



Styrelsen för Avesta Industristad AB

Plats och tid Konferensrum Axel Johnsons väg 73, tisdagen den 26 september 2023 kl 15:30-16:30

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
Johan Nonnen, Fastighetsförvaltningschef deltar under § 57

Justerare Tomi Sandvik

Justeringens plats och tid Digital signering

Underskrifter

Sekreterare

Paragrafer

§§ 49-58

Ordförande

Justerare

Ärendelista

§ 49	Dnr 2023-000051 Val av justerare	3
§ 50	Dnr 2023-000052 Föredragningslista	4
§ 51	Dnr 2023-000053 Protokoll från styrelsemöte 2023-08-29.....	5
§ 52	Dnr 2023-000054 VD rapport	6
§ 53	Dnr 2023-000055 Pågående byggnationer	7
§ 54	Dnr 2023-000056 Upphandlingspolicy	8
§ 55	Dnr 2023-000057 Revisionsrapport långsiktig finansiell planering	9
§ 56	Dnr 2023-000060 Ekonomiska rapporter	11
§ 57	Dnr 2023-000061 Extra ärende beslut om investering	12
§ 58	Dnr 2023-000059 Övriga frågor	13



Styrelsen för Avesta Industristad AB

§ 49

Dnr 2023-000051

Val av justerare

Tomi Sandvik föreslås att justera protokollet.

Styrelsen för Avesta Industristad AB beslutar
att välja Tomi Sandvik att justera protokollet.

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande



§ 50

Dnr 2023-000052

Föredragningslista

Ordförande Kurt Kvarnström föredrar föredragningslistan.

Styrelsen för Avesta Industristad AB beslutar
att fastställa föredragningslistan.



§ 51

Dnr 2023-000053

Protokoll från styrelsemöte 2023-08-29

Ordförande Kurt Kvarnström föredrar föregående protokoll.

Styrelsen för Avesta Industristad AB beslutar
att godkänna protokollet.

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande



§ 52

Dnr 2023-000054

VD rapport

VD informerar om att vakansgraden inom AIAB ligger på 5,6 % (5,7 %). Vidare informerar VD om aktuellt läge vad gäller pågående dialoger avseende in- och utflytt samt att husmöten planeras in till de hyresgäster vars hyresavtal löper ut/ska förnyas under 2023/2024. Invigningen för Kontorshotellet blir preliminärt den 25 oktober.

Styrelsen för Avesta Industristad AB beslutar

att godkänna informationen.



§ 53

Dnr 2023-000055

Pågående byggnationer

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

Styrelsen för Avesta Industristad AB beslutar

att godkänna informationen.



§ 54

Dnr 2023-000056

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 Avesta Industristad AB beslutar

att upphandlingspolicyn även ska gälla Avesta Industristad.



§ 55

Dnr 2023-000057

Revisionsrapport långsiktig finansiell planering

KPMG har av lekmannarevisorerna fått i uppdrag att granska den långsiktiga finansiella planeringen i Avesta Industristad. Sammanfattningsvis anser man att den i låg grad är ändamålsenlig samt att detta i viss utsträckning är hänförligt till förklaringar som rör ägarstyrningen och som ligger utanför bolagets kontroll. Mot bakgrund av granskningen lämnas följande rekommendationer till styrelsen i Avesta Industristad:

Färdigställa underhållsplanen och inkludera analys av åtgärder

Styrelsen för Avesta Industristad delar revisorernas bedömning att en underhållsplan är viktig varför det i bolagets affärsplan för år 2023 är ett utpekade fokusområde. Underhållsplanen dokumenteras i bolagets fastighetssystem.

Använda underhållsplanen som ingång i dialog med ägaren avseende finansieringsbehov och eventuella justeringar av finansiella mål

I den ägardialog som genomförs två gånger per år är den första punkten på den fastställda agendan ekonomi och underhåll. Därmed finns ett bra forum för dialog avseende bolagets underhållsplan. Bolagets utgångspunkt och ambition är att underhållsåtgärder inte ska finansieras via lån utan via eget kassaflöde.

Upprätta en investerings- och underhållsplan

Styrelsen för Avesta Industristad delar revisorernas bedömning att en investerings- och finansieringsplan är viktig. En stor del av investeringsbehovet är kopplat till ägarens behov av ny- och ombyggnationer. Här anser bolaget att ägaren behöver kunna presentera sina behov på kort- och lång sikt som sedan tillsammans med bolagets underhållsbehov, som specificerats i bolagets underhållsplan, blir underlag till en strategisk lokalförsörjningsplan.

Avesta Industristad har också i uppdrag av ägaren att skapa bra förutsättningar för att näringslivet i kommunen ska utvecklas samt att antalet arbetstillfällen ska öka. När, var och hur ett företag har ett behov av en ny lokal är dock väldigt svårt att göra en plan för. Det styrs av faktorer utanför bolagets kontroll. Och när behovet väl uppstår är det viktigt att bolaget har förmågan att agera både snabbt och handlingskraftigt. Därmed vidhåller styrelsen att den långsiktiga framförhållning, och långsiktiga



Styrelsen för Avesta Industristad AB

investeringsprognos, revisorerna önskar kopplat till arbetet med externa etableringar är svår att få till utan att det blir att handla om väldigt grova gissningar.

Fördjupa långsiktig finansiell planering genom att upprätta prognoser avseende till exempel räntekostnader och kassaflöde

Styrelsen för Avesta Industristad 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 planeringen ska kunna fördjupas är en viktig del att det finns 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.

Styrelsen för Avesta Industristad AB beslutar

att lämna ovannämnda yttrande till Kommunstyrelsen samt till Kommunrevisionen



§ 56

Dnr 2023-000060

Ekonomiska rapporter

Ekonomichefen föredrar följande ekonomiska rapporter:

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

Styrelsen för Avesta Industristad AB beslutar
att godkänna informationen



§ 57

Dnr 2023-000061

Extra ärende beslut om investering

Paragrafen är sekretessbelagd i enlighet 19 kap 3§ Offentlighets- och sekretesslag (2009:400).

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande



§ 58

Dnr 2023-000059

Övriga frågor

Ordförande Kurt Kvarnström tackar på uppdrag av hela styrelsen av Laila Borger då det här är hennes sista styrelsemöte.