



Bilaga 4 - Underlag beslutspunkt

(Version 2 – 2025-04-16)

Storhogna Samfällighetsförening - Klövsjö GA:38

Årsstämma 2025-04-28

Transaktion 09222115557346455604



Bilaga 4

6.1 Beslut om nytt snöröjningsavtal

Bakgrund

Snöröjning har alltid varit den viktigaste insatsen i föreningens verksamhet. Snöröjningen står för närmare 2/3 av föreningens årliga driftkostnader. Storhogna är en ort nära trädgränsen och är generellt snösäker. Med det klimat som nu råder så är det dock stora skillnader mellan olika vintrar. Det är i regel mycket nederbörd i Storhogna men beroende av temperaturläget så kan det vissa vintrar, exempelvis vintern 2023–2024, bli väldigt mycket snö medan det andra vintrar, exempelvis vintern 2024–2025, blir mer regn vilket då skapar halka och behov av halkbekämpning.

Genom åren så har det varit några olika utförare av snöröjningen. De flesta år så har Zakrissons Åkeri i Klövsjö och den regionala åkericentralen Reaxcer haft uppdraget. Den nuvarande avtalsperioden så är det Svevia som haft uppdraget. Svevia har i sin tur anlitat Hedmans Entreprenad som utförare.

Vår samfällighetsförening har under många år utöver vägar och allmänna ytor även snöröjt fastighetsinfarter. Detta är egentligen i strid med anläggningsbeslut och stadgar vilket medför att beslut om att snöröja infarter skulle kunna överklagas. Anledningen till att infarter snöröjs är att inte bilar ska bli ståendes längs vägen och skapa framkomlighetsproblem. Av den anledningen så snöröjs inte hela infarterna utan tillräckligt stor yta för att två bilar per bostadsenhet ska kunna komma in från vägen.

Upplägget för snöröjning av infarter har till och med förra avtalet varit att infarter snöröjs dagen efter att snöröjning av vägar och allmänna ytor är slutförd. I nuvarande avtal så höjdes ambitionsnivån så att även infarter snöröjdes i samma tur som vägar och allmänna ytor. Det gav en prisnivåhöjning men det styrelsen kan se är att det inte har fungerat med de resurser som funnits i nuvarande avtal. Föreningen har inte fått snöröjning på den nivå vi avtalat vilket medfört mycket arbete samt en del viten.

Konkurrensläget i området är relativt dåligt. Det finns ett fåtal lokala åkerier varav flertalet är anslutna till Reaxcer. Generellt så råder det förarbrist både för traktorer och för lastbilar. Detta är en begränsande faktor. Aktörer som inte redan finns i området står även inför utmaningar i att etablera uppställningsplatser och boende för säsongsuppgdrag.

Nuvarande avtal inleddes 2022 och avslutas nu i maj 2025. Bägge parter var överens om att avsluta avtalet. Styrelsen anser att nuvarande avtal inte har fungerat särskilt bra och har inneburit väldigt mycket jobb. Styrelsens analys är att det i grunden beror på att Svevia la ett för lågt bud och inte har kunnat resurssätta uppdraget tillräckligt. Dessutom så har det varit en bristfällig arbetsledning och avtalsuppföljning från Sveglias sida.

Upphandlingsprocess

Årsstämman 2024-04-01 gav styrelsen i uppdrag att ta fram beslutsunderlag för snöröjning enligt tre olika alternativ:

- Endast vägar och allmänna ytor
- Vägar, allmänna ytor samt fastighetsinfarter* i en och samma snöröjningstur
- Vägar och allmänna ytor dag 1 samt fastighetsinfarter dagen efter

Första steget i processen blev att styrelsen funderade på vad som behövde förtydligas utifrån nuvarande avtal. Dialog fördes även med Svevia för att höra deras synpunkter gällande detta.

