

Extra årsstämma
Storhogna samfällighetsförening (Klövsjö GA:38)
2025-03-12



Mötesregler

- Ha **ljudet avstängt** hela tiden med undantag för om du fått ordet av mötesordföranden
- **Slå på kameran** om du ska säga något – övrig tid kan du ha kameran avstängd
- Skriv **frågor och synpunkter i möteschatten** så hanteras de under mötets gång
- **Följ instruktionerna vid röstning** – du har fått ett sms med en länk till en röstningssida. Klicka på länken. Inför varje beslut kommer två röstningsalternativ upp och du klickar på det alternativ du röstar på. Inför varje ny röstning så kommer webbsidan att behöva uppdateras för att den nya frågan ska synas.



Mötesformalia

§ 1. Mötets öppnande

§ 2. Val av stämмоordförande

§ 3. Val av stämmosekreterare

§ 4. Val av två justeringspersoner

§ 5. Mötets behöriga utlysning

§ 6. Fastställande av dagordning

Dagordning

§ 1	Mötets öppnande	5 – 10 minuter	Totalt max 120 minuter
§ 2	Val av stämмоordförande	5 minuter	
§ 3	Val av stämmosekreterare		
§ 4	Val av två justeringspersoner		
§ 5	Mötets behöriga utlysning		
§ 6	Fastställande av dagordning		
§ 7	Fastställande av röstlängd	5 – 10 minuter	
§ 8	Ombyggnation Storhognavägen <ul style="list-style-type: none">• Presentation• Frågor och svar	Max 90 minuter	
	§ 8.1 Beslut om ombyggnation ska ske		
	§ 8.2 Beslut att anta anbud		
	§ 8.3 Beslut om budget och finansiering		
	§ 8.4 Beslut om låneansökan		
	§ 8.5 Beslut om mandat för fortsatt process		
§ 9	Revidering av stadgar	5 – 10 minuter	
§ 10	Övrig information		
§ 11	Stämmans avslutande		

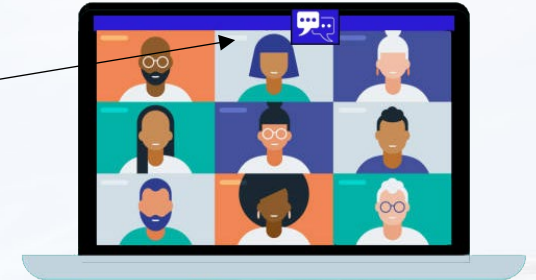
§ 7 Fastställande av röstlängd

- Endast **en person per fastighet** tillåts att rösta. Denne måste ha **fullmakt** från eventuella övriga delägare.
- Representanter för **bostadsrättsföreningar** måste ha **fullmakt** från sin BRF för att få rösta
- Representanter för **näringsidkare** måste ha **fullmakt eller annat intyg** som visar att de har rätt att representera sitt företag
- I frågor **utan ekonomisk betydelse** (punkt 2 – 7 samt 9 på dagordningen) så gäller **en person = en röst**
- I frågor **med ekonomisk betydelse** (punkt 8.1 – 8.5) så är det **andelstalet som styr** hur många röster en person har (andelstal 1 = 1 röst, andelstal 24 = 24 röster osv.). **Ingen enskild fastighet får dock ha mer än 20%** av det totala andelstalet
- Därutöver så tillåts åhörare utan rösträtt

Antal mötesdeltagare:	xx
Antal deltagare med rösträtt:	xx
Totalt andelstal vid röstning:	xx

