

Beslutsinstans	Styrelsen för Vara Bostäder AB
Datum och tid	Tisdagen den 7 april 2026, klockan 08:00 till 10:32.
Plats	Vara Bostäders lokaler
Beslutande	
Ledamöter	Tommy Åkerstedt Hampus Härling Alexander Larsson Mikael Karlsson Jörgen Kjellqvist §§ 37-42
Övriga närvarande	
Sekreterare	Ellen Marinder
Övriga	Håkan Lindell, VD Jesper Cederlöf, Kompas Konsult AB, § 39
Justering	Protokollet signeras digitalt. Elektroniska underskrifter redovisas på sista sidan av protokollet samt noteras på respektive sida.
Justerade paragrafer	§§ 37-49
Ordförande	Tommy Åkerstedt
Justerare	Mikael Karlsson

Ärendelista

Paragraf	Ärende	Diarienummer	Sida
§ 37	Val av justerare		3
§ 38	Godkännande av dagordning		4
§ 39	Information om upphandling Etapp 1A	VBAB 2024/8	5
§ 40	Fasadval nybyggnation Etapp 1A	VBAB 2024/8	6
§ 41	Likviditetsprognos 2026	VBAB 2025/67	7
§ 42	Budget 2027, plan 2028-2030	VBAB 2026/10	8
§ 43	Fasadrenovering Karlsrogatan 3 i Vedum	VBAB 2025/6	9
§ 44	Energibesparande åtgärder Brinkestigen	VBAB 2026/9	10
§ 45	Information om återställning Smedjegatan	VBAB 2025/4	11
§ 46	Utredning angående fuktläckage och sättningsproblem - Kv Lärkträdet 2 Vara, Allégatan 24 och Skolgatan 26	VBAB 2025/83	12
§ 47	Information Vargen 2	VBAB 2025/37	13
§ 48	Ansökan om planbesked Oxeln 3	VBAB 2024/13	14 - 15
§ 49	VD informerar		16

§ 37

Val av justerare

Styrelsens beslut

Styrelsen väljer Mikael Karlsson till justerare för dagens protokoll.

§ 38

Godkännande av dagordning

Styrelsens beslut

Styrelsen godkänner föreslagen dagordning.

§ 39

Ärende VBAB 2024/8

Information om upphandling Etapp 1A

Styrelsens beslut

Styrelsen beslutar att

- ta emot informationen och till nästa styrelsemöte fatta beslut om vilket tillvägagångssätt upphandlingen ska genomföras på.
- VD får fatta beslut om tilldelning.

Reservation

Mikael Karlsson reserverar sig mot beslutet om att VD får fatta beslut om tilldelning och anser att styrelsen istället ska fatta det beslutet.

Sammanfattning av ärendet

Jesper Cederlöf från Kompas informerar om upphandlingen av nybyggnationen som ska göras inom Etapp 1A.

Han informerar om tidplanen:

- Projektstart januari 2026
- Leverantörsdialog mars 2026
- Framtagande av upphandlingsdokument mars till maj 2026
- Annonseringsdatum preliminärt 2026-05-25
- Sista anbudsdag 2026-06-26
- Tilldelningsbeslut och kontraktstecknande är ännu inte klart när det kan bli.

De frågor som styrelsen ska ta ställning till är hur upphandlingen ska ”paketeras”. Alternativ 1 innebär att projektets två delar, Lassagården respektive parhus i Kvänum, behandlas som två separata anbudområden. Alternativ 2 innebär att allt är i ett paket med en entreprenör på helheten. Alternativ 3 innebär att allt är i ett paket, men att Kvänum är option. Styrelsen behöver också ta ställning till vilka krav på ekonomisk och finansiell ställning man ska ställa på entreprenören, samt vilka krav på teknisk och yrkesmässig kapacitet som ska ställas.

Beslutsunderlag

Powerpointpresentation, handlingsid 177059

Beslutet ska skickas till

VD

§ 40

Ärende VBAB 2024/8

Fasadval nybyggnation Etapp 1A

Styrelsens beslut

Styrelsen beslutar att parhusen i Kvänum uppförs med träfasad och övriga byggnader inom ramen för projektet uppförs med murad fasad, i enlighet med kalkylförutsättningar och rekommendation.

Sammanfattning av ärendet

Ett budgetunderlag har tagits fram för nybyggnation av LSS-boende, flerfamiljshus samt parhus inom projekten Lassagården och Kvänum. Kalkylen visar att valet av fasadmaterial har stor påverkan på både investeringskostnad och framtida drift- och underhållskostnader.