* I upphandlingen så omfattas "fastighetsinfarter" av alla friliggande fastigheters infarter, BRF-parkeringarna på Storhogna Torg samt alla vägar utom en på campingen.



I slutet av förra året togs uppdaterade upphandlingsunderlag fram. Dessa var en vidareutveckling av förra upphandlingens underlag. Några saker har förändrats exempelvis:

- Hur siktröjning i korsningar ska ske
- Att utförare måste ha av föreningen beslutat GPS-system i sina maskiner
- Reviderad beräkning av hur många löpmeter som snöröjning av infarter innebär
- Reviderad beräkning av omfattning utifrån tillkomna vägar och allmänna ytor

Det nya avtalet sträcker sig från oktober 2025 – maj 2028 med en möjlighet för föreningen att förlänga ytterligare 1 + 1 år.

Utifrån inriktningsbeslutet så utformades prisformuläret så att anbudsgivarna kunde välja att lämna pris enligt 1, 2 eller 3 av de alternativ som årsstämman hade beslutat. Därutöver så gavs anbudsgivarna även möjlighet att ange priser på två olika sätt

- Fast månadskostnad
- Beredskapsersättning samt ersättning per snöröjningstur

Upphandlingsunderlagen publicerades 3 januari. De skickades ut till ett tiotal lokala, regionala och nationella aktörer. Anbudstiden sattes fram till och med 2 mars. Den 2 mars hade två anbud inkommit från Svevia samt Reaxcer.

Bägge anbudsgivarna har valt att:

- Lägga fast pris i anbudet
- Lägga pris på vägar och allmänna ytor samt som option infarter dagen efter övrig snöröjning

Utvärdering av anbud

Styrelsen har gjort en utvärdering av anbudet. Dels har priser jämförts men framför allt så har kvaliteten på upplägget bedömts främst genom intervjuer med respektive anbudsgivare.

Jämförpriser

Generellt så ligger anbudet 40–53 procent högre än nivån denna säsong. Detta trots att upplägget är på en lägre nivå i det kommande avtalet. Analysen av detta är dels de generella kostnadsökningar som är och förväntas i samhället, dels att nuvarande avtal har en för låg prisnivå vilket visat sig i form av bristande utförande.

Reaxcer ligger 9,4 procent högre i pris än Svevia på totalen. Fördelat per andel så kommer det nya avtalet att innebära en sänkning av kostnaden med 400 – 500 kronor om vi slutar att snöröja infarter. Om vi ska fortsätta att snöröja infarter så kommer kostnaden per andel och år att öka med 1 200 – 1 600 kronor.

	Avtal 2022 - 2025:	2025 - 2028		Diff mellan anbud:	Diff mot nuv. avtal:
		Svevia:	Reaxcer:		
Snöröjning vägar-ytor (SEK)	2 330 000,00	3 150 000,00	3 374 000,00	7,1%	35/45%
Snöröjning infarter (SEK)	1 555 000,00	2 275 000,00	2 562 000,00	12,6%	46/65%
Moms (SEK)	971 250,00	1 356 250,00	1 484 000,00	9,4%	40/53%
Total kostnad (SEK)	4 856 250,00	6 781 250,00	7 420 000,00	9,4%	40/53%
Snöröjning vägar per andel (SEK)	1 863	2 518	2 697	7,1%	35/45%
Snöröjning infarter per andel (SEK)	1 243	1 819	2 048	12,6%	46/65%
Snöröjning totalt per andel (SEK)	3 106	4 337	4 745	9,4%	40/53%

Upplägg och kvalitet

Svevias upplägg innehåller i grunden 2 traktorer som kan utökas upp till fyra traktorer vid behov vilket i första hand blir vid snöröjning av infarter. De har inte klart med utförare så vilka som kommer att köra traktorerna är okänt.