§ 8 Ombyggnation Storhognavägen

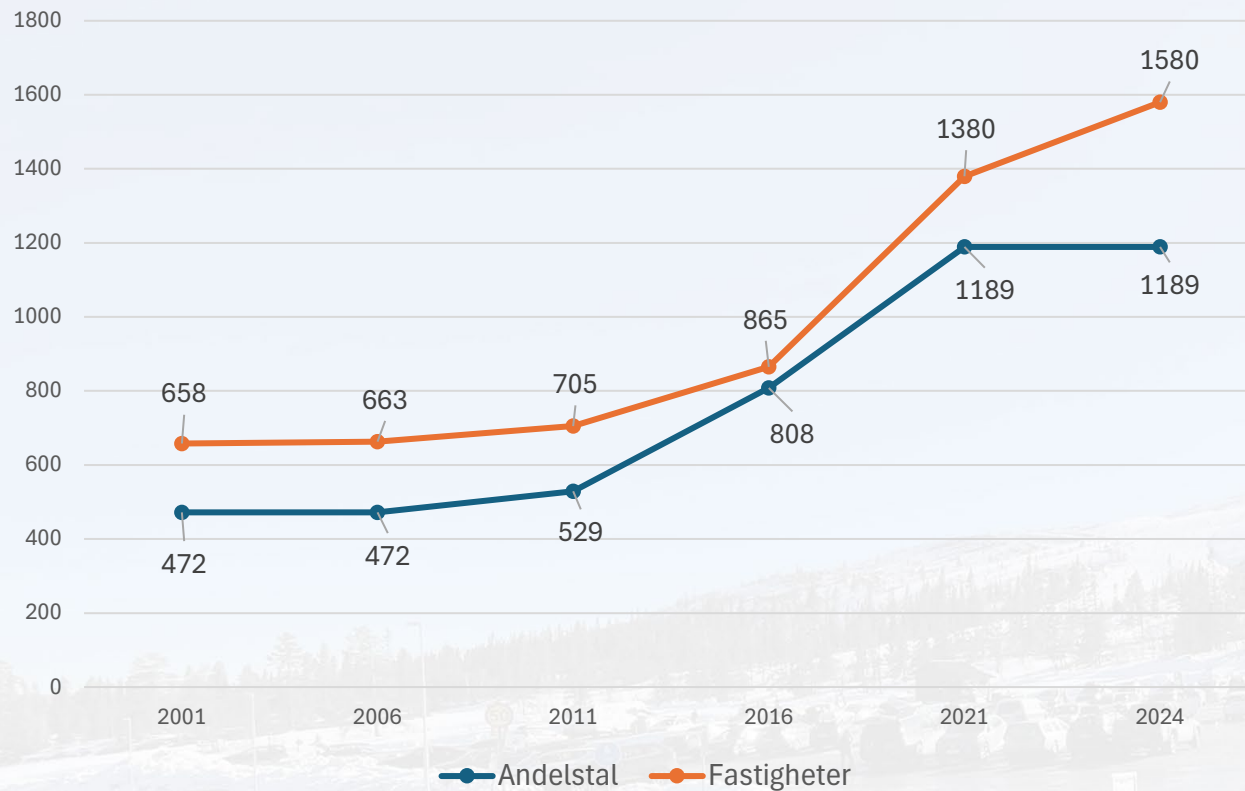
- Punkten kommer att inledas med en **presentation** som visar bakgrunden, processen fram till nu samt de val som kvarstår att besluta om.
- Under hela presentationen ser vi gärna att ni deltagare **skriver frågor och synpunkter i möteschatten**.
- Efter presentationen kommer vi att **besvara de frågor som ställts** samt presentera synpunkter som framförts.
- I mån av tid kommer vi att öppna upp mötet för **”live-frågor”**.
- Slutligen så kommer vi att gå genom beslutspunkterna och låta stämman **ta beslut** om dessa.



En historiebeskrivning

- 1964 Storhogna börjar ta form. En **kaffestuga** öppnar till sportloven. 3 liftar i Storhogna.
- 1970 **Svenska Fjäll** AB i Vemdalen bildas av Vemdalsskalet, Storhogna och Björnrike
- 70-talet **Ripanområdet, Kull Johannes, Storhogna Västra och Södra Storhogna** etableras
- 1972 **Storhogna Vägförening** bildas
- 1997 Liftarna i **Storhogna och Klövsjö byggs ihop**
- 2007 Byggstart för nya området **Ripan** ovanför hotellet
- 2008 Byggstart för nya området **Utsikten norra**
- 2013 Byggstart för nya området **Utsikten centrala**
- 2014 Byggstart för nya området **Dalvallen**
- 2015 Byggstart för nya området **Solsidan**
- 2015 Aktivitetshuset **Storhogna M** invigs
- 2017 Storhogna Hotells nya **sporthus** invigs
- 2020 Områdena **Solbacken och Soltoppen** börjar exploateras
- 2020 **Storhogna Torg** börjar bebyggas med lägenhetshus

