

**Styrelsen för Gamla  
Byn AB**

Plats och tid Konferensrum Axel Johnsons väg 73, tisdagen den 26 september 2023 kl 14:00-15:30

Beslutande  
Ledamöter  
Kurt Kvarnström, Ordförande  
Laila Borger, Vice ordförande  
Kalle Hedin  
Patrik Engström  
Karl-Johan Petersson  
Ulf Berg  
Henric Schef  
Roy Uppgård  
Tomi Sandvik

Övriga närvarande  
Thomas Hagelin  
Gerd Svedberg  
Kjell Lindberg, Kommunal  
Tommy Suneson, Vision  
Linda Nilsson, VD  
Anders Rabb ekonomichef

Justerare Tomi Sandvik

Justeringens plats och tid Digital signering

Underskrifter

Sekreterare

Paragrafer

§§ 61-71

Ordförande

Justerare

Styrelsen för Gamla Byn AB

**Ärendelista**

§ 61	Dnr 2023-000071 Val av justerare .....	3
§ 62	Dnr 2023-000072 Föredragningslista .....	4
§ 63	Dnr 2023-000073 Protokoll från styrelsemöte 2023-08-29.....	5
§ 64	Dnr 2023-000074 VD rapport .....	6
§ 65	Dnr 2023-000075 Marknadsrapport.....	7
§ 66	Dnr 2023-000076 Pågående byggnationer .....	8
§ 67	Dnr 2023-000077 Slutrapport takbyte Skogsgläntan .....	9
§ 68	Dnr 2023-000078 Upphandlingspolicy .....	10
§ 69	Dnr 2023-000079 Revisionsrapport långsiktig finansiell planering .....	11
§ 70	Dnr 2023-000080 Ekonomiska rapporter .....	13
§ 71	Dnr 2023-000081 Övriga frågor .....	14

Styrelsen för Gamla Byn AB

§ 61

Dnr 2023-000071

### Val av justerare

Tomi Sandvik föreslås att justera protokollet.

### Styrelsen för Gamla Byn AB beslutar

Att välja Tomi Sandvik att justera protokollet.

---

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

Styrelsen för Gamla Byn AB

§ 62

Dnr 2023-000072

## Föredragningslista

Ordförande Kurt Kvarnström föredrar föredragningslistan.

**Styrelsen för Gamla Byn AB beslutar**  
att fastställa föredragningslistan.

Styrelsen för Gamla Byn AB

§ 63

Dnr 2023-000073

**Protokoll från styrelsemöte 2023-08-29**

Ordförande Kurt Kvarnström föredrar föregående protokoll.

**Styrelsen för Gamla Byn AB beslutar**

att godkänna protokollet.

---

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

§ 64

Dnr 2023-000074

## VD rapport

VD informerar om följande aktuella frågor:

- Visions representant i styrelsen, Tommy Suneson
- Aktuellt arbete med underhållsplan och fastighetssystem
- Gamla Byn på sociala medier
- Invigning Pop-Up bobutik, 3 oktober

## Styrelsen för Gamla Byn AB beslutar

att godkänna informationen.

§ 65

Dnr 2023-000075

## Marknadsrapport

Ekonomichefen informerar om nuläget vad gäller vakanta lägenheter. Gamla Byn AB har den 1 september 29 (29) vakanta lägenheter. I vakansen ingår dock tio lägenheter där avtal om inflyttning tecknats samt sex servicelägenheter. Den faktiska vakansen är därmed 13 lägenheter.

Vidare informerar VD om att en dialog har inletts med omsorgsförvaltningen avseende projektet Bostad först. Syftet med projektet är att minska den ofrivilliga bostadslösheten genom att erbjuda bostad till personer, med beroendesjukdom och/eller psykiatrisk problematik, som inte har lyckats få bostad genom den ordinarie bostadsmarknaden.

### Styrelsen för Gamla Byn AB beslutar

att godkänna marknadsrapporten.

Styrelsen för Gamla Byn AB

§ 66

Dnr 2023-000076

### **Pågående byggnationer**

VD informerar om nuläge (ekonomi, tidplan, kvalitet) avseende pågående byggnationer enligt bilaga.

### **Styrelsen för Gamla Byn AB beslutar**

att godkänna informationen.



§ 67

Dnr 2023-000077

## Slutrapport takbyte Skogsglántan

Ett takbyte har genomförts på Skogsglántans äldreboende. Totalt handlar det om 2900 m<sup>2</sup> tak och projektet var uppdelat i två etapper varav sista etappen blev klar juni 2023. Projektet gick 230 tkr över beslutad budget och i bifogad slutrapport framgår vad som gick bra, sämre samt vilka lärdomar vi tar med oss från projektet.

### Styrelsen för Gamla Byn AB beslutar

att godkänna slutrapporten.

§ 68

Dnr 2023-000078

## Upphandlingspolicy

Kommunfullmäktige i Avesta kommun beslutade 2021-03-29 § 32 att anta en upphandlingspolicy för de samverkande kommunerna i gemensam nämnd för upphandlingssamverkan, se bilaga. Upphandlingspolicyn finns inte omnämnd i bilagan till ägardirektivet där de styrdokument som omfattar bolaget framgår.

