringar	41 706	50 538
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 880 744	1 854 438
Ingående avskrivningar	-496 260	-463 052
Försäljningar/utrangeringar	12 184	
Årets avskrivningar	-49 760	-33 209
Utgående ackumulerade avskrivningar	-533 836	-496 261
Ingående uppskrivningar	85 186	85 186
Utgående ackumulerade uppskrivningar	85 186	85 186
Ingående nedskrivningar	-207 032	-208 094
Försäljningar/utrangeringar	0	1 062
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-207 032	-207 032
Utgående redovisat värde	1 225 062	1 236 331
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	1 225 062	1 238 264
Verkligt värde	3 143 976	3 063 198

Not 14 Mark

Koncernen

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	48 153	48 153
Inköp	900	
Försäljningar/utrangeringar	-335	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	48 718	48 153
Utgående redovisat värde	48 718	48 153

Moderbolaget

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	39 563	39 563
Inköp	900	
Försäljningar/utrangeringar	-335	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40 128	39 563
Utgående redovisat värde	40 128	39 563

OK
KK

**Not 15 Markanläggning
Koncernen**

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	48 992	47 437
Omklassificeringar	8 269	1 555
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	57 261	48 992
Ingående avskrivningar	-34 841	-30 747
Årets avskrivningar	-3 857	-4 094
Utgående ackumulerade avskrivningar	-38 698	-34 841
Utgående redovisat värde	18 563	14 151

Moderbolaget

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	36 395	34 840
Omklassificeringar	7 716	1 555
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	44 111	36 395
Ingående avskrivningar	-25 845	-22 894
Årets avskrivningar	-2 720	-2 951
Utgående ackumulerade avskrivningar	-28 565	-25 845
Utgående redovisat värde	15 546	10 550

**Not 16 Inventarier, verktyg och installationer
Koncernen**

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	19 342	16 239
Inköp	1 312	3 103
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 654	19 342
Ingående avskrivningar	-15 766	-15 125
Årets avskrivningar	-493	-641
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 259	-15 766
Utgående redovisat värde	4 395	3 576

UKK
KK

Moderbolaget

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	17 200	15 267
Inköp	795	1 933
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 995	17 200
Ingående avskrivningar	-15 054	-14 528
Årets avskrivningar	-325	-525
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 379	-15 053
Utgående redovisat värde	2 616	2 147

Not 17 Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningar

Koncernen

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	25 814	11 472
Under året nedlagda kostnader	40 223	107 794
Omklassificeringar	-55 294	-93 452
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 743	25 814
Utgående redovisat värde	10 743	25 814

Moderbolaget

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	25 165	10 249
Under året nedlagda kostnader	29 847	68 413
Under året genomförda omfördelningar	-48 466	-53 497
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 546	25 165
Utgående redovisat värde	6 546	25 165

OK
KK

Not 18 Andra långfristiga fordringar
Koncernen

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	668	681
Avgående fordringar	-56	-13
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	612	668
Utgående redovisat värde	612	668

Moderbolaget och Koncernen

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	668	681
Avgående fordringar	-56	-13
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	612	668
Utgående redovisat värde	612	668

Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter
Koncernen

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga interimsfordringar	3 971	3 423
	3 971	3 423

Moderbolaget

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga interimsfordringar	3 393	2 984
	3 393	2 984

Not 20 Övriga avsättningar
Koncernen

	2025-12-31	2024-12-31
Pensioner, personalaveckling och liknande förpliktelser		
Belopp vid årets ingång	1 495	1 398
Årets avsättningar	38	97
	1 533	1 495

Moderbolaget och Koncernen

	2025-12-31	2024-12-31
Pensioner, personalaveckling och liknande förpliktelser		
Belopp vid årets ingång	1 495	1 398
Årets avsättningar	38	97
	1 533	1 495

OK
11/11

Not 21 Långfristiga skulder Koncernen

Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen uppgår till 0 kr.
Långfristiga skulder avser skulder till internbank mot Avesta kommun.

Moderbolaget

Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen uppgår till 0 kr.
Långfristiga skulder avser skulder till internbank mot Avesta kommun.

	2025-12-31	2024-12-31
Räntebärande skulder		
Skulder internbank Avesta kommun	1 047 000	1 047 000
Varav kortfristig del	-355 980	-366 450
	691 020	680 550

Not 22 Checkräkningskredit Koncernen

Gamla Byn AB med dotterbolag Avesta Industristad AB är ansluten till koncernkontot, där Avesta kommun är kontohavare gentemot kreditgivande bank. Inga säkerheter har ställts för kreditlimiten eller utnyttjat belopp.

