

Beslutsinstans	Styrelsen för Vara Bostäder AB
Datum och tid	Tisdagen den 18 augusti 2026, klockan 13:00 till 15:18.
Plats	Vara Bostäders lokaler
Beslutande	
Ledamöter	Tommy Åkerstedt Hampus Härling Alexander Larsson Jörgen Kjellqvist
Övriga närvarande	
Sekreterare	Ellen Marinder
Övriga	Håkan Lindell, VD Jesper Cederlöf, konsult, § 83
Justering	Protokollet signeras digitalt. Elektroniska underskrifter redovisas på sista sidan av protokollet samt noteras på respektive sida.
Justerade paragrafer	§§ 80-88
Ordförande	Tommy Åkerstedt
Justerare	Jörgen Kjellqvist

Ärendelista

Paragraf	Ärende	Diarienummer	Sida
§ 80	Val av justerare		3
§ 81	Godkännande av dagordning		4
§ 82	Reviderad projektplan utbyggnad bostäder	VBAB 2024/8	5
§ 83	Godkännande av upphandling och genomförande av Etapp 1A i Vara Bostäders utbyggnadsplan	VBAB 2024/8	6 - 8
§ 84	Återställning Smedjegatan	VBAB 2025/4	9
§ 85	Energibesparande åtgärder Brinkestigen	VBAB 2026/9	10
§ 86	Horisontalstabilisering fasad Målaren 2	VBAB 2026/33	11
§ 87	Uppdaterad uthyrningspolicy Vara Bostäder	VBAB 2024/25	12
§ 88	VD informerar	VBAB 2026/2	13

§ 80

Val av justerare

Styrelsens beslut

Styrelsen väljer Jörgen Kjellqvist till justerare av dagens protokoll.

§ 81

Godkännande av dagordning

Styrelsens beslut

Styrelsen godkänner föreslagen dagordning.

§ 82

Ärende VBAB 2024/8

Reviderad projektplan utbyggnad bostäder**Styrelsens beslut**

Styrelsen beslutar att godkänna och överlämna ”Reviderad projektplan utbyggnad bostäder Vara Bostäder AB” till kommunfullmäktige för godkännande samt utfärdande av ägarombudsinstruktion och sedan överlämna projektplanen till bolagsstämman för antagande.

Styrelsen beslutar att kalla till extra bolagsstämma den 29 september 2026 och ger VD i uppdrag att utfärda kallelse.

Sammanfattning av ärendet

Styrelsen beslutade följande vid styrelsemöte 2025-12-02 § 164:

”Styrelsen beslutar att godkänna ”Reviderad projektplan utbyggnad bostäder Vara Bostäder AB” och överlämna den till kommunfullmäktige för godkännande, revidering av tidigare beslut om ägartillskott samt utfärdande av ägarombudsinstruktion. Projektplanen överlämnas även till bolagsstämman för antagande. Styrelsen beslutar att kalla till extra bolagsstämma den 26 februari 2026 och uppdrar åt VD att utfärda kallelse.”

I väntan på att få färdigt upphandlingsunderlaget till nybyggnationen av Etapp 1A ansågs det vara mer lämpligt att överlämna den reviderade projektplanen till kommunfullmäktige och bolagsstämma i samband med att upphandlingen för etapp 1A samt hemställan om ägartillskott behandlas i kommunfullmäktige. Sedan dess har Vara Bostäder kunnat få ännu mer detaljerade uträkningar av kostnader för byggnationerna, varför projektplanen har uppdaterats med de aktuella siffrorna i augusti 2026. Därför fattar styrelsen för Vara Bostäder nu beslut om godkännande av en reviderad version av projektplanen och att överlämna densamma till kommunfullmäktige.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse Revidering av projektplan, handlingsid 181387

Projektplan utbyggnad bostäder Vara Bostäder AB 2026 - 2029 Reviderad 2026-08, dokumentid 181385

Beslutet ska skickas till

Kommunstyrelsen

VD

§ 83

Ärende VBAB 2024/8

Godkännande av upphandling och genomförande av Etapp 1A i Vara Bostäders utbyggnadsplan