Tre fasadalternativ har analyserats: träfasad, skivtäckt fasad samt murad fasad. Den initiala investeringskostnaden är lägst för träfasad, medan murad fasad innebär en högre initial kostnad men avsevärt lägre underhållskostnader över tid.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse Nybyggnation Etapp 1A fasadval, handlingsid 177040

Kalkylsammanfattning per 2026-04-01

Kalkylförutsättningar och slutsatser

Kalkylunderlag, bilaga 1-12

Beslutet ska skickas till

VD

§ 41

Ärende VBAB 2025/67

Likviditetsprognos 2026

Styrelsens beslut

Styrelsen beslutar att fastställa likviditetsprognosen för 2026.

Sammanfattning av ärendet

Två gånger om året ska bolaget upprätta en likviditetsprognos så att kommunen kan beräkna sitt likviditetsbehov och för att i god tid kunna justera sin låneportfölj vid behov.

Bolaget har en total låneram på 473 miljoner kronor och 2 miljoner kronor för leasing. Vid årets början var internlimiten 430 miljoner kronor. Bolaget ser behov av att öka internlimiten med 20 miljoner under året.

Beslutsunderlag

Likviditetsprognos 2026

Bilaga: Underlag likviditetsprognos 2026

Tjänsteskrivelse

Beslutet ska skickas till

Ekonomiavdelningen Vara kommun

§ 42

Ärende VBAB 2026/10

Budget 2027, plan 2028-2030**Styrelsens beslut**

Styrelsen beslutar att:

- Fastställa rambudget för bolaget för år 2027 samt plan 2028–2030.
- Fastställa investeringsbudgeten för 2027–2030.

Sammanfattning av ärendet

Budgetprocessen för Budget 2027, plan 2028–2030 inleddes med en genomgång av budgetförutsättningar på styrelsemötet 2026-03-05. Sedan dess har förvaltningen arbetat utifrån de förutsättningarna och tagit fram en budget för 2027 och plan för 2028–2030.

Beslutsunderlag

Budget 2027, plan 2028–2030

Tjänsteskrivelse

Beslutet ska skickas till

Ekonomiavdelningen Vara kommun

§ 43

Ärende VBAB 2025/6

Fasadrenovering Karlsrogatan 3 i Vedum**Styrelsens beslut**

Styrelsen noterar informationen.

Sammanfattning av ärendet

Upphandlingen är klar och arbetet är tilldelat Prima Entreprenad i Sverige AB som hade lägst anbud på 4 600 000 SEK ex moms.

Beslutsunderlag

Beställningsskrivelse Fasadrenovering Vedum

§ 44

Ärende VBAB 2026/9

Energibesparande åtgärder Brinkestigen

Styrelsens beslut

Styrelsen noterar informationen.

Sammanfattning av ärendet

Omdragning av fjärrvärmestråket är beställt av Vara Energi och arbetet kommer att startas upp under V15.

EH Konsult AB håller på med att utreda om byggnadernas konstruktion möjliggör den tänkta energiförbrukningen.

IMD varmvatten, förhandling med hyresgästföreningen startas Q2 – 2026.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse VBAB – Energiförbrukning Brinkestigen Information, dokumentid 177068

§ 46

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 analyserar just nu resultaten av den geotekniska undersökningen som gjorts. Deras rapport beräknas vara klar vecka 15.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse VBAB – Lärkträdet 2 Sättningar Information, dokumentid 177070.

§ 45

Ärende VBAB 2025/4

Information om återställning Smedjegatan

Styrelsens beslut

Styrelsen noterar informationen.

Sammanfattning av ärendet

Invändigt är renoveringen klar i samtliga lägenheter. Slutbesked har kommit för samtliga lägenheter.

Utvändigt återstår sådd av gräsmatta, vilket kommer att ske så fort matjord finns tillgänglig. Asfaltering och plantering av buskar återstår också.

I dagsläget är 10 av 12 lägenheter uthyrda.

Vi väntar fortfarande på information från försäkringsbolaget angående information om åldersavdrag. Vi gör vad vi kan för att skynda på försäkringsbolaget för att få klarhet i vad åldersavdraget landar på.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse VBAB – Brand Smedjegatan Information, dokumentid 177069

§ 47

Ärende VBAB 2025/37

Information Vargen 2

Styrelsens beslut

Styrelsen noterar informationen.

Sammanfattning av ärendet

Renoveringsarbetet är påbörjat och det mesta invändiga rivningsarbetet är klart.

Det har visat sig att det finns asbests i den gamla fasaden, som är dold av den nya. För att undvika kostsam sanering kommer två fönster beställas nya i stället för att återanvända fönster från Smedjegatan. Asbestsanering blir dock oundvikligt vid håltagning för balkongdörrar.

Förhandling av hyrorna för lägenheterna är påbörjad med Hyresgästföreningen.

Lokalen har börjat marknadsföras för uthyrning via LinkedIn. Informationsskyltar till fönster är beställda.

