

Beslutsinstans	Styrelsen för Vara Bostäder AB
Datum och tid	Torsdagen den 5 mars 2026, klockan 13:00 till 14:44.
Plats	Vara Bostäders lokaler
Beslutande	
Ledamöter	Tommy Åkerstedt Hampus Härling Alexander Larsson Mikael Karlsson Jörgen Kjellqvist
Övriga närvarande	
Sekreterare	Ellen Marinder
Övriga	Håkan Lindell, VD, närvarande via Teams
Justering	Protokollet signeras digitalt. Elektroniska underskrifter redovisas på sista sidan av protokollet samt noteras på respektive sida.
Justerade paragrafer	§§ 28-36
Ordförande	Tommy Åkerstedt
Justerare	Jörgen Kjellqvist

Ärendelista

Paragraf	Ärende	Diarienummer	Sida
§ 28	Val av justerare		3
§ 29	Godkännande av dagordning		4
§ 30	Föregående mötesprotokoll	VBAB 2026/1	5
§ 31	Energibesparande åtgärder Brinkestigen	VBAB 2026/9	6
§ 32	Information om nybyggnation Etapp 1A, kostnadsjämförelse uppvärmningsalternativ	VBAB 2024/8	7 - 9
§ 33	Information om återställning Smedjegatan	VBAB 2025/4	10
§ 34	Information om utredning angående fuktläckage och sättningsproblem - Kv Lärkträdet 2 Vara, Allégatan 24 och Skolgatan 26	VBAB 2025/83	11
§ 35	Budget 2027, inledande diskussion	VBAB 2026/10	12
§ 36	Övriga frågor		13

§ 28

Val av justerare

Styrelsens beslut

Styrelsen väljer Jörgen Kjellqvist till justerare för dagens protokoll.

§ 29

Ärende

Godkännande av dagordning**Styrelsens beslut**

Styrelsen godkänner föreslagen dagordning med följande förändringar:

- Punkten VD informerar utgår. VD kommer att skicka ut information i ett VD-brev.
- Tillägg av en övrig fråga från Tommy Åkerstedt angående artikel i tidningen Hem & hyra.

§ 30

Ärende VBAB 2026/1

Föregående mötesprotokoll

Styrelsens beslut

Styrelsen tar del av föregående mötesprotokoll och lägger det till handlingarna.

Beslutsunderlag

Protokoll Vara Bostäder AB 2026-02-10 §§ 14-27

§ 31

Ärende VBAB 2026/9

Energibesparande åtgärder Brinkestigen

Styrelsens beslut

Styrelsen beslutar att ge VD i uppdrag att beställa omläggning av fjärrvärme till en total kostnad på 1,3 Mkr ex. moms av Vara energi.

Jäv

Mikael Karlsson anmäler jäv och deltar därför inte i beslutet.

Sammanfattning av ärendet

Bakgrund

Fastigheten Vara 29:1 kallad Brinkestigen byggdes med ett investeringsstöd som villkorades med att primärenergien i fastigheten högst får uppgå till 42kWh/m². Nuvarande energiförbrukning är ca: 84kWh/m². Ett antal åtgärder är vidtagna men det kommer inte att räcka till för att nå målet. Fastigheten är byggd med en undercentral för fjärrvärme. Värme och tappvarmvatten fördelas ut ifrån undercentralen i ett omfattande internt ledningsnät som medför kulvertförluster.

Syfte med investeringen

Genom att montera en fjärrvärmeundercentral i varje huskropp så elimineras kulvertförlusterna. Övervakningen av varje huskropps energiförbrukning blir exakt och underlättar om ytterligare åtgärder behövs vidtas.

Varje hus har ett apparatrum som är lämpliga för montaget. Investeringen kräver ingen nybyggnation.

