

Beslutsinstans	Styrelsen för Vara Bostäder AB
Datum och tid	tisdagen den 20 oktober 2026, klockan 13:00 till 15:48
Plats	Vara Bostäders lokaler
Beslutande	
Ledamöter	Hampus Härling Alexander Larsson Tommy Åkerstedt Fredrik Pettersson
Övriga närvarande	
Sekreterare	Alexandra Palm
Övriga	Håkan Lindell, VD Camilla Verngren, ekonomiansvarig §§ 103-104 Elias Fritzson, COWI AB § 102
Justering	Protokollet signeras digitalt. Elektroniska underskrifter redovisas på sista sidan av protokollet samt noteras på respektive sida.
Justerade paragrafer	§§ 100-112
Ordförande	Tommy Åkerstedt
Justerare	Hampus Härling

Ärendelista

Paragraf	Ärende	Diarienummer	Sida
§ 100	Val av justerare		
§ 101	Godkännande av dagordning		
§ 102	Utredning angående Lärkträdet 2	VBAB 2025/83	
§ 103	Budget 2027, plan 2028-2030	VBAB 2026/10	
§ 104	Låneramar 2027	VBAB 2026/61	
§ 105	Genomgång riskanalys inför antagande av internkontrollplan 2027	VBAB 2026/62	
§ 106	Bolagsprocess och sammanträdesplan 2027	VBAB 2026/63	
§ 107	Verksamhetsplan 2024-2027	VBAB 2024/28	
§ 108	Nybyggnation Etapp 1A	VBAB 2026/64	
§ 109	Aspen 9 Varmvattencirkulation	VBAB 2026/66	
§ 110	Bedömning av om Vara Bostäder omfattas av Nis2	VBAB 2026/65	
§ 111	Investeringsstöd Ritaren 20	VBAB 2026/67	
§ 112	VD informerar	VBAB 2026/2	

§ 100

Val av justerare

Styrelsens beslut

Styrelsen väljer Hampus Härting till justerare av dagens protokoll.

§ 101

Godkännande av dagordning

Styrelsens beslut

Styrelsen godkänner föreslagen dagordning.

Styrelsen lyfter in ärendet Ritaren 20 till dagordningen och lägger den som punkt nummer 12.

§ 102

Ärende VBAB 2025/83

Utredning angående Lärkträdet 2

Styrelsens beslut

Styrelsen beslutar att

- Godkänna föreslagna förstärkningsåtgärder för grundläggningen i hus 1 och hus 2.
- Ge VD i uppdrag att upphandla och genomföra åtgärderna.
- Investeringsbudget om 2 300 000 kr exklusive projektering, byggherrekostnader och oförutsett avsätts för åtgärderna.
- Ge VD i uppdrag att återkomma med en tidplan för de planerade åtgärderna.

Sammanfattning av ärendet

Tidigare utredningar har identifierat deformationer och konstruktiva brister i grundläggningen för hus 1 och hus 2. En kompletterande dimensioneringsutredning har tagits fram för att säkerställa byggnadernas långsiktiga bärförmåga och funktion. Utredningen visar att hus 1 och hus 2 har brister i delar av grundkonstruktionen. Föreslagna åtgärder omfattar kolfiberförstärkning av bottenplattor och grundbalkar samt installation av stålpelare vid källarytternväggar. Hus 3 bedöms inte vara i behov av förstärkningsåtgärder.

Sammanfattning av ärendet

Elias Fritzson från COWI deltar via teams och informerar styrelsen kring deras utredning.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse Utredning angående Lärkträdet 2, dokumentid 183619
- Lärkträdet 2 Föreslagna förstärkningsåtgärder samt kostnadsberäkning COWI, handlingsid 2026.475
- Lärkträdet 2 Utredning COWI, handlingsid 2026.474

Beslutet ska skickas till

- VD

§ 103

Ärende VBAB 2026/10

Budget 2027, plan 2028-2030

Styrelsens beslut

Styrelsen beslutar att:

- Fastställa Detaljbudget 2027 och plan 2028–2030 för Vara Bostäder AB enligt upprättat förslag.
- Överlämna budgeten till kommunstyrelsen i Vara kommun för kännedom.