Styrelseordförande och VD medverkade den 26/3 på ett dialogmöte "Fokus Kvänum" där några av de större fastighetsägarna i Kvänum medverkar. Samtliga mötesdeltagare var positiva till att Vara Bostäder köpt och investerar i Vargen 2.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse VBAB - Vargen 2 Information, dokumentid 177071

§ 48

Ärende VBAB 2024/13

Ansökan om planbesked Oxeln 3

Styrelsens beslut

Styrelsen beslutar att:

- Ge VD i uppdrag att verka för att detaljplanen ändras så att det är tillåtet med byggnader som byggs i fem våningar.
- Ge VD mandat att godkänna kostnader upp till 300 000 kr för att möjliggöra erforderliga utredningar inom ramen för planarbetet.

Sammanfattning av ärendet

Bakgrund

Vara Bostäder AB äger fastigheten Oxeln 3. På styrelsemöte den 14 mars 2024 § 31 gav styrelsen VD i uppdrag att ansöka om en ändring av detaljplanen för fastigheten Oxeln 3 i syfte att möjliggöra byggnation. Planen är inte att bolaget själv ska bygga på fastigheten utan att andra exploatörer ska vilja bygga.

På styrelsemöte den 21 oktober 2025 § 151 informerade VD styrelsen om att Vara kommun eventuellt planerar för att tillåta endast tre våningar höga byggnader på fastigheten. Orsaken till detta skulle utredas.

Styrelsen bedömer att om detaljplanen tillåter byggnation av fem våningsplan kommer det att öka fastighetens attraktivitet och därmed förbättra förutsättningarna för framtida exploatering.

98 lägenheter istället för 50-70 lägenheter

En översiktlig analys visar att en exploatering med fem våningar kan rymma cirka 98 lägenheter om i genomsnitt 50 m², motsvarande cirka 4 900 m² bostadsarea och en bruttoarea om cirka 5 900-6 100 m². Jämför man dessa siffror med om en byggnation om tre våningsplan, vilket bedöms möjliggöra cirka 50-70 lägenheter, innebär detta en väsentligt mer effektiv markanvändning och ett ökat bostadsutbud.

Parkeringsplatser

Parkeringsbehovet vid fem våningar har översiktligt beräknats till cirka 0,8 platser per lägenhet, vilket ger cirka 78 parkeringsplatser. Dessa bedöms kunna rymmas inom fastigheten genom en kombination av markparkering, parkeringsdäck eller upphöjd parkering samt visst inslag av gatuparkering eller samnyttjande. Det totala ytbehovet uppskattas till cirka 1 950 m², vilket bedöms vara genomförbart inom fastighetens yta.

Ytterligare utredningar behövs

För att säkerställa markens lämplighet för bebyggelse om fem våningar krävs ytterligare utredningar inom ramen för arbetet med detaljplanen. Kostnaderna för dessa utredningar ska bäras av Vara Bostäder AB eftersom det är bolaget som har ansökt om planändringarna. Kostnaden för dessa ytterligare utredningar bedöms i nuläget uppgå till cirka 200 000 kr, men kostnaderna kan bli högre än så. Mot den bakgrunden föreslås att ge VD mandat att godkänna kostnader upp till 300 000 kr för att möjliggöra erforderliga utredningar inom ramen för planarbetet.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse Ansökan om detaljplaneändring Oxeln 3, dokumentid 177025

Beslutet ska skickas till

VD

§ 49

VD informerar**Styrelsens beslut**

Styrelsen noterar informationen.

Sammanfattning av ärendet

VD informerar styrelsen:

- En ny bovärd har börjat sin anställning.
- Vakanser per 31 mars: 24 lägenheter varav 15 lägenheter är uthyrda längre fram.
- I Målaren lutar några väggelement. Utredning av detta pågår.
- Det ekonomiska resultatet för mars var -121 tkr. Budget för mars var +328. Avvikelse från budget +207 tkr.
- Vi har fått en förfrågan om vi vill sälja Aspen 9. Håkan fortsätter dialogen med frågeställaren och informerar styrelsen vidare vid nästa möte.

Detta dokument är elektroniskt signerat och juridiskt bindande.

Signed by: TOMMY ÅKERSTEDT

Date: 2026-04-08 14:04:10

BankID refno: 019d6cfa-3b21-7b8e-baa9-9d88dd399079



Ordförande: Tommy Åkerstedt

Signed by: MIKAEL KARLSSON

Date: 2026-04-07 17:38:46

BankID refno: 019d6898-7e32-7cbb-a1bb-d8a865941351



Justerare: Mikael Karlsson

Signed by: ELLEN ANNA LOVISA MARINDER

Date: 2026-04-07 16:47:22

BankID refno: 019d6869-74de-75cd-870c-d99ff5166616



Sekreterare: Ellen Marinder