Pris:

- Totalpris 8 st. anslutningar, ex. installation 1 100 000 kr
- Uppskattad installationskostnad 200 000 kr

Beslutsunderlag

Bilaga: Offert fjärrvärme Lassagården Brinkeskogen

Beslutet ska skickas till

VD

Information om nybyggnation Etapp 1A, kostnadsjämförelse uppvärmningsalternativ

Styrelsens beslut

Styrelsen beslutar att ge VD i uppdrag att välja alternativ 1, fjärrvärme med fem separata anslutningar, enligt den uppdaterade prisbilden om en totalkostnad på cirka 153 545 kr/år som har skickats ut av VD inför sammanträdet.

Jäv

Mikael Karlsson anmäler jäv och deltar inte i beslutet.

Sammanfattning av ärendet

En uppdaterad ekonomisk jämförelse har genomförts av tre alternativa uppvärmningslösningar för Lassagården, omfattande fem byggnader (LSS-boende, två flerbostadshus och två parhus).

Beräkningarna baseras på:

- Energiberäkning enligt Boverkets byggregler
- Normalkorrigerade temperaturdata från SMHI (Vara)
- Rak avskrivning över 20 år
- Kalkylränta 3,2 % (genomsnittlig årlig räntekostnad redovisad)
- Beaktande av service- och underhållskostnader

Beräknat energibehov uppgår till:

- 104 000 kWh/år (individuell fjärrvärme)
- 109 000 kWh/år (klustrade alternativ med kulvertförluster)

Alternativ

- **Alternativ 1 – Fjärrvärme (5 individuella anslutningar)**
- Investering: 930 000 kr
- Total årskostnad: ca 177 500 kr
- **Alternativ 2 – Fjärrvärme (3 kluster med kulvert)**
- Investering: 658 000 kr
- Total årskostnad: ca 161 850 kr

- **Alternativ 3 – Bergvärme (3 kluster med kulvert)**
- Investering: 1 250 000 kr
- Total årskostnad: ca 149 800 kr

Ekonomisk analys

Den klustrade fjärrvärmelösningen (Alternativ 2) har lägst initial investeringskostnad. Bergvärme (Alternativ 3) innebär en högre grundinvestering om cirka 592 000 kr jämfört med Alternativ 2.

Trots detta är bergvärme det mest ekonomiskt fördelaktiga alternativet över kalkylperioden:

- Årlig besparing i drift och service: ca 52 600 kr jämfört med Alternativ 2
- Nettobesparing inklusive avskrivning och ränta: drygt 12 000 kr per år
- Återbetalningstid för merkostnaden: ca 11,2 år

Efter break-even genererar bergvärmelösningen en ackumulerad ekonomisk fördel under resterande del av 20-årsperioden.

Samlad bedömning

När samtliga kostnadsposter beaktas – investering, avskrivning, ränta, drift och service – är bergvärme det mest lönsamma alternativet över en 20-årsperiod trots högre initial kapitalinsats.

Båda systemen möjliggör komfortkyla, men fjärrvärmens absorptionskyla bedöms vara en kostsam lösning för denna typ av fastigheter.

Ärendets behandling på sammanträdet

Sedan utskicket till styrelseledamöterna inför sammanträdet har nya beräkningar tagits fram som VD har skickat till ledamöterna via e-post. Där framkommer följande:

Alternativ 1 är fjärrvärme (5 separata anslutningar).

- Grundinvestering: 595 000 kr
- Årlig avskrivning (över 20 år): 29 750 kr/år
- Årlig räntekostnad (snitt, 3,2 %): ca 11 000 kr/år
- Årlig driftskostnad (energi/el): ca 111 300 kr/år
- Årlig servicekostnad: 1 495 kr/år
- Total årskostnad (inkl. allt): cirka 153 545 kr/år.

Alternativ 2 är bergvärme (klustrad).

- Grundinvestering: 1 250 000 kr
- Årlig avskrivning (över 20 år): 62 500 kr/år
- Årlig räntekostnad (snitt, 3,2 %): ca 23 100 kr/år
- Årlig driftskostnad (energi/el): ca 56 680 kr/år
- Årlig servicekostnad: 7 500 kr/år

- Total årskostnad (inkl. allt): cirka 149 780 kr/år.