	2025-12-31	2024-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	70 000	70 000
Utnyttjad kredit uppgår till	0	11 890

Moderbolaget

	2025-12-31	2024-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	40 000	40 000
Utnyttjad kredit uppgår till	0	0

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter Koncernen

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna semesterlön	1 001	940
Upplupna pensionskostnader	1 002	
Upplupna sociala kostnader	472	443
Förutbetalda hyror	70 245	7 055
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 522	1 345
	80 242	9 783

UK

Moderbolaget

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna löner	0	0
Upplupna semesterlön	1 001	940
Upplupna pensionskostnader	1 002	
Upplupna sociala kostnader	472	443
Förutbetalda hyror	62 152	5 300
Övriga poster upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 218	1 239
	70 845	7 922

**Not 24 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet
Koncernen**

	2025-12-31	2024-12-31
Avskrivningar	66 292	49 829
Återföring av tidigare års nedskrivningar		-1 062
Utrangering av anläggningstillgångar	2 093	2 994
Vinst vid försäljning av anläggningstillgångar	-1 543	
Övriga ej likviditetspåverkande poster	-412	96
	66 430	51 857

Moderbolaget

	2025-12-31	2024-12-31
Avskrivningar	52 804	36 685
Återföring av nedskrivning	0	-1 062
Utrangering av anläggningstillgångar	2 093	2 994
Vinst vid försäljning av anläggningstillgångar	-1 543	0
Övriga ej likviditetspåverkande poster	-254	97
	53 100	38 714

**Not 25 Likvida medel
Koncernen**

	2025-12-31	2024-12-31
Likvida medel		
Kassamedel	3	8
Banktillgodohavanden	80 853	-9 515
	80 856	-9 507

Moderbolaget

	2025-12-31	2024-12-31
Likvida medel		
Kassamedel	2	7
Banktillgodohavanden	77 456	2 375
	77 458	2 382

OK
KK

Not 26 Transaktioner med närstående Moderbolaget

Under året har bolaget haft följande transaktioner med kommunen och kommunala bolag inom samma koncernstruktur. Transaktionerna har skett på marknadsmässiga villkor, om inte annat anges.

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Försäljning till kommunen		
Förvaltningsuppdrag	710	699
Hysesintäkter	181 143	176 372
Övriga tjänster	191	587
	182 044	177 658
Inköp från kommunen		
Skötsel utemiljö och städ	12 549	11 382
Markhyra	187	326
Tjänsteköp (telefoni, ekonomi, IT)	2 078	1 979
Räntekostnader och övriga skulderelaterade poster	27 988	31 408
Övriga inköp	247	165
	43 049	45 260
Försäljning till andra kommunala bolag		
Avesta Industristad AB: Ersättning förvaltningsuppdrag	1 881	1 872
Avesta Industristad AB: Övriga försäljning	5	39
	1 886	1 911
Inköp från andra kommunala bolag		
Avesta Industristad AB: Lokalhyra	2 649	2 606
Avesta Vatten AB: Vatten och avlopp	5 671	5 821
Avesta Vatten AB: Avfallshantering	3 991	3 644
	12 311	12 071

Not 27 Specifikation andelar i koncernföretag Moderbolaget

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Avesta Industristad AB	100	100	1 130 000	113 000 113 000
	Org.nr	Säte	Eget kapital	Resultat
Avesta Industristad AB	556285-2904	Avesta	159 516	58

OK
KK

**Not 28 Andelar i koncernföretag
Moderbolaget**

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	113 000	113 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	113 000	113 000
Utgående redovisat värde	113 000	113 000

**Not 29 Antal aktier och kvotvärde
Moderbolaget**

Aktiekapitalet består av 2 360 000 stycken aktier med kvotvärde 100 kronor.

Namn	Antal aktier	Kvot- värde
Aktier	2 360 000	100
	2 360 000	

**Not 30 Disposition av vinst eller förlust
Moderbolaget**

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

	2025-12-31
balanserad vinst	95 678
årets vinst	12 780
	108 458
disponeras så att	
till aktieägare utdelas (2,119 kronor per aktie)	5 000
i ny räkning överföres	103 458
	108 458

**Not 31 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser
Koncernen
Moderbolaget**

Inga ställda säkerheter

OK
KK

Not 32 Nyckeltalsdefinitioner

Koncernen

Moderbolaget

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Driftnetto

Resultat före avdrag för avskrivningar.

Räntetäckningsgrad

Resultat före avdrag för avskrivningar och räntebidrag samt ränteintäkter i förhållande till räntekostnader.

Belåningsgrad

Långfristiga skulder i förhållande till balansomslutningen.

Direktavkastning

Resultat före avdrag för avskrivningar i förhållande till balansomslutningen.

CUA
KK

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-03

Årsredovisningen undertecknades av samtliga 2026-03-03



Kurt Kvarnström
Ordförande



Patrik Engström



Tomi Sandvik



Gerd Svedberg



Roy Uppgård



Karl Gunnar Hedin



Henric Schef



Ulf Berg



Karl-Johan Petersson



Linda Nilsson
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats *5 mars*



Cecilia Kvist
Auktoriserad revisor
Azets Revision & Rådgivning AB

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Gamla Byn Aktiebolag
Org.nr 556285-2896

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för moderbolaget och koncernen för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för moderbolaget och koncernen för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda

ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Västerås den 5 mars 2026
Azets Revision och Rådgivning AB



Cecilia Kvist

Auktoriserad revisor