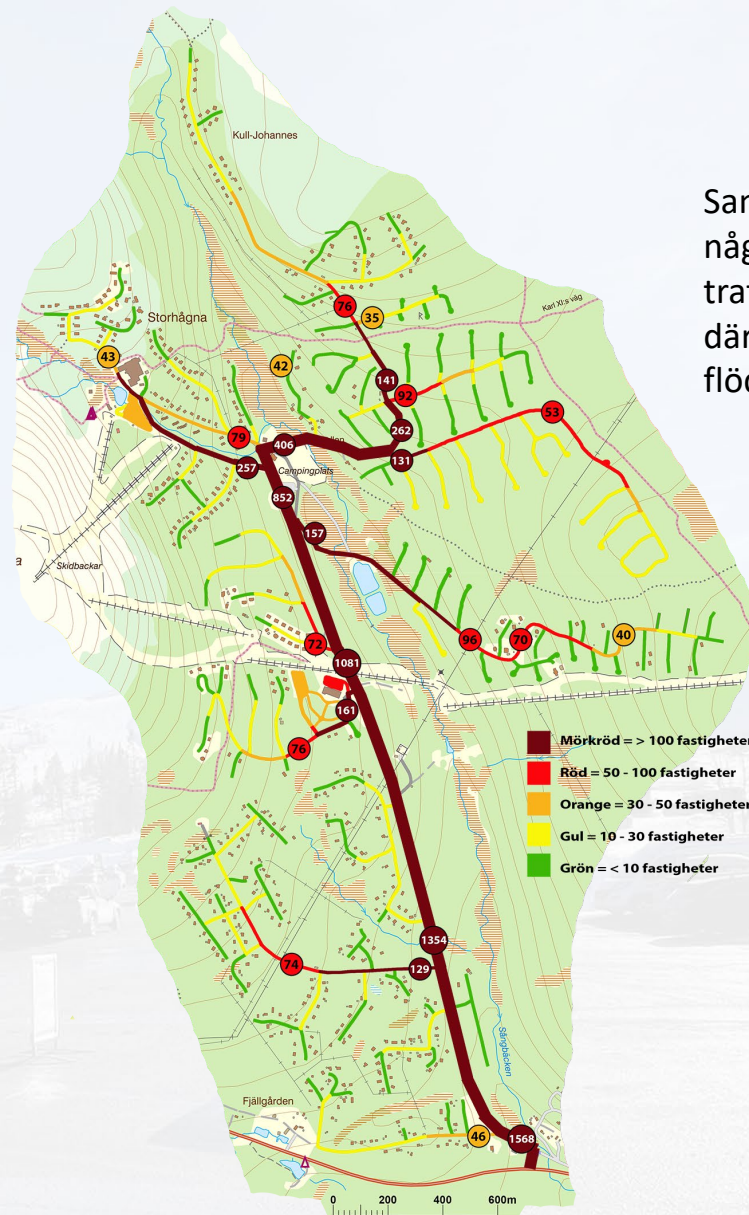
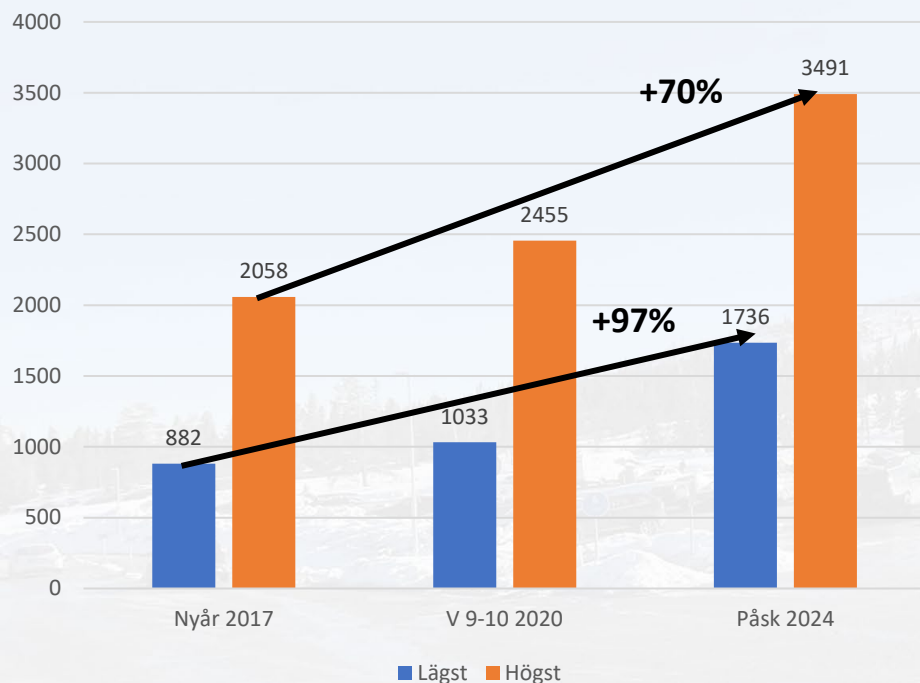
Utveckling av fastigheter