Förslag till beslut på sammanträdet

Alexander Larsson lämnar följande förslag till beslut:

- Styrelsen beslutar att ge VD i uppdrag att välja alternativ 1, fjärrvärme med fem separata anslutningar, enligt den uppdaterade prisbilden om en totalkostnad på cirka 153 545 kr/år som har skickats ut av VD inför sammanträdet.

Beslutsgång

Ordförande frågar om styrelsen kan besluta enligt Alexander Larssons förslag till beslut och finner att styrelsen beslutar enligt Alexander Larssons förslag till beslut.

Beslutsunderlag

Bilaga: Kostnadsjämförelse Lassagården uppvärmen

Bilaga: Offert fjärrvärme Lassagården_Brinkeskogen

Beslutet ska skickas till

VD

§ 33

Ärende VBAB 2025/4

Information om återställning Smedjegatan

Styrelsens beslut

Styrelsen tar emot informationen.

Sammanfattning av ärendet

VD informerar om återställningen på Smedjegatan. Slutbesiktning är gjord med gott resultat och positiva reaktioner från besiktningsmannen. Kvar att åtgärda är fortfarande vissa mindre saker, samt att göra i ordning utomhus.

1 april 2026 flyttar sex nya hyresgäster in. Ytterligare en lägenhet är uthyrd från och med 1 juli 2026. Det finns vissa som har visat intresse för att hyra lägenhet. Eftersom alla lägenheter inte är uthyrda kommer antalet vakanser öka från månadsskiftet.

§ 34

Ärende VBAB 2025/83

**Information om utredning angående fuktläckage och
sättningsproblem - Kv Lärkträdet 2 Vara, Allégatan 24 och Skolgatan
26****Styrelsens beslut**

Styrelsen noterar informationen.

Sammanfattning av ärendet

VD och ordförande har haft en avstämning med COWI. COWI analyserar nu proverna av leran som har tagits upp från olika djup vid den geotekniska undersökningen. När analyserna är klara vet de mer om hur leran beter sig vid olika djup, och då kan man räkna på konstruktionerna. Ett antal mätpunkter är uppsatta och dessa visar inga lägesförändringar för husen i nuläget.

COWI kommer att komma med en rapport om några veckor, när analyserna är klara. Undersökningen fokuserar på hus 1 och 2 eftersom man redan nu kan konstatera att hus 3 inte har liknande problem med sättningar.

§ 35

Ärende VBAB 2026/10

Budget 2027, inledande diskussion**Styrelsens beslut**

Styrelsen noterar informationen.

Sammanfattning av ärendet

VD presenterar inledande prognoser på hur intäkter och kostnader kommer att kunna se ut till budgeten för 2027. VD visar även hur projektplanen kan se ut framåt.

Beslutsunderlag

Budgetförutsättningar 2027 Vara Bostäder, handlingsid 175934

§ 36

Ärende

Övriga frågor

Artikel i Hem & Hyra

Tommy Åkerstedt lyfter den artikel som är publicerad i tidningen Hem och Hyra om Kv. Lärkträdet.

Styrelsen konstaterar att när de fattade beslut om A-balken i källaren var det inte helt säkert hur stor positiv effekt på konstruktionen åtgärden skulle ha, men det var klart att det inte skulle försämra något. Sedan dess har styrelsen fått ännu mer information om att husen i nuläget inte rör sig och kommer därför inte att vidta åtgärder i nuläget innan COWI:s rapport har kommit. Samtliga ledamöter i styrelsen har förtroende för VD.

Detta dokument är elektroniskt signerat och juridiskt bindande.

Signed by: TOMMY ÅKERSTEDT

Date: 2026-03-15 12:29:24

BankID refno: 019cf141-d23e-7103-9ecd-886f12ab93ba



Tommy Åkerstedt

Signed by: STIG JÖRGEN GORDON KJELLQVIST

Date: 2026-03-16 10:59:13

BankID refno: 019cf615-b7c6-7a0b-89a4-e813ee71cd90



Jörgen Kjellqvist

Signed by: ELLEN ANNA LOVISA MARINDER

Date: 2026-03-13 16:13:17

BankID refno: 019ce7c2-2faa-76be-9091-a3eaf488484f



Sekreterare: Ellen Marinder