

Beslutsinstans	Styrelsen för Vara Bostäder AB
Datum och tid	Tisdagen den 9 juni 2026, klockan 13:00 till 14.59
Plats	Vara Bostäders lokaler
Beslutande	
Ledamöter	Tommy Åkerstedt, ordförande Hampus Härling Alexander Larsson Mikael Karlsson Jörgen Kjellqvist
Övriga närvarande	
Sekreterare	Ellen Marinder
Övriga	Håkan Lindell, VD
Justering	Protokollet signeras digitalt. Elektroniska underskrifter redovisas på sista sidan av protokollet samt noteras på respektive sida.
Justerade paragrafer	§§ 66-79
Ordförande	Tommy Åkerstedt
Justerare	Hampus Härling

Ärendelista

Paragraf	Ärende	Diarienummer	Sida
§ 66	Val av justerare		3
§ 67	Godkännande av dagordning		4
§ 68	Föregående mötesprotokoll	VBAB 2026/1	5
§ 69	Försäljning av Vara Anden 9	VBAB 2026/24	6 - 7
§ 70	Information om upphandling Etapp 1A	VBAB 2024/8	8
§ 71	Utredning angående fuktläckage och sättningsproblem - Kv Lärkträdet 2 Vara, Allégatan 24 och Skolgatan 26	VBAB 2025/83	9
§ 72	Återställning Smedjegatan	VBAB 2025/4	10
§ 73	Energibesparande åtgärder Brinkestigen	VBAB 2026/9	11 - 12
§ 74	Information om översyn av VD:s lön 2026	VBAB 2026/26	13
§ 75	Förteckning över attestanter och utanordningsberättigade personer 2026	VBAB 2026/21	14
§ 76	Kompletterande ägardirektiv för Vara Bostäder AB, fastställt av extra bolagsstämma 2026-06-04	VBAB 2026/25	15
§ 77	Horisontalstabilisering fasad Målaren 2	VBAB 2026/33	16 - 17
§ 78	VD informerar	VBAB 2026/2	18
§ 79	Övriga frågor		19

§ 66

Val av justerare

Styrelsens beslut

Styrelsen väljer Hampus Härling till justerare av dagens protokoll.

§ 67

Godkännande av dagordning

Styrelsens beslut

Styrelsen godkänner föreslagen dagordning.

§ 68

Ärende VBAB 2026/1

Föregående mötesprotokoll

Styrelsens beslut

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

Beslutsunderlag

Protokoll Vara Bostäder AB 2026-05-12 §§ 50-65.

§ 69

Ärende VBAB 2026/24

Försäljning av Vara Anden 9

Styrelsens beslut

Styrelsen beslutar att inte genomföra någon försäljning av Vara Anden 9.

Reservation

Mikael Karlsson reserverar sig mot beslutet.

Protokollsanteckning

Mikael Karlsson medges lämna följande protokollsanteckning:

Mot bakgrund av bolagets investeringsplaner och gällande ägardirektiv bedömer jag att Vara Bostäder har ett betydande behov av kapital för att kunna genomföra planerade investeringar och fullfölja sina åtaganden på såväl kort som medellång sikt.

Med hänsyn till att fastigheten Anden 9 bedöms kunna generera en försäljningsintäkt om cirka 14,9 miljoner kronor anser jag att en avyttring av fastigheten ligger i linje med bolagets ägardirektiv. En försäljning till en lämplig köpare bör därför genomföras skyndsamt för att frigöra kapital som kan användas för att finansiera kommande investeringar och därigenom minska behovet av ytterligare aktieägartillskott från ägaren.

Mot denna bakgrund reserverar jag mig mot beslutet.

Sammanfattning av ärendet

Ärendet avser en eventuell försäljning av fastigheten Vara Anden 9. All försäljning ska genomföras i enlighet med Vara kommuns riktlinjer för försäljning av kommunal egendom, vilka anger att försäljning ska ske affärsmässigt, transparent och till marknadspris.

Marknadspriset för fastigheten har fastställts till 14 900 000 kronor och baseras på genomförda värderingsunderlag. Av underlaget framgår att fastigheten genererar stabila hyresintäkter, där bruttohyresintäkterna uppgår till cirka 1,23 mnkr per år med en positiv utveckling över tid. Efter avdrag för vakans uppgår nettointäkten till cirka 1,22 mnkr.

Fastighetens drift- och underhållskostnader samt fastighetsskatt uppgår till cirka 0,56 mnkr per år, vilket ger ett driftnetto om cirka 0,66 mnkr. Efter finansiella poster, såsom räntor och amorteringar, genererar fastigheten ett positivt kassaflöde om cirka 0,40 mnkr per år, med en successivt ökande nivå enligt prognos.