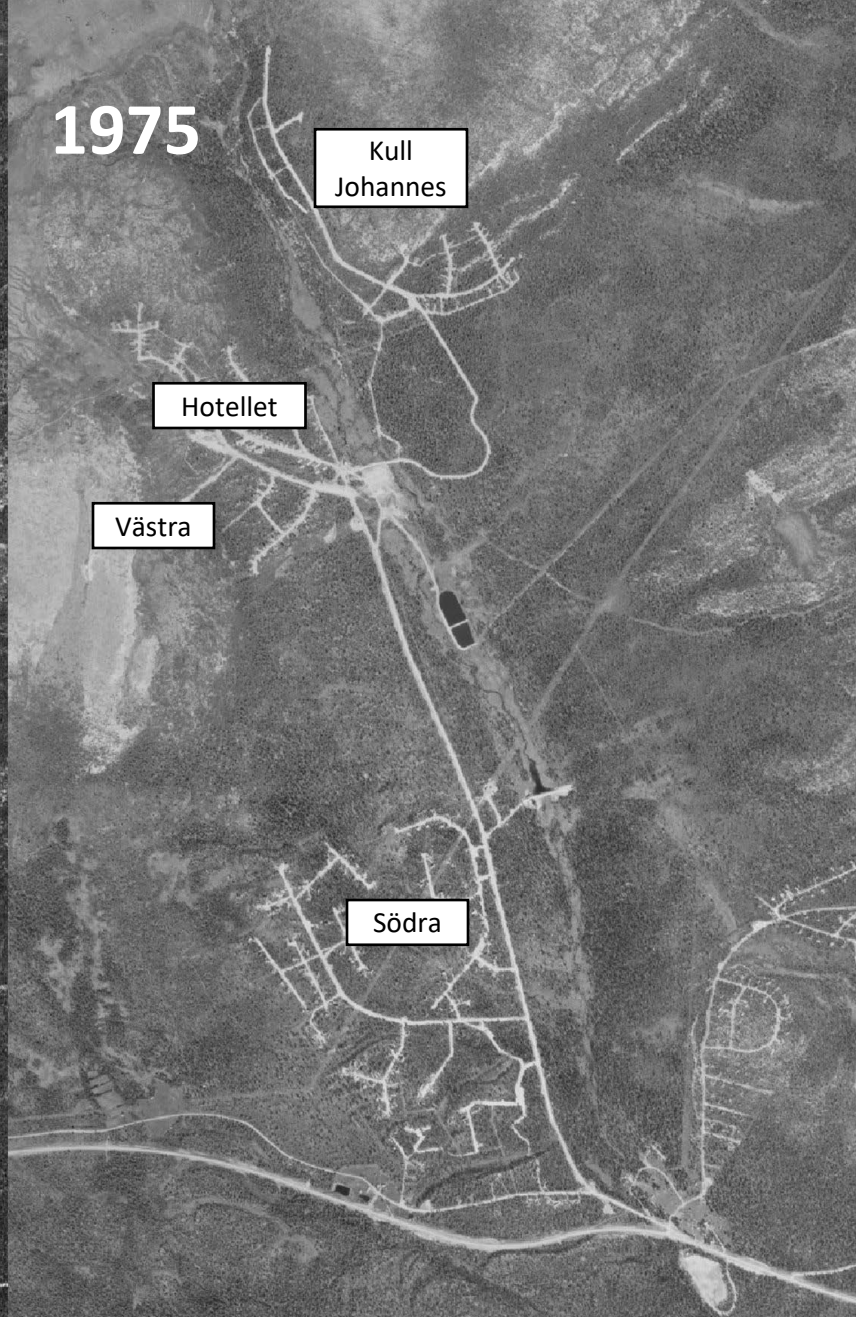
- Antalet fastigheter har ökat med 152 procent sedan 2001
- Antalet bostadsenheter har ökat med 187 procent sedan 2001

Utveckling av trafikflöden

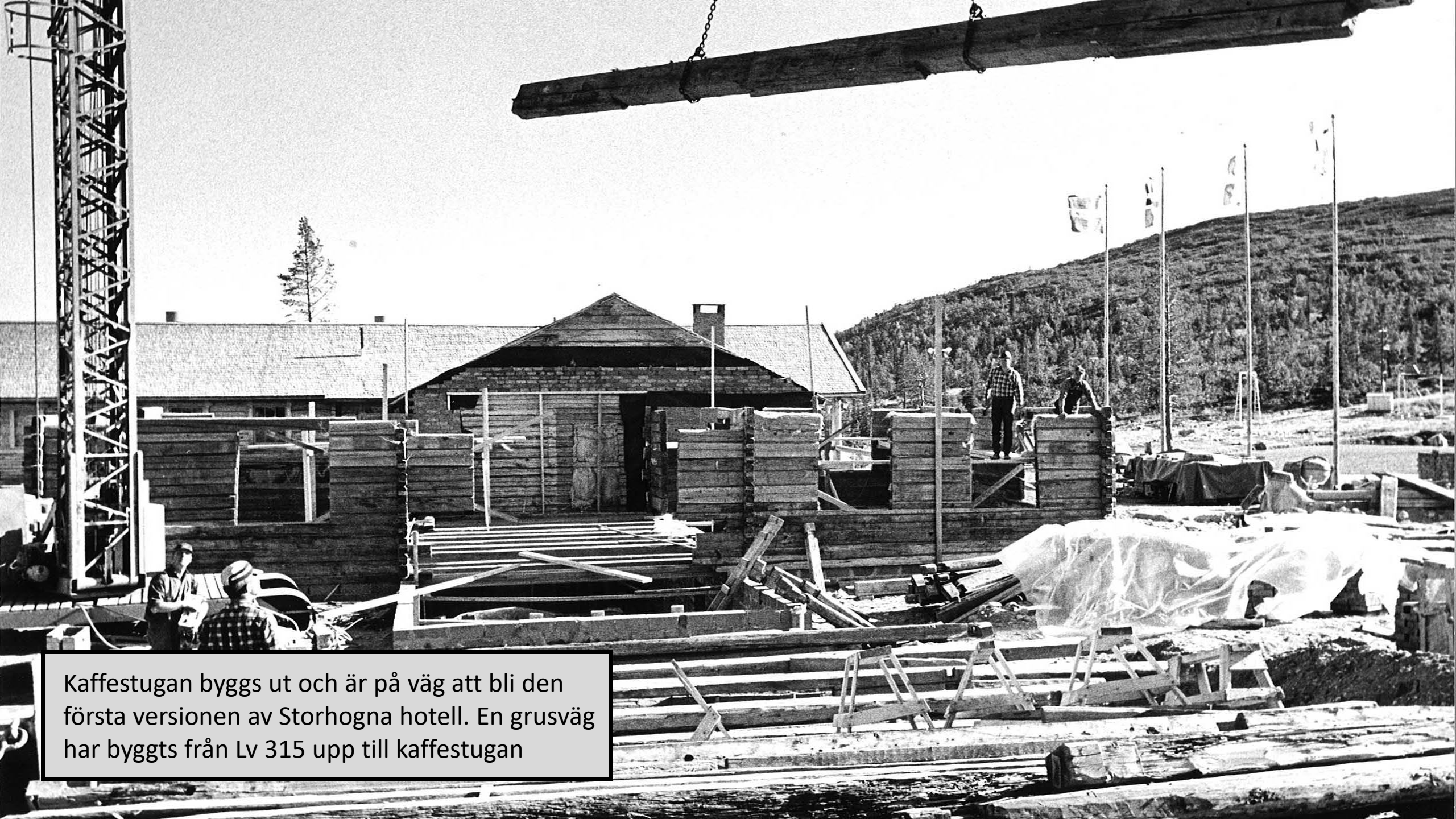
Trafiken varierar kraftigt över året och är som högst vid nyår, vecka 9 samt vid påsk. Bergs kommun har gjort mätningar vid tre tillfällen på sju år. Under denna period har trafiken nära nog fördubblats.