Reaxcers upplägg innehåller i grunden 4 traktorer samt en plogbil. Dessa kommer att finnas i upplägget oavsett om avtalet endast innehåller vägar eller även infarter. Reaxcer har namngett fyra lokala åkerier som utförare varav två blir samordningsansvariga. Samtliga åkerier är kända av styrelsen och bedöms ha god kännedom om området och omkringliggande faktorer.

Sett till kvalitet så bedömer styrelsen att det är stor skillnad mellan anbudet. Svevia har färre maskiner och ej klart med utförare. Svevia har dessutom inte klarat av att uppfylla avtalet under pågående avtalsperiod. Reaxcer har fler maskinresurser och utförare som känner området. Den slutliga bedömningen är att endast Reaxcers anbud klarar av att uppfylla avtalet med god kvalitet.

Styrelsens sammanlagda bedömning vid utvärdering är att kvalitet bör gå före pris. Nuvarande avtal har inneburit mycket missnöje bland medlemmar samt arbete för styrelsen. Föreningen bör därför premiera kvalitet före pris kommande avtal. Prisskillnaden är dessutom inte jättestor.

I samband med utvärderingen så har frågan ställts till anbudsgivarna om de kan tänka sig att erbjuda snöröjning av fastighetsinfarter direkt till fastighetsägare ifall föreningen inte tar det ansvaret längre. Bägge anbudsgivarna har sagt att det är möjligt men att det innebär att de måste arbeta fram ett upplägg som fungerar tekniskt och administrativt. Bedömningen från deras sida är att kostnaden för att snöröja infarter då blir cirka 50 procent dyrare än vad det blir om snöröjningen sker i föreningens regi.

Juridiska aspekter på snöröjning av infarter

Nuvarande upplägg där snöröjning av infarter är en del av ordinarie verksamhet och belastar samtliga medlemmar strider mot såväl lagen som föreningens stadgar. I lagen om förvaltning av samfälligheter (1973:1150) står det i § 18 att "en samfällighetsförening får inte driva verksamhet som är främmande för det ändamål som samfälligheten ska tillgodose". Föreningens ändamål enligt stadgarna är att förvalta gemensamhetsanläggningarna Klövsjö ga:38 och Klövsjö ga:48. Beslut att sköta snöröjning av ytor som ej ingår i gemensamhetsanläggningarna kan därför klandras av enskild medlem och upphävas av domstol. Som styrelseledamot finns då risken att ställas ansvarig för de kostnader som uppstått i en sådan process.

Anledningen till att snöröjning av infarter kunnat ske på nuvarande sätt i så många år är dels att styrelsen inte haft kunskap om den juridiska aspekten samt att ingen medlem valt att överklaga tidigare beslut. Då missnöjet med snöröjningen ökat liksom antalet medlemmar så ökar dock risken för överklaganden framåt.

Förslag på hantering av juridiskt dilemma

Styrelsen har de senaste veckorna fortsatt att försöka hitta en lösning och tror oss nu ha gjort det. Vid kontakter med en annan större samfällighetsförening framkom att de hade skrivit in i stadgarna att föreningen kan erbjuda tjänster till föreningens medlemmar om de så önskar. Därefter så har snöröjningstjänster utförts för de medlemmar som så önskat. Detta har dock krävt ett antal insatser.



Ett sådant upplägg innebär ett antal saker:

- Sådana tjänster hamnar utanför ordinarie förvaltningsuppdrag och behöver hanteras separat
- Dessa tjänster är momsredovisningspliktiga och föreningen behöver då registrera sig för moms
- Tjänsterna bygger på frivillighet och alla som önskar en tjänst måste teckna ett avtal med föreningen

I fallet med snöröjning av fastighetsinfarter skulle detta innebära att föreningen behöver:

- Revidera stadgarna så att medlemsnyttiga tjänster kan erbjudas
- Ta fram avtal avseende snöröjning av infarter, skicka ut dessa och be fastighetsägare som önskar snöröjning signera och returnera dem
- Utifrån antalet beställningar förhandla avtalet med utföraren och ta fram ekonomisk redovisning
- Föreningen behöver momsregistrera sig
- Hantering av intäkter och kostnader kopplade till infartssnöröjning behöver redovisas och hanteras separat från årligt medlemsbidrag samt momsredovisas till Skatteverket

Styrelsen anser att detta ändå kan vara en bra lösning trots att den ökar administrationen. För medlemmarna så kan snöröjning erbjudas till ett konkurrensmässigt pris. Upplägget bör ej vara möjligt att överklaga då det bygger på frivillighet. På sikt skulle upplägget kunna utvecklas så att större infarter snöröjs till fullo mot en kostnad per kvadratmeter.

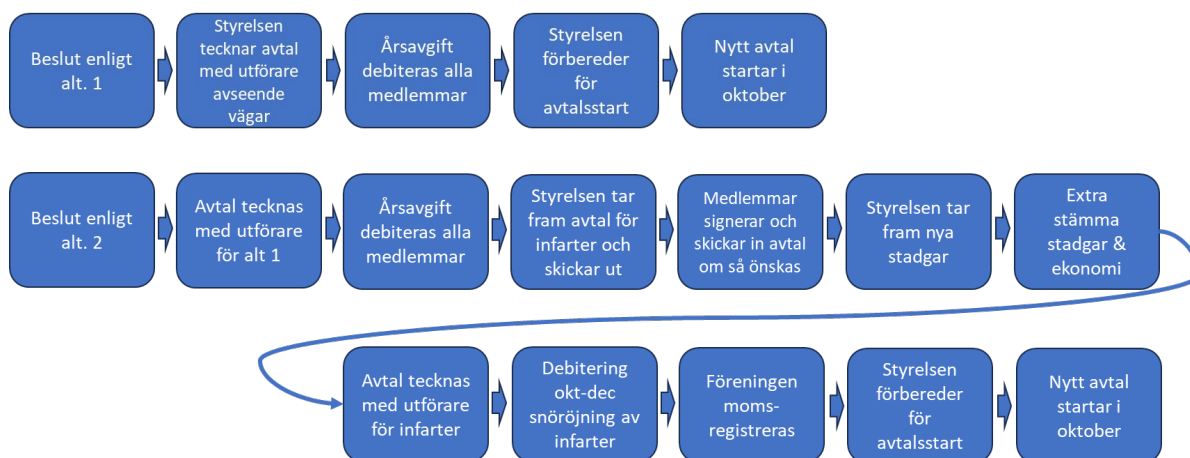
Sammanfattning och förslag till beslut

Styrelsen anser att det finns goda möjligheter till en väl fungerande snöröjning de kommande åren. Kostnadsläget är dock avsevärt högre än tidigare.

Då nuvarande upplägg strider mot lagstiftning och stadgar så anser styrelsen att det endast finns två alternativ:

1. Föreningen upphör med snöröjning av infarter och snöröjer enbart det som ingår i anläggningen vilket är vägar och allmänna parkeringar
2. Utöver alternativ 1 så erbjuder föreningen fortsatt snöröjning av infarter men som en separat tjänst

Vägen framåt ser lite olika ut beroende val av alternativ.



Oavsett val av upplägg så förespråkar styrelsen att föreningen ska välja Reaxcer som utförare. Prispåslaget på drygt 9 procent vägs med råge upp av det upplägg som Reaxcer erbjuder.

Styrelsens förslag till beslut

Årsstämman beslutar att:

- Anta Reaxcers anbud om snöröjning
- Välja alternativ 1 eller 2 enligt ovanstående redovisning (avseende infarter)
- Uppdra till styrelsen att teckna avtal med Reaxcer avseende alternativ 1 och förbereda för avtalsstart
- Uppdra till styrelsen att vidta de åtgärder som behövs ifall alternativ 2 väljs samt kalla till extra stämma i höst för att slutföra processen