Det bokförda värdet för fastigheten uppgår till 3 018 000 kronor, vilket innebär att en försäljning till föreslaget marknadspris bedöms ge en betydande realisationsvinst.

Ekonomisk påverkan av försäljningen

En försäljning av fastigheten till ett pris om 14,9 mnkr, i kombination med utträngning av anläggningstillgångar om cirka 3,0 mnkr, innebär en realisationsvinst om cirka 11,9 mnkr.

Efter avdrag för bolagsskatt (20,6 %) uppgår skatten till cirka 2,45 mnkr, vilket ger en nettoeffekt om cirka 9,45 mnkr som tillförs bolagets egna kapital.

Försäljningen medför därmed en tydlig förstärkning av bolagets finansiella ställning. Soliditeten beräknas, inklusive denna effekt, uppgå till cirka 18,44 %, vilket motsvarar en ökning med 1,66 procentenheter jämfört med nuvarande nivå.

Beslutsunderlag

Riktlinje för försäljning av kommunal egendom, antagen 8 oktober 2021
Fastighetsrapport ANDEN 9 2026-04-28

Beslutet ska skickas till

VD

§ 70

Ärende VBAB 2024/8

Information om upphandling Etapp 1A

Styrelsens beslut

Styrelsen noterar informationen.

Sammanfattning av ärendet

VD informerar om att anbudstiden har inletts och att entreprenörer nu har möjlighet att lämna anbud.

§ 71

Ärende VBAB 2025/83

**Utredning angående fuktläckage och sättningsproblem - Kv
Lärkträdet 2 Vara, Allégatan 24 och Skolgatan 26**

Styrelsens beslut

Styrelsen noterar informationen.

Sammanfattning av ärendet

COWI har gett ett förslag på hur man kan göra en kolfiberförstärkning av bottenplattan. Det går också att förstärka med hjälp av betong. Styrelsen kommer att få ytterligare information framöver med olika tillvägagångssätt att ta ställning till.

§ 72

Ärende VBAB 2025/4

Återställning Smedjegatan

Styrelsens beslut

Styrelsen noterar informationen.

Sammanfattning av ärendet

VD informerar om att asfaltering kommer göras. Det kommer komma upp laddare på parkeringen.

§ 73

Ärende VBAB 2026/9

Energibesparande åtgärder Brinkestigen

Styrelsens beslut

Styrelsen noterar informationen.

Sammanfattning av ärendet

Vara Bostäder AB har erhållit statligt investeringsstöd om cirka 27,7 mnkr för nyproduktion av hyresbostäder. Stödet är förenat med villkor, bland annat krav på låg energianvändning under en 15-årsperiod.

Energikrav och utfall

I ansökan angavs en energianvändning motsvarande cirka:

- 42 kWh/m² och år (nivå för förhöjt stöd). Sökt nivå.
- 66 kWh/m² och år (grundnivå för stöd)

Faktisk energianvändning efter ett par års drift uppgår till:

- 82 kWh/m² och år

Fastigheten överskrider därmed både den nivå som låg till grund för förhöjt stöd och grundkravet för investeringsstödet.

Vidtagna och pågående åtgärder

Genomförda åtgärder:

- Information till hyresgäster om hög vattenförbrukning
- Injustering av värmesystem

Pågående aktiviteter:

- Omdragning av fjärrvärmestråk för att minska kulvertförluster
- Införande av IMD för tappvarmvatten
- Beställd utredning av fastighetens faktiska energiprestanda

Ekonomisk risk

Om villkoren för stödet inte uppfylls finns risk för återkrav.

Bedömd risk:

- Återkrav av förhöjt stöd: **ca 10–12 mnkr**
- Återkrav av hela stödet: **ca 27,7 mnkr**

Återkrav kan även komma att ske proportionellt över stödperioden beroende på hur länge kraven inte uppfylls och effekten av vidtagna åtgärder.

Sammanfattning

Fastigheten uppfyller i nuläget inte de energikrav som är kopplade till investeringsstödet. Detta innebär en betydande ekonomisk risk. Vidtagna och planerade åtgärder är viktiga för att minska energianvändningen och därmed begränsa risken för återkrav.

Beslutet ska skickas till

- Kommunstyrelsen

§ 74

Ärende VBAB 2026/26

Information om översyn av VD:s lön 2026

Styrelsens beslut

Styrelsen noterar informationen.