Samtliga fordon som ska någonstans i Storhögna måste trafikera Storhognavägen. Det är därför den väg som har klart högst flöden.



Områdets utveckling i bilder 1960 - 2025



Kaffestugan byggs ut och är på väg att bli den första versionen av Storhogna hotell. En grusväg har byggts från Lv 315 upp till kaffestugan



Storhognavägen fick sin nuvarande sträckning på 1970-talet. Oklart när den asfalterades första gången. Vägen är cirka 5 meter bred. Asfalten är idag väldigt sliten och det ökade trafikflödet inte minst av tunga transporter har bitvis tryckt sönder vägkroppen.



1997 byggs liftsystem i Storhogna och Klövsjö ihop. Pist och lift placeras under Storhognavägen i rörbroar som aldrig förrättas in i GA:38. Rörbroarna är idag på väg mot slutet av sin tekniska livslängd och behöver ersättas vilket jobbas på i separat process.



LUNCH
12-14
HOGNA



Fram till 2013 så var infarten till Storhogna där Sångbäcksvägen idag kommer ned mot Lv 315.



2013 byggde Trafikverket om infarten till Storhogna. Infarten flyttade 150 meter västerut och korsningen gjordes säkrare. En busshållplats tillfördes. Anslutningen till den gamla vägen blev dock inte bra vilket medfört många incidenter varje vinter.



2016/2017 – samfälligheten bygger en separat GC-väg. Resultatet blir ett lyft för området men projektet kantas av dåligt utförd entreprenad och utebliven statlig medfinansiering.



2024 – Samtliga nya stugvägar förrättas in i GA:38 och samfälligheten förvaltar numera total 115 vägar med en längd av cirka 40 kilometer. Alla nya vägar har grus som ytskikt och bredderna är 3,5 – 5 meter.

Utmaningarna med nuvarande väg

- Vägkroppen är bitvis sönderkörd och behöver förstärkas
- Asfalten är i mycket dåligt skick och delvis bortschaktad
- Inre delen av korsningen nere vid Lv 315 är felaktigt utformad och orsakar incidenter
- Vägen är för smal vilket vintertid innebär utplogning och risk för dikeskörningar och sladdar/möteskrockar
- Trafikreglerna är inte anpassade avseende väjningsplikt och hastighetsbegränsning
- Passagen över skidtunnlarna är otillräcklig
- Dåliga lösningar för kollektivtrafik såväl Länstrafiken som Skidbussarna



Processen för Storhognavägens ombyggnation

2010-2014	I samband med framtagandet av nya detaljplaner diskuteras behovet av infrastrukturåtgärder för Storhognavägen. I exploateringsavtalen fastslås att exploatörerna ska bidra till trafiksäkerhetshöjande åtgärder.
2016	GC-projektet inleds. Exploatörerna får utökat ansvar genom särskilda andelstal
2018	Behovet av att förbättra Storhognavägen väcks på allvar och stämman beviljar en första projektering
2019-2020	Projektering för inre delen av korsningen tas fram av Sweco inkl. geundersökning
2020-2021	Omfattande byggnationer leder till kraftigt ökade trafikflöden Projektering för övriga delar av vägen tas fram av ProjectControl och Segerkvists Mätteknik
2021	Behovet av markåtkomst skickas in till Lantmäteriet som lägger in det i den stora pågående förrättningen
2024	Årsstämman tar inriktningsbeslut att genomföra projektet under 2025 Förrättningen avslutas och vinner laga kraft vilket ger markåtkomst för projektet Projekteringarna uppdateras och paketeras Upphandling läggs ut och inbjudningar att lämna anbud skickas ut Anbud inkommer innan jul
2025	Utvärdering av anbud och anbudsgivare Extra årsstämma för beslut Eventuell avtalsskrivning och genomförande
2026	Eventuella slutjusteringar i entreprenad samt slutbesiktning