Sammanfattning av ärendet

Detaljbudget 2027 med plan för 2028–2030 har upprättats i enlighet med bolagets uppdrag och kommunens styrmodell. Budgeten omfattar drift, underhåll, investeringar och planerade nyproduktioner samt en flerårsplan för ekonomisk utveckling.

Under 2027 budgeteras investeringar om 78,7 mnkr, medan planperioden 2028–2030 uppgår till totalt 344,6 mnkr.

Nyproduktionen omfattar bland annat Etapp 1a i Lassagården (17 lägenheter inklusive LSS-boende) och Kvänum (2 lägenheter). Därutöver planeras åtgärder på Lärkträdet 2, upprustning av lekplats på Smedjegatan samt att Etapp 1b i Lassagården (17 lägenheter inklusive LSS-boende) påbörjas.

Rörelseintäkterna beräknas uppgå till 64,9 mnkr 2027. Resultatet efter finansiella poster beräknas uppgå till 0,8 mnkr.

Budgeten utgår från bolagets mål inom områdena:

- Attraktivt Vara med livskvalitet för alla
- Verksamhet med god kvalitet
- Välmående arbetsplats
- Hållbar ekonomi

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse VBAB - Detaljbudget 2027 plan 2028-2030, dokumentid 183665
- Vara Bostäder Budget 2027 plan 2028-2030 - detaljbudget Vara Bostäder AB, dokumentid 183664

Beslutet ska skickas till

- Kommunstyrelsen, för kännedom
- Vara kommuns ekonomiavdelning, för kännedom

§ 104

Ärende VBAB 2026/61

Låneramar 2027

Styrelsens beslut

Styrelsen beslutar att:

- ställa sig bakom bifogad låneram.
- föreslå ägarna en utökad låneram för 2027 om 80 mkr.

Sammanfattning av ärendet

För 2027 har en låneram tagits fram.

Då bolaget inte har fått någon betalplan för Etapp 1a finns det en osäkerhet i fördelningen mellan åren.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse Låneramar 2027 Vara Bostäder AB, dokumentid 183656
- Låneramar 2027-2030 Vara Bostäder AB, dokumentid 183655

Beslutet ska skickas till

- Ekonomiavdelningen Vara kommun
- Kommunfullmäktige

§ 105

Ärende VBAB 2026/62

Genomgång riskanalys inför antagande av internkontrollplan 2027**Styrelsens beslut**

Styrelsen beslutar att riskanalysen för 2027 har genomförts enligt bolagets ordinarie process och att risköversikten ska utgöra grund för internkontrollplanen 2027.

Sammanfattning av ärendet

Inför att bolaget ska anta en ny riskanalys för 2027 har en riskanalys genomförts. 16 risker har identifierats och bedömts utifrån sannolikhet och konsekvens. För varje risk har ett kontrollmoment samt en beskrivning av granskning (vad och hur) tagits fram.

Beslutsunderlag

- Riskanalys inför internkontrollplan 2027 VBAB, dokumentid. 183874

Beslutet ska skickas till

- VD

§ 106

Ärende VBAB 2026/63

Bolagsprocess och sammanträdesplan 2027

Styrelsens beslut

Styrelsen beslutar att godkänna bolagsprocessen för 2027.

Styrelsen beslutar att fastställa följande sammanträdestider för 2027:

- Tisdag 12 januari kl. 13.00
- Tisdag 9 februari kl. 13.00
- Tisdag 9 mars kl. 13.00
- Tisdag 13 april kl. 13.00
- Torsdag 13 maj kl. 13.00
- Tisdag 8 juni kl. 13.00
- Torsdag 19 augusti kl. 12.00 – fredag 20 augusti kl. 13.00
- Torsdag 9 september kl. 13.00
- Tisdag 12 oktober kl. 13.00
- Tisdag 9 november kl. 13.00
- Fredag 17 december kl. 13.00

Ytterligare sammanträden kan planeras vid behov.

