

Beslutsinstans	Styrelsen för Vara Bostäder AB
Datum och tid	Tisdagen den 12 maj 2026, klockan 09:00 till 12:42
Plats	Vara Bostäders lokaler
Beslutande	
Ledamöter	Tommy Åkerstedt, ordförande Hampus Härling Alexander Larsson, ej med på § 65 Mikael Karlsson Jörgen Kjellqvist
Övriga närvarande	
Sekreterare	Ellen Marinder
Övriga	Håkan Lindell, VD Bas Thijssen, Kompas Konsult AB, § 59 Jesper Cederlöf, Kompas Konsult AB, § 59 Elias Fritzon, COWI AB, § 60
Justering	Protokollet signeras digitalt. Elektroniska underskrifter redovisas på sista sidan av protokollet samt noteras på respektive sida.
Justerade paragrafer	§§ 50-65
Ordförande	Tommy Åkerstedt
Justerare	Alexander Larsson

Ärendelista

Paragraf	Ärende	Diarienummer	Sida
§ 50	Val av justerare		3
§ 51	Godkännande av dagordning		4
§ 52	Föregående mötesprotokoll	VBAB 2026/1	5
§ 53	Delårsrapport januari-april 2026	VBAB 2025/26	6
§ 54	Styrelsens arbetsordning och VD-instruktion 2026	VBAB 2026/23	7
§ 55	Förteckning över attestanter och utanordningsberättigade personer 2026	VBAB 2026/21	8
§ 56	Firmatecknare 2026	VBAB 2026/22	9
§ 57	Sammanträdesplan 2026	VBAB 2025/71	10
§ 58	Uthyrningspolicy Vara Bostäder	VBAB 2024/25	11
§ 59	Upphandlingskriterier Etapp 1A	VBAB 2024/8	12 - 13
§ 60	Utredning angående fuktläckage och sättningsproblem - Kv Lärkträdet 2 Vara, Allégatan 24 och Skolgatan 26	VBAB 2025/83	14
§ 61	Energibesparande åtgärder Brinkestigen	VBAB 2026/9	15
§ 62	Återställning Smedjegatan	VBAB 2025/4	16
§ 63	Försäljning av Vara Anden 9	VBAB 2026/24	17 - 18
§ 64	Kompletterande ägardirektiv för Vara Bostäder AB, antaget av kommunfullmäktige 27 april 2026	VBAB 2026/25	19
§ 65	VD informerar	VBAB 2026/2	20

§ 50

Ärende

Val av justerare

Styrelsens beslut

Styrelsen väljer Alexander Larsson till justerare för dagens protokoll.

§ 51

Ärende

Godkännande av dagordning

Styrelsens beslut

Styrelsen godkänner föreslagen dagordning med ett tillägg av ett extra ärende, Kompletterande ägardirektiv för Vara Bostäder AB.

§ 52

Ärende VBAB 2026/1

Föregående mötesprotokoll

Styrelsens beslut

Styrelsen tar del av de två senaste mötesprotokollen och lägger dem till handlingarna.

Beslutsunderlag

Protokoll Vara Bostäder AB 2026-03-05 §§ 28-36

Protokoll Vara Bostäder AB 2026-04-07 §§ 37-49

§ 53

Ärende VBAB 2025/26

Delårsrapport januari-april 2026

Styrelsens beslut

Styrelsen godkänner delårsrapporten per den 30 april 2026 med föreslagna justeringar och överlämnar densamma till Vara kommun.

Sammanfattning av ärendet

En delårsrapport per den 30 april 2026 har upprättats.

Enligt prognosen kommer resultatet för bolaget uppgå till – 2 918 tkr, vilket är 536 tkr bättre än budget. Dock ska avräkningen för branden göras under andra kvartalet som kommer påverka poster och resultatet.

Styrelsens behandling av ärendet

Efter branden på Smedjegatan pågår fortfarande diskussioner mellan försäkringsbolaget och Vara Bostäder AB om den slutliga ersättningen. När delårsrapporten skickades ut till styrelsen inför sammanträdet var allt ännu inte färdigt eller helt klart.