Styrelsens beslut

Styrelsen beslutar, under förutsättning att upphandlingen godkänns enligt tilldelningsbeslutet och priset inte förändras, att

- 1.1 Vara Bostäder AB ska genomföra Etapp 1A till en totalsumma om 87 270 406 kr, under förutsättning att genomförandet av Etapp 1A godkänns av kommunfullmäktige. Styrelsen överlämnar därför detta till kommunfullmäktige för godkännande samt utfärdande av ägarombudsinstruktion.
- 1.2 Uppdra åt styrelseordföranden och verkställande direktören att, efter kommunfullmäktiges godkännande, underteckna entreprenadkontrakt för Etapp 1A.
- 2.1 Vara Bostäder AB ska förvärva fastigheten Paddocken 2 och Kvänum 3:110 från Vara kommun i enlighet med villkoren i tidigare beslutade markanvisning/markreservation.
- 2.2 Uppdra åt verkställande direktören att underteckna erforderliga handlingar för genomföranden av ovan fastighetsförvärv.
- 3.1 Vara Bostäder AB ska ingå hyresavtal med Vara kommun avseende LSS-boendet inom Etapp 1A på villkor som överensstämmer med projektets kalkyl och tidigare lämnade underlag.
- 3.2 Uppdra åt verkställande direktören att för bolagets räkning förhandla, färdigställa och underteckna hyresavtalet med Vara kommun avseende LSS-boendet inom Etapp 1A.
4. Notera att byggnationerna inom Etapp 1A, med de planerade hyresnivåerna, bedöms medföra ett nedskrivningsbehov om cirka 20,4 miljoner kronor.
5. Hemställa hos Vara kommun att kommunfullmäktige, inom ramen för tidigare beslutat villkorat aktieägartillskott enligt kommunfullmäktiges beslut 2024-08-26 § 61, beslutar att ett villkorat aktieägartillskott ska lämnas till Vara Bostäder AB med preliminärt 20,4 miljoner kronor, med utbetalning när byggnationerna är färdigställda och det slutliga nedskrivningsbehovet samt behovet av aktieägartillskott har fastställts.
6. Styrelsen beslutar att kalla till extra bolagsstämma den 29 september 2026 kl. 8.30 och ger VD i uppdrag att utfärda kallelse.

Styrelsens genomgång av ärendet på sammanträdet

Jesper Cederlöf, Kompas Konsult AB, redogjorde för upphandlingens aktuella status. Han informerade om att tilldelningsbeslut fattades den 2 juni 2026 men att upphandlingen därefter avbröts den 7 juli 2026 eftersom en motsägelse identifierats i de tekniska handlingarna. Efter korrigering av handlingarna annonserades upphandlingen på nytt den 8 juli 2026. I samband med återannonseringen publicerades även information om tidigare annonsering och vilka ändringar som gjorts i underlaget.

Jesper Cederlöf informerade vidare om att sista anbudsdag var den 7 augusti 2026 och att ett nytt tilldelningsbeslut meddelats till den vinnande anbudslämnaren. En anbudsgivare ansökte dock om överprövning av upphandlingen hos Förvaltningsrätten den 17 augusti 2026. Anbudsgivaren ska senast den 24 augusti 2026 ge in de handlingar till förvaltningsrätten som åberopas till stöd för ansökan. Mot denna bakgrund kan Vara Bostäder ännu inte ingå avtal enligt tilldelningsbeslutet.

Sammanfattning av ärendet

Ärendet avser genomförandet av Etapp 1A inom Vara Bostäder AB:s tidigare beslutade utbyggnadsplan för bostäder 2025-2028. Etapp 1A är den första etappen i den reviderade projektplanen för Vara Bostäder AB. Revideringen är gjord utifrån marknadens förutsättningar samt att lokaliseringen av järnvägspassagen till Allégatan har medfört att det inte är aktuellt att bygga på Pinjen 11 i Vara. Bolaget har genomfört en projektering av Etapp 1A och lägger nu fram underlag för beslut om genomförande.