### Styrelsen för Gamla Byn AB beslutar

att upphandlingspolicyn även ska gälla för Gamla Byn.

§ 69

Dnr 2023-000079

## Revisionsrapport långsiktig finansiell planering

KPMG har av lekmannarevisorerna fått i uppdrag att granska den långsiktiga finansiella planeringen i Gamla Byn AB. Sammanfattningsvis anser man att den endast i låg grad är ändamålsenlig samt att detta till delar är hänförligt till kommunens övergripande finansiella planering och delar som ligger utanför bolagets kontroll. Mot bakgrund av granskningen lämnas följande rekommendationer till styrelsen i Gamla Byn AB:

### **Initiera dialog med ägaren kring former för och samsyn kring investeringsprocessen och upprättandet av en koncernövergripande strategisk lokalförsörjningsplan.**

Styrelsen för Gamla Byn AB delar revisorernas bedömning att samsyn med ägaren kring investeringsprocessen och upprättande av en koncernövergripande lokalförsörjningsplan är viktigt. Investeringsprocessen och behovet av en strategisk lokalförsörjningsplan är också utpekat i bolagets affärsplan för år 2023 och dialogen med ägaren har inletts. Vidare är styrelsens uppfattning att ägaren också anser att detta är viktiga och prioriterade frågor.

### **Initiera en dialog med ägaren gällande utvärdering och eventuell revidering av ägardirektiv avseende finansiella mål och mål för nyproduktion.**

Dialog vad gäller eventuell revidering av finansiella mål och mål för nyproduktion sker i ägardialogen som genomförs två ggr per år. Och som framgår av revisionsrapporten lyfte bolaget vid senaste ägardialogen behovet av att se över målet för nyproduktion.

### **Fördjupa arbetet med långsiktiga finansiella analyser**

Styrelsen för Gamla Byn AB får vid samtliga styrelsemöten en likviditetsrapport samt en finansrapport (inkl. räntekostnadsprognos) för Avesta Kommunkoncern. Finansiering av bolagen sker, i enlighet med ägardirektivet, av Avesta kommuns internbank som också är dom som tar fram dessa underlag. Utöver dessa gör bolaget månadsvis en likviditetsrapport för kommande sex månader som också presenteras på styrelsemötena.

Koncernen Gamla Byn AB bygger på uppdrag av ägaren och för att möjliggöra externa etableringar. För att arbetet med den finansiella

**Styrelsen för Gamla Byn AB**

planeringen ska kunna fördjupas är en viktig del att ägaren behöver kunna presentera sina behov av ny- och ombyggnationer på kort- och lång sikt som sedan tillsammans med bolagets underhållsbehov, som specificerats i bolagets underhållsplan, blir underlag till en strategisk lokalförsörjningsplan.

Övrigt: I rapporten framgår att bolaget är delaktiga i framtagande av den långsiktiga finansiella analysen som kommunen tar fram. Det stämmer inte.

**Upprätta en sammanställd underhållsplan för inre och yttre**

Styrelsen för Gamla Byn AB delar revisorernas bedömning att en sammanställd underhållsplan behöver tas fram. Arbetet med den pågår och underhållsplanen dokumenteras i bolagets fastighetssystem.

**Genomföra och dokumentera en analys avseende planerade underhållsåtgärder samt upprätta en konsekvensanalys i de fall underhållsåtgärder inte vidtas enligt plan**

I arbetet med att ta fram underhållsplanen görs en omfattande inventering och besiktning av hela bolagets bestånd. I fastighetssystemet dokumenteras varje komponent (exempelvis tak, fasad, fönster, ventilationssystem, mm) med vad som ska göras och vilket år det ska utföras. Inför respektive år görs en ny analys över de underhållsåtgärderna som ligger i planen det aktuella året. Är det fortfarande aktuellt eller kan någon komponent flyttas fram? Och finns det något underhåll som är akut och behöver hanteras omgående? Avslutningsvis upprättar bolaget ett underhållsbokslut och får på så vis en bra bild, och kan göra en analys, över vad som har och inte har blivit genomfört det aktuella året samt eventuella konsekvenser av det.

**Övrigt**

I rapporten står det att det underhåll som utförs inom bostadsverksamheten ska bäras inom ramen för det genererade kassaflödet, det vill säga genom adekvat hyressättning. Samt att en långsiktig underhållsplan avseende ekonomiska kostnader av den anledningen inte anses vara motiverad. Det är en missuppfattning. Styrelsen anser att en långsiktig underhållsplan avseende ekonomiska kostnader självklart är motiverad.

**Styrelsen för Gamla Byn AB beslutar**

att lämna ovannämnda yttrande till Kommunstyrelsen samt till Kommunrevisionen

§ 70

Dnr 2023-000080

## Ekonomiska rapporter

Ekonomichefen föredrar följande ekonomiska rapporter:

- Finansiell rapport
- Resultatrapport
- Fastighetskostnader
- Likviditetsrapport
- Balansrapport
- Investeringsrapport
- Delårsredovisning till kommunen

## Styrelsen för Gamla Byn AB beslutar

att godkänna informationen.

**Styrelsen för Gamla Byn AB**

§ 71

Dnr 2023-000081

## **Övriga frågor**

Styrelsen går igenom rutiner för den digitala tjänstgöringsrapporten.