Bolaget hade först räknat med att behöva stå för kostnader på cirka 4,3 miljoner kronor på grund av så kallade åldersavdrag.

Nu visar den senaste bedömningen från försäkringsbolaget att kostnaden istället blir cirka 7,5 miljoner kronor. Den största orsaken är att det nya taket inte ersätts av försäkringen.

Den nya prognosen före skatt blir ett överskott på cirka 10,5 miljoner kronor. Delårsrapporten kommer att justeras med denna nya information.

Beslutsunderlag

Delårsrapport april 2026, dokumentid 179041

Tilläggsinformation till delårsrapport april 2026, dokumentid 179040

Beslutet ska skickas till

Kommunstyrelsen

§ 54

Ärende VBAB 2026/23

Styrelsens arbetsordning och VD-instruktion 2026

Styrelsens beslut

Styrelsen antar arbetsordning och VD-instruktion 2026 utan att göra några förändringar jämfört med arbetsordning och VD-instruktion 2025.

Sammanfattning av ärendet

Styrelsen för Vara Bostäder AB har upprättat en arbetsordning och VD-instruktion som ska utgöra ett komplement till aktiebolagslagens bestämmelser, bolagets bolagsordning och vid var tid utfärdade direktiv från ägaren.

Dokumentet ska ses över vid varje mandatperiods början och antas på nytt vid styrelsens första ordinarie sammanträde efter ordinarie bolagsstämma.

Ett exemplar av detta dokument ska tillställas varje styrelseledamot

Beslutsunderlag

Styrelsens arbetsordning och VD-instruktion VBAB för beslut maj 2026, dokumentid 178449

Beslutet ska skickas till

VD

Styrelseledamöterna via e-post

Netpublicator

§ 55

Ärende VBAB 2026/21

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

Styrelsen godkänner förteckningen.

Sammanfattning av ärendet

Ekonomiansvarig på Vara Bostäder AB ansvarar för att förteckningen över attestanter och utanordningsberättigade personer uppdateras löpande vid eventuella förändringar under året.

Förteckningen ska årligen godkännas av styrelsen på det konstituerande styrelsemöte som hålls efter ordinarie stämma.

Inga förändringar har gjorts i förteckningen sedan styrelsen godkände förteckningen vid det konstituerande styrelsemötet 2025.

Beslutsunderlag

Förteckning av attestanter och utanordningsberättigade personer, uppdaterad 2024-11-29 och upprättad 2024-12-12.

Beslutet ska skickas till

Ekonomiansvarig Vara Bostäder AB
VD

§ 56

Ärende VBAB 2026/22

Firmatecknare 2026**Styrelsens beslut**

Styrelsen beslutar att firmatecknare för år 2026 är oförändrade jämfört med år 2025. Firman tecknas enligt nedan:

Vara Bostäder AB ska tecknas av styrelsen eller av Tommy Åkerstedt, Jörgen Kjellqvist och Håkan Lindell, två i förening.

I övrigt har verkställande direktör rätt att teckna firman beträffande löpande förvaltningsåtgärder.

Sammanfattning av ärendet

Firmatecknare är de personer som på uppdrag av styrelsen har rätt att skriva under i företagets namn, med rättslig bindande verkan.

Enligt 8 kap. 36 § aktiebolagslagen får verkställande direktör alltid företräda bolaget och teckna dess firma när det gäller uppgifter som han eller hon får sköta enligt 8 kap. 29 § aktiebolagslagen, vilket bland annat är sådana uppgifter som hör till den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar.

Efter ordinarie bolagsstämma ska styrelsen fatta beslut om firmatecknare.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse firmatecknare 2026, dokumentid 178445

Beslutet ska skickas till

VD

§ 57

Ärende VBAB 2025/71

Sammanträdesplan 2026

Styrelsens beslut

Styrelsen har beslutat om följande sammanträdesdagar för resterande del av 2026:

Tisdag 9 juni 2026 kl. 13.00

Tisdag 11 augusti 2026 kl. 13.00

Tisdag 8 september 2026 kl. 13.00

- Delårsrapport per den 31 augusti 2026
- Uppföljning av intern kontroll per den 31 augusti 2026
- Genomgång riskanalys inför antagande av intern kontrollplan 2027

