



Plats och tid	Konferensrum Bengtsforshus Centrumvägen 12 Bengtsfors, kl. 09:00 Protokoll 6/2026		
Beslutande	Ledamöter Anders Sandén, ordförande Johnny Eliasson, ledamot Jenny Nieminen, ledamot Sven-Arne Damlin, ledamot		
Övriga närvarande	Hans Sprung, VD Cia Jansson, sekreterare		
Justerare	Sven-Arne Damlin		
Justeringens plats och tid	Digital justering		
Underskrifter	Sekreterare	Cia Jansson	Paragrafer 1–5
	Ordförande	Ander Sandén	
	Justerare	Sven-Arne Damlin	
ANSLAG/BEVIS			
Organ	Bengtsforshus AB		
Sammanträdesdatum	2026-06-24		
Datum då anslaget sätts upp	Datum då anslaget tas ned		
Förvaringsplats för protokollet	Bengtsforshus AB		
Underskrift			
Justerandes sign			Utdragsbestyrkande



1. Mötets öppnande

Ordförande Anders Sandén hälsar välkommen och öppnar mötet.

2. Val av justerare

Sven-Arne Damlin utses till justerare.

Styrelsen beslutar om omedelbar justering.

3. Godkännande av förslag till föredragningslistan

Föredragningslistan godkänns.

4. Förvärv av fastigheten Köpmannen 3, Bengtsfors kommun, Västra Götalands län

Beslut

Styrelsen för Bengtsforshus AB beslutar

att godkänna upprättat köpekontrakt (se bilaga 1) avseende förvärv av fastigheten Bengtsfors Köpmannen 3 till en köpeskilling om 16,6 mnkr,

att förvärvet ska genomföras i enlighet med de villkor och förbehåll som framgår av köpekontraktet,

att notera att köpekontraktet är villkorat av att Bengtsfors kommun genom kommunfullmäktiges beslut senast den 30 september 2026 godkänner förvärvet i enlighet med bestämmelserna i bolagsordningen,

att uppdra åt verkställande direktören att vidta de åtgärder som erfordras för att fullfölja förvärvet sedan erforderliga beslut har fattats.

att bemyndiga styrelseordförande Anders Sandén och VD Hans Sprung att underteckna köpekontraktet.

Sammanfattning

Bengtsforshus AB har under en längre tid identifierat en stor efterfrågan på centralt belägna och tillgängliga bostäder, särskilt mindre lägenheter för äldre. Samtidigt har socialförvaltningen identifierat behov av lokaler för seniorcentrum och hemtjänst samt behov av ytterligare LSS-bostäder.

Efter förhandlingar med fastighetsägaren har ett köpeavtal upprättats avseende fastigheten Köpmannen 3. Köpeavtalet är undertecknat av säljaren och föreslås godkännas av styrelsen i Bengtsforshus AB.

Avtalet innehåller ett förbehåll om att förvärvet ska godkännas av Bengtsfors kommun genom beslut i kommunfullmäktige senast den 30 september 2026, i enlighet med bolagsordningens bestämmelser.



Bakgrund

Bengtshus AB har idag en efterfrågan på centralt belägna lägenheter i Bengtsfors tätort. Särskilt stor är efterfrågan på mindre och tillgängliga bostäder för äldre. Bolaget har för närvarande ingen vakans i sitt centrala bestånd riktat mot seniorer.

I ett särskilt PM har socialchefen redovisat behov av cirka 280 m² lokalyta för seniorcentrum och hemtjänst samt behov av fyra centralt belägna LSS-lägenheter.

Mot denna bakgrund har bolaget utrett möjligheten att förvärva fastigheten Bengtsfors Köpmannen 3.

Fastigheten

Fastigheten Köpmannen 3 är belägen på Storgatan 20 i Bengtsfors. Byggnaden uppfördes 1994 och byggdes till 2005. Fastigheten omfattar cirka 2 178 m² och innehåller idag 14 lägenheter samt tre lokaler. De tre lokalerna är fördelade på cirka 1 193 m² vakant lokalyta med goda möjligheter till ombyggnation och utveckling.

Fastigheten föreslås byggas om genom att befintliga ytor anpassas och omdisponeras för bostadsändamål, LSS-boende, hemtjänstlokaler samt övriga verksamhetslokaler.

På plan 1, där det i dagsläget redan finns tre befintliga lägenheter, föreslås en befintlig lokal byggas om till ytterligare en lägenhet om 2 rum och kök.

På plan 2, i markplan mot Storgatan, föreslås en lokalyta om cirka 160 m² skapas ut mot Storgatan. På samma plan tillskapas även lokaler för hemtjänsten om cirka 120 m². Resterande yta på planet föreslås byggas om till fyra lägenheter om 2 rum och kök, vardera om cirka 55 m².