Sammanfattning av ärendet

Styrelsens sammanträdesplan för 2027 utgår från den gemensamma bolagsprocessen för de kommunala bolagen i Vara kommun och är anpassad till kommunens budget- och planeringscykel.

På grund av pågående investeringsprojekt, bland annat nyproduktioner i Lassagården och Kvänum samt större underhålls- och renoveringsåtgärder, föreslås att styrelsen sammanträder varje månad, med undantag för juli. Detta för att möjliggöra löpande uppföljning och beslut kopplade till projekten.

Sammanträdena planeras att behandla följande ärenden under året:

- **Januari:** Genomgång av pågående projekt

- **Februari:** Uppföljning av verksamhetsplan 2026, årsredovisning med förvaltningsberättelse 2026, resultatdisposition, kallelse till årsstämma, uppföljning intern kontrollplan 2026, utvärdering av styrelsens arbete, utvärdering av VD:s arbete (utan VD).
- **Mars:** Inledande budgetdiskussion.
- **April:** budget 2028 och genomgång av kommande investeringar.
- **Maj:** delårsrapport per 30 april 2027 samt fastställande av styrande dokument (firmateckning, sammanträdesdagar 2027, arbetsordning, VD-instruktion).
- **Juni:** projektuppföljning och rapportering om sommarstatus.
- **Augusti:** uppstart höstens projekt, budgetuppföljning och arbete med att ta fram ny verksamhetsplan 2028-2031.
- **September:** delårsrapport per 31 augusti 2027, uppföljning av intern kontroll per 31 augusti 2027, riskanalys inför antagande av intern kontrollplan 2028, fortsatt arbete med att ta fram ny verksamhetsplan 2028-2031.
- **Oktober:** antagande av ny verksamhetsplan 2028–2031, fastställande av internkontrollplan 2028, detaljbudget 2028, bolagsprocess och sammanträdesdagar 2028.
- **November:** uppföljning av större investeringar och beredning av beslut inför årsskiftet
- **December:** avslutande möte med årsplanering inför 2028 och julavslutning.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse Sammanträdesplan och bolagsprocess 2027, dokumentid 183660
- Bolagsprocess 2027, dokumentid 183778

Beslutet ska skickas till

- Kommunstyrelsen
- Ekonomiavdelningen Vara kommun
- Kansliet Vara kommun
- Outlookbokningar samtliga styrelsemedlemmar

§ 107

Ärende VBAB 2024/28

Verksamhetsplan 2024-2027

Styrelsens beslut

Styrelsen beslutar att lämna verksamhetsplan 2024-2027 oförändrad.

Sammanfattning av ärendet

Verksamhetsplanen (tidigare benämnd *Affärsplan*) utgår från Vara kommuns styrmodell och de övergripande målen beslutade av kommunfullmäktige. Planen omfattar fyraårsperioden 2024–2027 och föreslås gälla oförändrad.

Ansvarsområde och organisation

Vara Bostäder AB ska erbjuda bostäder för olika hushållstyper och aktivt bidra till kommunens utveckling. Bolaget har ett särskilt ansvar för att motverka segregation och tillgodose behov hos äldre och socialt utsatta. Verksamheten bedrivs med öppenhet och med fokus på hyresgästinflytande.

Målområden

Planen är strukturerad utifrån fyra övergripande mål:

Attraktivt Vara med livskvalitet för alla

Vara Bostäder ska utveckla bostäder i takt med samhällets behov, bidra till ökad gymnasiebehörighet genom insatser som läxhjälp, samt arbeta för minskad klimatpåverkan genom energieffektiva lösningar och en god inomhusmiljö.