Tisdag 20 oktober 2026 kl. 13.00

- Behov låneram 2027
- Fastställande av internkontrollplan 2027
- Bolagsprocess 2027
- Sammanträdesdagar 2027
- Detaljbudget 2027

Tisdag 17 november 2026 kl. 13.00

Tisdag 15 december 2026 kl. 13.00

- Julavlutning

Sammanfattning av ärendet

Styrelsens sammanträdesplan utgår från den bolagsprocess som alla kommunala bolag i Vara kommun fastställer varje år. Bolagsprocessen är anpassad för att följa kommunens gemensamma budgetprocess och andra återkommande beslut.

Ytterligare styrelsemöten utöver de som framgår i sammanträdesplanen kan planeras in vid behov.

Beslutsunderlag

Beslut VBAB 2026-01-19 Uppdaterad sammanträdesplan 2026, handlingsid VBAB 2026.21

Beslutet ska skickas till

Styrelseledamöternas kalender i Outlook
VD

§ 58

Ärende VBAB 2024/25

Uthyrningspolicy Vara Bostäder

Styrelsens beslut

Styrelsen går igenom uthyrningspolicyn och konstaterar att den är aktuell och att den inte är i behov av uppdateringar.

Sammanfattning av ärendet

Vara Bostäder AB har en uthyrningspolicy som senast antogs 2023-12-07, § 82. Vid behov av revidering kommer VD att lyfta uthyrningspolicyn på nytt. Sedan styrelsen tittade på uthyrningspolicyn senast, i maj 2025, har det inte uppkommit något som är skäl till uppdatering av policyn.

Beslutsunderlag

Uthyrningspolicy Vara Bostäder, fastställd 2023-12-07, handlingsid VBAB 2025.146

Beslutet ska skickas till

VD

§ 59

Ärende VBAB 2024/8

Upphandlingskriterier Etapp 1A

Styrelsens beslut

Styrelsen beslutar avseende utbyggnadsplan Etapp 1a att

1. anbud ska lämnas på samtliga delar i projektet i ett och samma anbud.
2. anbudsgivare ska
 - ha fullgjort sina skyldigheter avseende inbetalning av skatter och socialförsäkringsavgifter,
 - uppnå ranking 40 eller högre hos Creditsafe,
 - ha haft en årsomsättning på 40 000 000 kronor per år de senaste två redovisningsåren,
 - ha en soliditet om minst 20% de senaste två redovisningsåren.
3. anbudsgivare ska redovisa ett referensprojekt som uppfyller följande krav:
 - ha avsett nybyggnation av flerbostadshus,
 - ha avsett minst 15 nya lägenheter,
 - ha avsett totalentreprenad enligt ABT 06,
 - ha avslutats tidigast 2019-01-01

Sammanfattning av ärendet

Inför annonsering av upphandling av entreprenad för Etapp 1a i bolagets utbyggnadsplan har styrelsen att besluta om upphandlingens utformning med avseende på omfattning, samt kravställan avseende ekonomisk och finansiell ställning, samt teknisk och yrkesmässig kapacitet.

Inför beslut har leverantördialoger hållits med en handfull leverantörer med lokal anknytning och som kan förväntas lämna anbud.

1. Anbudets omfattning.

Tre olika alternativ har presenterats. Alternativ 1 innebär att upphandlingen delas upp i två separata anbudsområden. Alternativ 2 innebär att anbud lämnas på helheten i ett och samma anbud. Alternativ 3 är detsamma som alternativ 2 men med option att avstå det mindre projektet i Kvänum.

Ingen av leverantörerna förespråkar alternativ 1 då de inte vill riskera att enbart få det mindre projektet i Kvänum. Detta alternativ ställer också högre krav på bolagets egen organisation då två leverantörer måste hanteras. Leverantörerna är öppna för att lämna anbud enligt alternativ 2

och 3. Om alternativ 3 väljs löper dock bolaget risken att inte få in anbud på det mindre projektet i Kvänum. Förslag till beslut är därför alternativ 2.