Etapp 1A omfattar uppförande av 12 ordinära hyresbostäder på Lassagården i Vara (Paddocken 2), 2 ordinära hyresbostäder i Kvänum (Kvänum 3:110) samt ett LSS-boende med 5 lägenheter på Lassagården (Paddocken 2). Genomförandet av etappen tillgodoser både behovet av nya hyresbostäder samt kommunens behov av bostäder enligt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS).

Utgiften för entreprenaden uppgår till 59 090 000 kr, exklusive en reservation för ÄTA på 5 909 000 kr och 14 692 906 kr i moms. Där utöver tillkommer utgifter för markförvärv, anslutningsavgifter, projekteringskostnader och ränta under byggtid till en summa av cirka 7,6 miljoner kr. Den totala utgiften för Etapp 1A beräknas uppgå till cirka 87,2 miljoner kronor. Nedskrivningsbehovet beräknas till cirka 20,4 miljoner kr.

Styrelsen föreslås besluta att godkänna genomförandet av Etapp 1A genom att ingå entreprenadkontrakt, förvärva berörda fastigheter som bostäderna ska byggas på samt godkänna hyresavtal för LSS-boendet. Enligt 17 § Bolagsordning för Vara Bostäder AB, antagen av kommunfullmäktige 29 september 2025 § 68 och fastställd av bolagsstämman 9 oktober 2025, ska bolagsstämman fatta beslut om köp överstigande ett värde av 15 000 000 kr exklusive moms per affärstillfälle samt i ärenden av principiell betydelse eller annars av större vikt. Därför förutsätter genomförandet av Etapp 1A att kommunfullmäktige godkänner detsamma.

Utifrån bolagets ekonomiska situation hemställer bolaget hos Vara kommun att kommunfullmäktige beslutar om ett villkorat aktieägartillskott på 20,4 miljoner kronor med utbetalning när byggnationerna är färdigställda och det slutliga nedskrivningsbehovet samt behovet av aktieägartillskott har fastställts.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse Godkännande av upphandling och genomförande av Etapp 1A i Vara Bostäder AB:s utbyggnadsplan, handlingsid 181387
- Rapport, Genomförande av Etapp 1A inom Vara Bostäder AB utbyggnadsplan, handlingsid VBAB 2026.375
- Kommunfullmäktiges beslut 2024-08-26 § 61, Projektplan för utbyggnad av bostäder – Vara Bostäder AB, handlingsid VBAB 2024.265
- Kommunfullmäktiges beslut 2025-02-24 § 2, Riktlinje för bostadsförsörjning 2025–2029
- Styrelsen för Vara Bostäder AB, beslut 2025-12-02 § 163, Godkännande av Förstudie Etapp 1A, handlingsid VBAB 2026.313
- Socialnämndens beslut 2025-12-17 § 146
- Undertecknat markanvisningsavtal VBAB Kvänum 3:110, handlingsid VBAB 2026.3
- Undertecknat tilläggsavtal till markanvisningsavtal VBAB Kvänum 3:110, handlingsid VBAB 2026.37
- Undertecknat markanvisningsavtal VBAB Lassagården – Paddocken 1 och 2, handlingsid VBAB 2026.2
- Budget Etapp 1A – lägenhet Lassagården, dokumentid 181397
- Budget Etapp 1A lägenhet Kvänum, dokumentid 181396
- Budget Etapp 1A LSS Lassagården, dokumentid 181395
- Hyresintäkter per objekt Etapp 1A, dokumentid 181394

Beslutet ska skickas till

Kommunstyrelsen
Socialnämnden i Vara kommun
Vara Bostäders VD

§ 84

Ärende VBAB 2025/4

Återställning Smedjegatan

Styrelsens beslut

Styrelsen noterar informationen.

Sammanfattning av ärendet

VD informerade om att asfalteringsarbeten pågår samt att vissa utvändiga förbättringsåtgärder har påbörjats. Arbetena omfattar bland annat förberedelser för installation av laddstolpar och byte av panel på garagebyggnader. VD informerade vidare om att en avstämning med bolagets försäkringsbolag kommer att genomföras inom kort avseende försäkringsersättningen efter branden.