Sammanfattning av ärendet

Styrelsen informeras om att ordförande har genomfört en årlig översyn av lön för VD.

§ 75

Ärende VBAB 2026/21

**Förteckning över attestanter och utanordningsberättigade personer
2026****Styrelsens beslut**

Styrelsen godkänner förändringen.

Sammanfattning av ärendet

Bolaget har under lång tid försökt att få en effektivare hantering av leverantörsfakturer när det gäller fakturer för abonnemang, såsom kostnader för el, fjärrvärme, VA och sophantering. Exempelvis får bolaget in ca 2 000 fakturer från BestEl varje år som alla ska konteras och godkännas av två personer.

Nu har bolaget fått en lösning genom att ett nytt system för fakturahantering har börjat användas. Det innebär att regler har satts upp för varje specifik mätare för exempelvis el: med ett minimumbelopp och ett maxbelopp. När faktura kommer till systemet och är inom dessa beloppsgränser kommer fakturorna att gå direkt för bokföring i ekonomisystemet utan attestering. Detta är avstämt med revisor för godkännande om korrekt hantering.

Nu har förteckningen av attestanter och utanordningsberättigade personer uppdaterats med denna rutin.

Beslutsunderlag

Förteckning av attestanter och utanordningsberättigade personer, uppdaterad 2026-06-01.

Beslutet ska skickas till

Ekonomiansvarig Vara Bostäder AB
VD

§ 76

Ärende VBAB 2026/25

Kompletterande ägardirektiv för Vara Bostäder AB, fastställt av extra bolagsstämma 2026-06-04

Styrelsens beslut

Styrelsen noterar informationen.

Sammanfattning av ärendet

En extra bolagsstämma har hållits med anledning av att kommunfullmäktige i Vara kommun har antagit ett kompletterande ägardirektiv för Vara Bostäder. Den 4 juni 2026 hölls en extra bolagsstämma där stämman fastställde det kompletterande ägardirektivet.

Beslutsunderlag

Beslut kommunfullmäktige 2026-04-27 § 22

Protokoll Vara Bostäder AB Extra bolagsstämma 2026-06-04

§ 77

Ärende VBAB 2026/33

Horisontalstabilisering fasad Målaren 2

Styrelsens beslut

Styrelsen beslutar att ge VD i uppdrag att upphandla och beställa nödvändiga åtgärder för att förankra fasadens betongelement till en uppskattad kostnad på 300 tkr exklusive moms.

Sammanfattning av ärendet

Den befintliga konstruktionen saknar i dagsläget ett fungerande system för horisontalstabilisering. De föreslagna åtgärderna innebär att ett sammanhängande stabiliseringssystem skapas där laster kan föras från tak till väggar och vidare ner till grunden. Genom att genomföra åtgärderna förbättras byggnadens stabilitet och risken för fortsatt deformation minskar.

Bakgrund och problem

Byggnaden är en tvåvåningsbyggnad med bärande ytterväggar av prefabricerad betong och en takkonstruktion av trä med fribärande takstolar. Vid besiktning har brister i byggnadens horisontalstabilisering konstaterats. En gavelspets lutar utåt, vilket indikerar att horisontella laster från exempelvis vind inte tas upp och fördelas på ett korrekt sätt. Takplanet saknar stabiliserande funktion då det varken finns verifierad skivverkan eller vindkryss. Takstolarna samverkar inte i tillräcklig omfattning och fungerar i stor utsträckning som enskilda element. Samtidigt är gavelväggen på plan 2 otillräckligt kopplad till långsideväggen, vilket gör att den saknar stabilitet vinkelrätt mot sitt plan.

Konsekvensen av dessa brister är att byggnaden saknar en sammanhängande och fungerande lastväg för horisontella krafter. Vindlaster kan därför inte ledas via tak och väggar ner till grunden på ett kontrollerat sätt. Istället uppstår lokala deformationer, vilket redan har visat sig genom att gavelspetsen har förskjutits. Om inga åtgärder vidtas finns risk för fortsatt deformation och försämrad stabilitet.

Föreslagna åtgärder

Stabilisering av tak

För att skapa ett fungerande stabiliserande system i taket föreslås att parallellfackverk installeras i takplanet. Dessa placeras jämnt fördelade över takytan för att säkerställa att horisontella laster kan tas upp och fördelas. För att möjliggöra samverkan mellan takstolarna installeras längsgående regler vidnock och takfot. Dessa kopplar samman takstolarna och gör att hela takkonstruktionen kan arbeta som en enhet.