Nuläge



Upphandling

I november 2024 så publicerades alla projekteringsunderlag tillsammans med inbjudan att inkomma med anbud på föreningens webbsida. Inbjudan skickade därutöver ut till ett tiotal lokala, regionala och nationella entreprenadföretag.

Underlagen bestod av:

- Övergripande beskrivning
- Teknisk beskrivning
- Mängdförteckning
- Geoundersökning
- Ritningar (plan, ledningar, situation)
- Prisformulär
- Avtalsmall

Anbudstiden sattes till fyra veckor. När anbudstiden gått ut så hade tre anbud inkommit. Dessa var från:

- Nordgrens Entreprenad AB
- Reacxer AB
- Skanska AB

Anbud - utvärdering

En utvärdering av inkomna anbud inleddes med stöd av ProjectControl. Prisskillnaden mellan det lägsta och det högsta anbudet var knappt 61 procent (se matris nedan).

Avstämningsmöten bokades med samtliga företag där kvalitetsfrågor undersöktes. Företagens ekonomiska ställning undersöktes också. Samtliga anbudsgivare ansågs ha kunskap, resurser och erfarenheter för att kunna genomföra projektet. Priset blev därför det avgörande i styrelsens förslag som är att anta anbudet från Nordgrens Entreprenad AB. Utöver priset så anses anbudet även skapa lokal affärsnytta då både maskiner, personal och bergmaterial kommer från närområdet.

	Nordgrens Entreprenad	Reaxcer	Skanska
Anbudspris inkl moms:	15 804 114,00	19 242 480,00	25 435 019,00
Diff mot lägsta bud:	0,0%	21,8%	60,9%
+10% för ÄTA	1 580 411,40	1 924 248,00	2 543 501,90
Totalsumma:	17 384 525,40	21 166 728,00	27 978 520,90

Budget och finansiering

Budgeten innehåller utöver anbudssumman, en pott på 10% för tillkommande arbeten. Därutöver så innehåller budgeten 200 000 kronor för projektledning och uppföljning samt en liten pott för övriga kostnader. Den totala projektkostnaden uppgår till 17,6 mnkr.

Styrelsen föreslår att 2,6 mnkr tas av förnyelsefonden och kvarvarande 15 mnkr finansieras av medlemmarna enligt det andelstal som fastställs vid ordinarie årsstämma.

Om andelstalet landar på 1 580 innebär detta en kostnad om:

Andel 1 = 9 493 kronor

Andel 24 = 227 848 kronor

Andel 180 = 1 708 861 kronor

Finansiering

Förnyelsefond	2 600 000,00
Medlemsdebitering	15 000 000,00

Summa finansiering **17 600 000,00**

Kostnader

Anbud	-15 804 114,00
ÄTA 10%	-1 580 411,00
Projektledning	-200 000,00
Övriga kostnader	-15 475,00

Summa kostnader: **-17 600 000,00**

Lånefinansiering

Bankerna är inte jättepigga på att låna ut till samfälligheter. De ser lånen som blancolån vilket innebär högre ränta. De kräver även **solidariskt betalningsansvar** vilket innebär att övriga medlemmar måste täcka upp ifall någon medlem inte kan betala.

Erbjudandet som visas kommer från föreningens bank (Handelsbanken). Vid ett beslut om lånefinansiering kommer andra banker att kontaktas och det bästa upplägget antas. Handelsbanken har preliminärt utlovat ett lån på **8,8 mnkr med 5 års amorteringstid och 4,9 % ränta**. Exemplet nedan visar hur ett sådant lån slår ifall det tas i maj 2025. Räntan är rörlig och kan bli såväl lägre som högre under lånetiden. Merkostnaden för en lånefinansiering blir 693 kronor per andel (7,2 % merkostnad).