2. Krav på ekonomisk och finansiell ställning.

Kriterier utgår från norm i förfrågningsunderlag för entreprenader där anbudsgivare förväntas sköta skatteinbetalningar, har en god rating (kreditbedömning), samt krav om lägsta omsättning. Därtill läggs vanligen ett krav om lägsta soliditet. Omsättningen är ett grovt mått men visar att anbudsgivaren har erfarenhet och kapacitet att klara av större entreprenader. Soliditeten är ett mått på hur väl bolaget kan stå emot finansiella påfrestningar.

Ett omsättningskrav bedöms nödvändigt för att säkerställa att leverantören har tillräcklig ekonomisk stabilitet och kapacitet att genomföra uppdraget utan risk för avbrott eller kvalitetsbrister. Samtidigt ska kravet vara proportionerligt och inte i onödan begränsa konkurrensen.

Enligt lagen om offentlig upphandling kan omsättningskrav uppgå till cirka det dubbla kontraktsvärdet. Ett sådant krav bedöms dock i detta fall riskera att utestänga mindre och lokalt verksamma entreprenörer i för hög utsträckning, vilket inte är önskvärt.

Mot denna bakgrund föreslås ett omsättningskrav om 40 000 000 kr, vilket bedöms utgöra en rimlig avvägning mellan att säkerställa leverantörens ekonomiska bärkraft och att möjliggöra en bred konkurrens, inklusive deltagande från lokala aktörer.

3. Krav på Teknisk och yrkesmässig kapacitet genom referensuppdrag.

Kriterier utgår från norm i förfrågningsunderlag för entreprenader där anbudsgivare förväntas ha erfarenhet, resurser och kompetens för att kunna organisera och utföra uppdraget. Som ett bevis på denna kapacitet ska anbudsgivare uppvisa ett referensuppdrag som motsvarar aktuellt anbud.

Styrelsens behandling av ärendet på sammanträdet

Bas Thijssen och Jesper Cederlöf från Kompas Konsult AB är på plats och informerar om den uppdaterade tidsplanen, beslutsprocessen, upphandlingskriterier och ekonomi.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse VBAB Upphandlingskriterier Etapp 1A, dokumentid 178555
Presentation Kompas Konsult om ekonomi och tidsplan med mera till styrelsemöte 2026-05-12, dokumentid 179056

Beslutet ska skickas till

VD

§ 60

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

Några arbetsdokument har kommit från COWI. Åtgärdsförslag saknas fortfarande. Det som framgår i nuläget är att det inte finns behov av att påla husen eftersom det inte är risk för att husen kommer sjunka nämnvärt ytterligare.

Styrelsens behandling av ärendet på sammanträdet

Elias från COWI AB är på plats och informerar om deras pågående utredning. De kommer att fortsätta med den och återkomma med slutsatser och eventuella åtgärdsförslag.

§ 61

Ärende VBAB 2026/9

Energibesparande åtgärder Brinkestigen

Styrelsens beslut

Styrelsen noterar informationen.

Sammanfattning av ärendet

Vara Energi har kommit halvvägs i grävarbetet och beräknas vara helt klara till semestern. Sälles Rör AB tar vid när värmeväxlarna har kommit.

EH Konsult AB håller på med att utreda om byggnadernas konstruktion möjliggör den tänkta energiförbrukningen. Vi har ingen ny information ännu.

IMD varmvatten, förhandling med hyresgästföreningen startas Q2 – 2026.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse VBAB - Energiförbrukning Brinkestigen Information 2026-05-12, dokumentid 178549

§ 62

Ärende VBAB 2025/4

Återställning Smedjegatan

Styrelsens beslut

Styrelsen noterar informationen.

Sammanfattning av ärendet

VD informerar om följande:

- Försäkringsbolaget har återkommit angående åldersavdrag för fastigheten som brann.
- Miljö- och byggnadsnämnden i Vara kommun har kommunicerat att de överväger att fatta beslut om byggsanktionsavgift. Vara Bostäder har skickat in ett yttrande som svar på kommunikeringen.

Beslutsunderlag

Miljö- och byggnadsnämnden Förslag till beslut gällande byggsanktion, dokumentid 178586.
VBAB:s yttrande till Miljö- och byggnadsnämnden angående bestridande av sanktionsavgift, dokumentid 178551.