Verksamhet med god kvalitet

Bolaget ska kännetecknas av hög service och tillgänglighet. Genom integrering i kommunens kontaktcenter ökar servicegraden och frigör resurser till direkt arbete med hyresgästerna. Serviceindex används för att följa upp kvaliteten.

Välmående arbetsplats

Fokus ligger på medarbetarnas delaktighet och trivsel, en god arbetsmiljö och ett hållbart engagemang. Från 2023 deltar bolaget i kommunens medarbetarundersökningar som ligger till grund för gemensamma handlingsplaner.

Hållbar ekonomi

Bolaget strävar efter långsiktig ekonomisk stabilitet genom budgetföljsamhet, delegerat budgetansvar och medvetenhet om hur det egna arbetet påverkar resultatet. Ett centralt mål är att minska energiförbrukningen från nuvarande nivå till 80 kWh/kvm.

Agenda 2030

Affärsplanen tar sin utgångspunkt i Agenda 2030 och integrerar hållbarhet i de sociala, ekonomiska och miljömässiga dimensionerna.

Indikatorer

Måluppfyllelsen följs upp genom kommunövergripande indikatorer (t.ex. självskattad hälsa, gymnasiebehörighet, utsläpp av växthusgaser, sjukfrånvaro och budgetföljsamhet) samt bolagets egna indikatorer (bl.a. serviceindex och energiförbrukning).

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse VBAB – Översyn av affärsplan/verksamhetsplan 2024-2027, dokumentid. 182000
- Affärsplan / Verksamhetsplan 2025-2028 Vara Bostäder AB, handlingsid. VBAB 2024.438

Beslutet ska skickas till

- VD

§ 108

Ärende VBAB 2026/64

Nybyggnation Etapp 1A

Styrelsens beslut

Styrelsen noterar informationen.

Sammanfattning av ärendet

VD informerar om nuläget kring projektet. Startmöte är genomfört.

Beslutsunderlag

- Powerpoint

§ 109

Ärende VBAB 2026/66

Aspen 9 Varmvattencirkulation

Styrelsens beslut

Styrelsen beslutar att ge VD i uppdrag att vidta åtgärder för att säkerställa att temperaturen för varmvattencirkulationen håller godkänd temperatur, till en kostnad på upptill 1 000 tkr.

Sammanfattning av ärendet

Det har uppdagats att temperaturen på VVC-kretsen inte kommer upp i tillräckligt hög temperatur i hela fastigheten, det finns en obalans mellan huskropparna. Risker är att det bildas legionellabakterier vid för låga temperaturer

Projektet är delvist åtgärdat enligt beslutsunderlag som meddelades styrelsen via e-post 2029-09-10. Åtgärderna påvisar att temperaturerna har höjts men det är för tidigt att säga om det är tillräckligt.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse VBAB Varmvattencirkulation (VVC) Aspen 9,
- Information om injustering varmvattencirkulation Aspen 9, 15 och 21-40 Smedjegatan från teknisk förvaltare, dokumentid 183735

Beslutet ska skickas till

- VD

§ 110

Ärende VBAB 2026/65

Bedömning av om Vara Bostäder omfattas av Nis2**Styrelsens beslut**

Styrelsen för Vara Bostäder AB tar del av redovisningen av bolagets verksamhet i förhållande till cybersäkerhetslagen.

Sammanfattning av ärendet

Cybersäkerhetslagen (2025:1506) trädde i kraft den 15 januari 2026 och genomför Europaparlamentets och rådets direktiv (EU) 2022/2555 (NIS 2-direktivet) i svensk rätt.

Mot bakgrund av den nya lagstiftningen har en genomgång gjorts av Vara Bostäder AB:s verksamhet för att bedöma om bolaget omfattas av lagens tillämpningsområde.