	Engångs-	Kostnader vid 50% lånebelopp, 5 års amortering samt 4,9%						
	debitering	räntesats:						
	2025	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Totalt:
Förnyelsefond	2 600 000	2 600 000	0	0	0	0	0	2 600 000
Engångsdebitering	15 000 000	6 200 000	0	0	0	0	0	6 200 000
Amortering	0	1 026 667	1 760 004	1 760 004	1 760 004	1 760 004	733 317	8 800 000
Ränta	0	238 957	341 366	255 126	168 886	82 646	8 983	1 095 964
Summa	17 600 000	7 465 624	2 101 370	2 015 130	1 928 890	1 842 650	742 300	18 695 964
Avgift vid totalt andelstal 1580:	2 025	2 025	2 026	2 027	2 028	2 029	2 030	Totalt:
Andelstal 1	9 494	4 725	1 330	1 275	1 221	1 166	470	10 187
Andelstal 24	227 848	113 402	31 920	30 610	29 300	27 990	11 275	244 496
Andelstal 180	1 708 861	850 514	239 397	229 572	219 747	209 922	84 566	1 833 717

Kvarstående process

- Beslut på denna årsstämma
- Eventuellt söka om och teckna lån
- Söka bidrag av Trafikverket
- Tecknande av entreprenadavtal med utförare
- Anlita extern projektledare och uppföljare
- Fortsatt planering av åtgärder med projektledare och utförare
- Fastställa andelstal på ordinarie årsstämma
- Följa upp entreprenaden succesivt
- Ta beslut om och när det uppstår oplanerade kostnader
- Göra slutbesiktning
- Återredovisa projektet till medlemmarna på årsstämma 2026

Frågor och svar

Vilka alternativ till föreslagen ombyggnation finns det?

Den ombyggnation som nu föreslås är den första satsningen på själva vägen som gjorts på 40-50 år. Den tar höjd för det nya Storhogna och även för fortsatt exploatering. Det finns alternativ.

1. Att inte bygga om – då kommer vi att behöva lägga mycket pengar på att underhålla vägen och den kommer fortsatt att vara både smal och delvis dåligt utformad.
2. Att bärighetsförstärka och byta asfalt men inte bredda och göra om kurvor – då minskar kostnaden med några miljoner, vi får en bra väg men den kommer fortsatt att vara smal och delvis dåligt utformad.
3. Att göra hela ombyggnationen men låta bli att asfaltera – det minskar också projektet med ett antal miljoner kronor. Vägen kommer då att behöva ett omfattande underhåll sommartid i form av grusning och hyvling på grund av de höga trafikflödena. Just hyvling är en trång sektor i Storhogna då det finns få hyvlar som därför är svåra att boka upp.

Hur ser planerna för skidtunnlarna ut?

Ombyggnation av skidtunnlarna ingår inte i det föreslagna projektet. Tunnlarna ägs av Skistar och 2021 togs en projektering fram med olika broförslag. Dialoger har sedan dess i olika intensitet förts med såväl Skistar som med Regionen, Trafikverket och kommunen. I december så hade ordförande ett möte med Skistars operativa chef och då beslutades att projekteringen skulle uppdateras med aktuella kostnader. Ett arbete som just nu pågår på Sweco. När vi har ett aktuellt underlag så ska nytt möte hållas. Skistar vill gärna se en extern finansiering (typ Region/EU) utöver sitt eget investeringsbeslut. Vi hoppas komma framåt med denna process men en ombyggnation kommer troligen inte att ske förrän om 2-3 år.

Går det inte att söka finansiering för Storhognavägen?

Budgeten för investeringar i enskilda vägar ligger som regel på 1 miljon kronor per år och län. Jämtlands län är stort och konkurrensen om medlen är hård. När föreningen byggde gång- och cykelvägen utlovades finansiering från Trafikverket. Under projektets gång så minskade dock det utlovade beloppet med 50%. Vi kommer att söka investeringsmedel från Trafikverket men hyser inga större förhoppningar om att få det åtminstone inga stora belopp. Vi har därför inte tagit med det i budget. Om vi får medel så kommer dessa att innebära att den egna finansieringen minskar och kan användas till andra behov i området. Något som kommande stämmor får ta ställning till.



Frågor och svar

Hur kan det skilja så mycket i pris mellan anbudena?

Svårt att svara på. I utvärderingen så har alla anbudsgivare angett att underlagen var tydliga och lätta att räkna på. Underlagen är väldigt specifika gällande vad som ska göras och hur stora mängder material som går åt. Vi har även i utvärderingen ställt kontrollfrågor för att försöka säkerställa att samtliga anbudsgivare verkligen avser göra allt som är kravställt. Slutsatsen är att olika bolag har olika priser.

Vilka risker finns med projektet?

Det finns många risker med att en förening ska driva genom ett så pass stort problem.

1. Entreprenören gör inte jobbet enligt projekteringen – för att minska denna risk så avser vi anlita en kunnig extern projektledare som följer projektet för att säkerställa utförandet.
2. Entreprenören hamnar på obestånd eller orsakar skada på egendom – vi använder oss av branschens standardkontrakt i vilket det mesta regleras exempelvis kravet på försäkringar.
3. Projektet blir dyrare än budget – projektet är noga planerat och budget innehåller 10% för oplanerade arbeten. Om projektet stöter på väldigt svåra markförhållanden eller om asfaltspriset skulle rusa i höjden så kan dock budget spricka. I sådana fall kommer extra stämma att genomföras för att ta beslut om budgetutökning

Hur fördelas kostnaderna i en samfällighet?