På plan 3 föreslås lokalerna byggas om för att tillskapa fyra LSS-lägenheter med en storlek om cirka 43,5–46,5 m². Resterande ytor på planet föreslås byggas om till sex lägenheter om 2 rum och kök, med en storlek om cirka 60–69 m², samt en lägenhet om 3 rum och kök om cirka 80 m².

Plan 4 omfattas inte av den föreslagna ombyggnationen, då planet redan i dag består av 11 befintliga lägenheter.

Ombyggnationen innebär att fastigheten får en mer ändamålsenlig användning genom att befintliga ytor tas tillvara och utvecklas för bostäder, LSS-boende, hemtjänstverksamhet och lokaler i ett centralt läge. Åtgärden bedöms bidra till ett bättre nyttjande av fastigheten samt till att tillgodose behovet av fler bostäder och verksamhetsanpassade lokaler

Den planerade ombyggnationen estimeras kosta 17 055 000 kronor enligt bifogad schablon ombyggnadskalkyl. Ombyggnadskalkylen är schablonmässigt beräknad och kan avvika från slutlig kostnad, då entreprenaden ska upphandlas enligt LOU.

Byggnaden är försedd med hiss.



Bolagets bedömning är att fastigheten kan utvecklas till totalt 29 lägenheter, varav fyra LSS-lägenheter.

Strategisk bedömning

Förvärvet ligger väl i linje med Bengtsforshus AB ägardirektiv och kommunens bostadsförsörjningsprogram.

Fastigheten ger förutsättningar att öka utbudet av tillgängliga bostäder, möta den demografiska utvecklingen, skapa positiva flyttkedjor, tillgodose behovet av LSS-bostäder samt erbjuda ändamålsenliga lokaler för seniorcentrum och hemtjänst.

Fastighetens centrala läge bedöms även bidra till en positiv utveckling av Bengtsfors centrum.

Ekonomiska konsekvenser och finansiering

Köpeskillingen uppgår till 16,6 mnkr och ska finansieras med nyupplånade medel.

En uppskattad ombyggnadskalkyl uppgår till 17 055 000 mnkr.

Den totala investeringen beräknas därmed uppgå till $16\,600\,000 + 17\,055\,000 = 33\,655\,000$.

Bolaget har redan idag en beslutad, men ännu inte fullt nyttjad, kommunal borgen på 329 mnkr. Något ytterligare borgensbeslut bedöms därför inte erfordras för finansieringen.

En extern marknadsvärdering har genomförts. Marknadsvärderingen visar att fastighetens bedömda marknadsvärde uppgår till 35,5 mnkr. Värderingen bygger på ett blockhyresavtal med kommunen för lokaler på cirka 280 m² och LSS-lägenheter på 180 m² i cirka 10 år.

Vid en samlad bedömning av köpeskillning, planerade investeringar och fastighetens långsiktiga utvecklingsmöjligheter bedöms förvärvet vara ekonomiskt motiverat.

Samlad bedömning

Bengtsforshus AB bedömer att fastigheten Bengtsfors Köpmannen 3 utgör ett strategiskt viktigt tillskott till bolagets fastighetsbestånd.

Förvärvet ger möjlighet att samtidigt möta flera identifierade behov inom kommunens bostadsförsörjning och sociala verksamheter och bedöms ligga väl i linje med bolagets uppdrag enligt ägardirektiv och bolagsordning.

Mot den ovan redogjorda bakgrunden föreslås styrelsen godkänna det upprättade köpeavtalet och gå vidare med ärendet för erforderlig ägarprövning.



Bilagor

Köpekontrakt (bilaga 1)

Schablon ombyggnadskalkyl Köpmannen 3 (bilaga 2)

Extern marknadsvärdering (bilaga 3)

PM "Seniorcentrum och trygghetsboende - en möjlighet i centrala Bengtsfors",
socialchefen Tanja Mattsson (bilaga 4)

Kort fakta om Köpmannen 3 (bilaga 5)

5. Mötets avslutande

Ordföranden förklarade mötet för avslutat.

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

Detta dokument är elektroniskt signerat och juridiskt bindande.

Signed by: SVEN-ARNE DAMLIN

Date: 2026-06-24 17:11:51

BankID refno: 019efa2f-efaf-77c0-ac98-38721ae4f14f



Ledamot: Sven-Arne Damlin

Signed by: ANDERS SANDÉN

Date: 2026-06-24 16:15:08

BankID refno: 019ef9fb-f86c-7861-b21e-a108a2f6f65f



Styrelseordförande: Anders Sandén

Signed by: CIA HAMMARBERG

Date: 2026-06-24 16:44:00

BankID refno: 019efa16-58a4-783c-b173-046a48c3987a



Sekreterare: Cia Jansson