Genomgången visar att bolagets huvudsakliga verksamhet består av förvaltning och uthyrning av bostäder, lokaler och parkeringar. Sådan verksamhet omfattas som utgångspunkt inte av de sektorer som regleras genom cybersäkerhetslagen. Vid bedömningen har även beaktats om bolaget bedriver verksamhet inom områden som energi eller annan verksamhet som kan aktualisera lagens tillämpning för fastighetsbolag.

Den samlade bedömningen är att bolaget för närvarande inte bedöms omfattas av cybersäkerhetslagens tillämpningsområde. Styrelsen föreslås ta del av redovisningen.

Beslutsunderlag

Utredning av Vara Bostäders AB:s verksamhet i förhållande till cybersäkerhetslagen, dokumentid 183847

Beslutet ska skickas till

- VD

§ 111

Ärende VBAB 2026/67

Investeringsstöd Ritaren 20

Styrelsens beslut

Styrelsen för Vara Bostäder AB föreslås besluta

1. att notera informationen om Länsstyrelsens pågående tillsyn av investeringsstödet för fastigheten Ritaren 20,
2. att uppdra åt VD att skicka in begärda kompletteringar till Länsstyrelsen,
3. att uppdra åt VD att utreda och redovisa byggnadens energianvändning samt orsakerna till avvikelsen mellan beräknad och uppmätt energiprestanda,
4. att uppdra åt VD att säkerställa att efterfrågade handlingar avseende hyresnivåer och hyresutveckling översänds till Länsstyrelsen,
5. att återrapportera ärendet till styrelsen när Länsstyrelsens tillsyn har avslutats.

Sammanfattning av ärendet

Länsstyrelsen i Västra Götalands län genomför under 2026 tillsyn av det statliga investeringsstöd som lämnats för fastigheten Ritaren 20 i Vara. Tillsynen omfattar dels villkoren för energibonus, dels kontroll av att hyresutvecklingen följer förordningens krav.

Vid utbetalningen av investeringsstödet låg en energideklaration med beräknad energianvändning om 31 kWh/m² och år till grund för bedömningen. Länsstyrelsen har nu uppmärksammat att energideklarationer upprättade 2020 visar en uppmätt energianvändning om 46 kWh/m² och år. Myndigheten begär därför en redovisning av orsaken till avvikelsen samt underlag som visar vilken energianvändning som ska ligga till grund för bedömningen.

Länsstyrelsen har även begärt in handlingar som styrker att hyreshöjningarna för bostäderna under 2025 följer de villkor som gäller för investeringsstödet.

Om villkoren för stödet inte bedöms vara uppfyllda kan återkrav aktualiseras. Ett eventuellt återkrav beräknas proportionellt i förhållande till den återstående villkorstiden om 15 år.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse Investeringsstöd Ritaren 20 VBAB 2026/67, dokumtid 183903

Beslutet ska skickas till

- VD Vara Bostäder AB

§ 112

Ärende VBAB 2026/2

VD informerar

Styrelsens beslut

Styrelsen noterar informationen.

Sammanfattning av ärendet

VD informerar om bland annat personalläge, antal vakanser minskar, ärendebalanser angående inkomna ärenden i fastigheterna, ett inkassoärende och diskuterar med styrelsen kring att köpa in två skåpsläp som ska vara folierade med Vara Bostäder och Vara Industrifastigheter.

Detta dokument är elektroniskt signerat och juridiskt bindande.

Signed by: TOMMY ÅKERSTEDT
Date: 2026-10-29 08:57:35
BankID refno: 01a186a9-c7cf-7345-afc5-751b68dbdfa8



Ordförande: Tommy Åkerstedt

Signed by: Hampus John Mikael Härling
Date: 2026-10-29 17:03:15
BankID refno: 01a18866-a371-70db-9cb1-716b739a5f56



Justerare: Hampus Härling

Signed by: ALEXANDRA PALM
Date: 2026-10-29 11:16:02
BankID refno: 01a18728-bd7b-7f05-b2f5-1e60ff09ef39



Sekreterare: Alexandra Palm