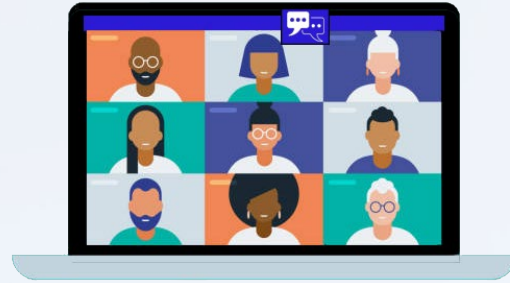
Kostnaderna fördelas utifrån fastställt andelstal. I vår förening så har en fastighet andelstal = antal bostadsenheter. Därutöver så har näringsidkarna särskilda högre andelstal baserat på deras verksamhetsomfattning. Det går att sätta särskilda andelstal för ett projekt men detta kräver då en förrättning vilket skulle kosta pengar och fördröja projektet ytterligare

Vad är statusen för Kull-Johannesvägen?

Exploatörerna har erbjudit 1,25 mnkr för att bygga om vägen. Styrelsen anser att det är långt ifrån vad det kommer att kosta och har därför vänt sig till kommunen för dialog. Dialog har dock inte hållits ännu. 1,25 mnkr motsvarar ungefär det som gjorts hittills i form av projektering och djupfräsning. Kvarstår gör dikning, asfaltering samt ny trumma över Sångbäcken.



Frågor i chatten?



Tid för frågor och synpunkter live?



Beslut

8.1 Ska Storhognavägen byggas om 2025 i linje med genomförd projektering och upphandling?	Ja	Nej
8.2 Ska föreningen anta det anbud som har lägst pris?	Ja	Nej
8.3 Kan årsstämman anta föreslagen budget och förslaget till finansiering?	Ja	Nej
8.4 Ska föreningen uppta ett lån för 50% av projektkostnaden?	Ja	Nej
8.5 Kan årsstämman ge styrelsen i mandat att slutföra processen i enlighet med tidigare beslut?	Ja	Nej

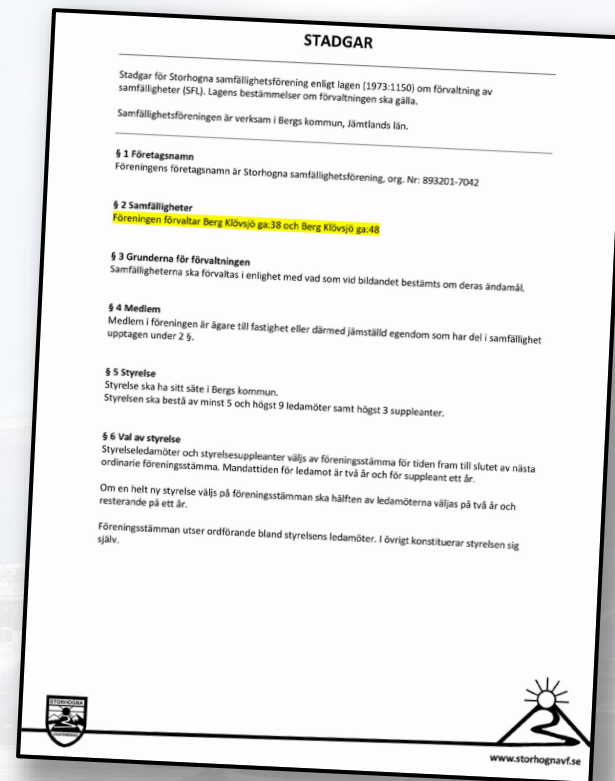


§ 9 Revidering av stadgar

- Vid årsstämman i mars 2023 så ändrades stadgarna så att de innehöll förvaltning av Klövsjö ga:48
- Vid årsstämman i april 2024 så ändrades stadgarna så att de möjliggjorde digitala årsstämmor men i samband med detta föll 2023 års ändring bort i de stadgar som registrerades hos Lantmäteriet
- I samband med pågående fusion så har Lantmäteriet krävt att stadgarna ska innehålla texten ”föreningen förvaltar Berg Klövsjö ga:38 och Berg Klövsjö ga:48” för att godkänna fusionen
- Förslaget till denna stämma är därför att lägga tillbaka den formuleringen under § 2. Inga andra förändringar skrivs in för tillfället

Förslag till beslut:

Föreningsstämman **beslutar att** anta justerade stadgar enligt bilaga 1 och uppdra till styrelsen att skicka in dem till Lantmäteriet.



§ 10 Övrig information

- Ordinarie årsstämman flyttas från 20/4 till 28/4 och hålls digitalt
- Registrerad e-post i föreningens register = inbjudan till årsstämma
- En fysisk infoträff kommer att bjudas in till i Storhogna den 20/4
- Upphandling av snöröjning pågår och kommer att beslutas på ordinarie årsstämma
- Om någon är intresserad av att ingå i styrelsen – kontakta ordföranden

§ 11 Stämmans avslutande

Protokoll publiceras på webben efter signering.

Tack för i kväll!