§ 63

Ärende VBAB 2026/24

Försäljning av Vara Anden 9

Styrelsens beslut

Styrelsen beslutar enhälligt att bordlägga frågan till nästa styrelsemöte.

Sammanfattning av ärendet

Ärendet avser försäljning av fastigheten Vara Anden 9. Försäljningen ska genomföras i enlighet med kommunens 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.

Dessa ekonomiska förutsättningar ligger till grund för värderingen och bedömningen av fastighetens marknadsvärde.

För att säkerställa en marknadsmässig och konkurrensutsatt process och för att en eventuell försäljning ska ske i enlighet med Vara kommuns riktlinjer för försäljning av kommunal egendom föreslås att försäljningen sker via mäklare. Detta bedöms ge goda förutsättningar att nå ett brett spektrum av potentiella köpare och därmed uppnå bästa möjliga försäljningsresultat.

Sammanfattningsvis bedöms en försäljning via mäklare till lägst fastställt marknadspris uppfylla de krav på affärsmässighet, konkurrens och transparens som riktlinjen ställer på försäljningar.

Styrelsens behandling av ärendet på sammanträdet

Frågan bordläggs till nästa möte enligt ett enhälligt beslut.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse Försäljning Anden 9, dokumentid 178552

Riktlinje för försäljning av kommunal egendom, antagen 8 oktober 2021, dokumentid 178553

Fastighetsrapport ANDEN 9 2026-04-28, dokumentid 178554

Beslutet ska skickas till

VD

§ 64

Ärende VBAB 2026/25

Kompletterande ägardirektiv för Vara Bostäder AB, antaget av kommunfullmäktige 27 april 2026**Styrelsens beslut**

Styrelsen beslutar att kalla till extra bolagsstämma den 4 juni kl. 10.30

Sammanfattning av ärendet

Kommunfullmäktige har 2026-04-27 § 22 beslutat att anta följande kompletterande ägardirektiv för Vara Bostäder AB:

Vara Bostäder ska, inom ramen för sitt uppdrag att främja bostadsförsörjningen i Vara kommun, utreda och analysera förutsättningarna för att förvärva, utveckla och långsiktigt förvalta eftersatta fastigheter i Kvänum tätort. Detta i syfte att stärka ortens attraktivitet och bidra till ett ändamålsenligt och varierat bostadsutbud.

Med anledning av det kompletterande ägardirektivet ska styrelsen kalla till en extra bolagsstämma där ägardirektivet sedan ska fastställas för att vara bindande för bolaget och dess ledning.

Beslutsunderlag

Beslut KF 2026-04-27 § 22 Kompletterande ägardirektiv för Vara Bostäder AB, handlingsid VBAB 2026.238

Beslutet ska skickas till

VD

Kommunjurist

§ 65

Ärende VBAB 2026/2

VD informerar**Styrelsens beslut**

Styrelsen noterar informationen.

Sammanfattning av ärendet

VD informerar om bland annat följande:

- Personalläge
- Uthyrning, vakanser och uppsagda avtal
- Ekonomi för april 2026
- Nis2
- Lekplats på Smedjegatan
- Cybersäkerhetslagen (NIS2-direktivet)

Beslutsunderlag

VD-Information 2026-05-12 § 22 Vara Bostäder AB

Detta dokument är elektroniskt signerat och juridiskt bindande.

Signed by: ALEXANDER KARL ROLAND LARSSON
Date: 2026-05-20 18:09:20
BankID refno: 019e4625-ee37-7be4-82e0-31597b0ea218



Justerare: Alexander Larsson

Signed by: TOMMY ÅKERSTEDT
Date: 2026-05-20 14:48:51
BankID refno: 019e456e-3eb5-714c-a008-0ab6c050e2d1



Ordförande: Tommy Åkerstedt

Signed by: ELLEN ANNA LOVISA MARINDER
Date: 2026-05-20 09:08:01
BankID refno: 019e4436-5dbf-7a3d-8fa4-da37a26b17dd



Sekreterare: Ellen Marinder