Förankring mellan tak och gavel

Takkonstruktionen förankras mot gavlarna med hjälp av stålstag eller gängstänger som fästs i betongväggarna med lämpliga förankringsmetoder. Denna åtgärd säkerställer att horisontella krafter kan överföras mellan tak och väggar och motverkar att gavelspetsen pressas utåt.

Stabilisering av gavelvägg

Gavelväggen på plan 2 kopplas till den angränsande långsideväggen med mekaniska förband i form av vinkeljärn. Infästningarna dimensioneras för att kunna överföra både drag- och tryckkrafter. Genom denna åtgärd integreras gavelväggen i byggnadens stabiliseringssystem och risken för deformation i väggens övre del minskar.

Utförande och kontroll

Det är viktigt att samtliga komponenter monteras korrekt och att infästningar utförs med tillräcklig kapacitet, särskilt i anslutningar mellan trä och betong. Efter utfört arbete bör en kontroll genomföras för att säkerställa att konstruktionen fungerar som avsett och att inga ytterligare deformationer uppstår.

Beslutsunderlag

Bilaga: Kv Målaren - Rapport lutande gavelvägg och stabilisering av tak

Beslutet ska skickas till

VD

§ 78

Ärende VBAB 2026/2

VD informerar

Styrelsens beslut

Styrelsen noterar informationen.

Sammanfattning av ärendet

VD informerar om bland annat:

- Personal: en ny miljövärd har tillträtt. En medarbetare är sjukskriven. En utvecklingsdag är planerad till mitten av juni.
- Uthyrning: vakansgraden har minskat något.
- Ärendeöversikt: antalet inkomna ärenden har varit något lägre under den senaste perioden.
- Ekonomi: VD redovisar en ekonomisk översikt för maj månad.
- Övrigt:
 - o Upphandling av lekplats på Smedjegatan planeras att påbörjas inom kort.
 - o Fasadrenoveringen på fastigheten Amerikabåten pågår. Diskussioner avseende ÄTA-arbeten förs.
 - o Styrelsen noterade tidigare beslut från 2021-09-16 § 50 om att hyresgäster som bott i samma lägenhet i 40 år ska uppmärksammas med en hyresfri månad, samt därefter vart tionde år. VD kommer att uppdatera uthyrningspolicyn i enlighet med beslutet.
 - o En lägenhet i Vargen 2 har hyrts ut.

§ 79

Ärende

Övriga frågor

1. Elbilspolicy

Styrelsen pratar om att det kan finnas ett behov av att ta fram ett underlag till en laddpolicy för bolaget, vilken kan fungera som en plan över kommande år för att tillse kommande ökade behov av laddare för elbil. VD ska ta fram ett utkast.

2. Byggsanktionsavgift

Vara Bostäder AB har fått beslut om en byggsanktionsavgift av Miljö- och byggnadsnämnden i Vara kommun. Styrelsen beslutar att inte överklaga beslutet. Mikael Karlsson och Hampus Härling reserverar sig mot beslutet. De medges lämna följande protokollsanteckning:

Undertecknade delar inte styrelsens bedömning att avstå från att överklaga beslutet om byggsanktionsavgift. Även om avgiftsbeloppet är begränsat anser vi att frågan är principiellt viktig för företaget.

Rivningen genomfördes som en nödvändig åtgärd efter en brand för att undanröja risk för människor och egendom. Enligt 11 kap. 56 § PBL ska byggsanktionsavgift inte tas ut i sådana situationer. Syftet med byggsanktionsavgifter är att motverka otillåtna åtgärder, inte att sanktionera nödvändiga säkerhets- och skadebegränsande åtgärder.

Vi anser därför att det finns tillräckliga skäl att få beslutet prövat av högre instans. Ett överklagande handlar inte främst om avgiftens storlek utan om att värna företagets intressen och få klarhet i hur regelverket ska tillämpas i denna typ av situation.

Hampus Härling

Mikael Karlsson

Detta dokument är elektroniskt signerat och juridiskt bindande.

Signed by: TOMMY ÅKERSTEDT

Date: 2026-06-25 12:54:42

BankID refno: 019efe6a-c97d-7574-b4d6-693b34cc0d62



Tommy Åkerstedt

Signed by: Hampus John Mikael Härling

Date: 2026-06-25 23:26:52

BankID refno: 019f00ad-a443-733d-9663-f5da245ca971



Hampus Härling

Signed by: ELLEN ANNA LOVISA MARINDER

Date: 2026-06-25 09:51:34

BankID refno: 019efdc3-3044-776e-8655-336e52a3a69d



Sekreterare: Ellen Marinder