§ 85

Ärende VBAB 2026/9

Energibesparande åtgärder Brinkestigen

Styrelsens beslut

Styrelsen noterar informationen.

Sammanfattning av ärendet

VD informerar om att Vara Energi har färdigställt rördragningen. Inkoppling av fjärrvärmens är nästa steg i projektet och förväntas kunna slutföras innan vintern.

§ 86

Ärende VBAB 2026/33

Horisontalstabilisering fasad Målaren 2

Styrelsens beslut

Styrelsen noterar informationen.

Sammanfattning av ärendet

VD informerade om att dialog förs med snickare avseende de förbättringsåtgärder som planeras.

§ 87

Ärende VBAB 2024/25

Uppdaterad uthyrningspolicy Vara Bostäder

Styrelsens beslut

Styrelsen beslutar att anta den uppdaterade uthyrningspolicyn och ger VD i uppdrag att verkställa den inom organisationen.

Sammanfattning av ärendet

Vara Bostäder AB:s uthyrningspolicy har uppdaterats enligt följande:

1. Under rubriken "Ansökan om bostad" har förtydligande information lagts till om möjligheten att registrera sig i en separat kö som hanteras av Vara Bostäder, istället för att registrera sig via HomeQ. Detta ska tillämpas i undantagsfall och är främst avsett för sökande till seniorboenden.
2. En ny rubrik läggs till, "Betalningsanmärkningar och kreditupplysning". Där beskriver vi mer utförligt om när vi gör kreditupplysning och hur betalningsanmärkningar bedöms.
3. Under rubriken "Lägenhetsbyte" skriver vi om när byte av boende kan ske även om hyresgästen inte har bott hos Vara Bostäder AB i två år.
4. Under rubriken "Trogna hyresgäster" för vi in styrelsens beslut om hyresfri månad när en hyresgäst har bott i samma lägenhet i 40 år, och sedan vart tionde år därefter, enligt beslut 2021-09-19 § 50.

Beslutsunderlag

Uthyrningspolicy Vara Bostäder AB 2026-08-18, dokumentid 181389

Beslut VBAB 2021-09-16 Hyresfri månad för trogna hyresgäster, dokumentid 180868

Beslutet ska skickas till

VD

§ 88

Ärende VBAB 2026/2

VD informerar

Styrelsens beslut

Styrelsen noterar informationen.

Sammanfattning av ärendet

VD informerar om bland annat:

- Personalläge
- Minskande antal vakanser och kostnaderna för dessa
- Ärendeöversikt
- Ekonomi juni: resultat blev + 238 tkr.
- Ekonomi juli: resultat blev + 461 tkr.
- Kommunfullmäktige har fattat beslut 2026-06-15 om strategisk plan och budget. Där framkommer det att räntepåslaget för Vara Bostäder är 0,55% för 2027.
- Det pågår fortfarande utredning angående Lärkträdet 2.
- VBAB har fått två brev från hyresgäster om trygghetsproblem. Det har även kommit in ett brev till VBAB samt till samtliga styrelseledamöter från en hyresgäst om uthyrning. Styrelsen får VD:s syn på informationen i breven och plan över eventuella åtgärder som kan behövas vidtas utifrån detta.
- En lägenhet uthyrd i Vargen 2.

Beslutsunderlag

VD-Information 2026-08-18, dokumentid 181513

Detta dokument är elektroniskt signerat och juridiskt bindande.

Signed by: TOMMY ÅKERSTEDT

Date: 2026-08-25 09:00:08

BankID refno: 01a037b7-e5ed-77a6-8d71-ac4a67c442e7



Ordförande: Tommy Åkerstedt

Signed by: STIG JÖRGEN GORDON KJELLQVIST

Date: 2026-08-25 08:47:55

BankID refno: 01a037ac-aa63-77bd-9255-9bfa63fc15c7



Justerare: Jörgen Kjellqvist

Signed by: ELLEN ANNA LOVISA MARINDER

Date: 2026-08-25 08:42:43

BankID refno: 01a037a8-0c33-7b5b-a46b-64ba7a52501e



Sekreterare: Ellen Marinder