

ANBUDSBRYTNINGSPROTOKOLL

BRF Kullen – Projekt: Stambyte (Totalentreprenad enligt ABT 06)

Beställare	BRF Kullen
Projekt	Stambyte
Datum & tid	2025-08-28 kl. 18:00
Ort	Huddinge

Närvarolista

- Tony Fjällström, HSB Södertörn (protokollförare)
- Gül, Güler, BRF Kullen
- Gabriela Holzer, BRF Kullen
- Bugurcu, Nilüfer, BRF Kullen
- Delal Demirel, BRF Kullen

Ej närvarande: –

Notering: Vid anbudsöppning närvarar minst 2 representanter från föreningen samt 1 projektledare. Om kund ej kan närvara utförs anbudsöppning av minst 3 anställda på HSB Södertörn.

§1 Protokolljustering

Protokollet justeras av:

Protokollet justeras av:

§2 Anbudsinfordran

Sista inlämningsdag: 2025-08-26 kl. 12:00

§3 Upphandlingsform

Totalentreprenad enligt ABT 06.

§4 Inkomna anbud

- Anbud 1: 144 500 000 kr exkl. moms (ursprunglig anbudssumma)
- Anbud 2: 184 000 000 kr exkl. moms (ursprunglig anbudssumma)
- Anbud 3: Utgick dagen innan sista inlämningsdagen
- Anbud 4: Utgick dagen innan sista inlämningsdagen
- Anbud 5: Utgick (bekräftat dagen efter sista inlämningsdagen)

Utskick av sammanställning med kompletteringar för Anbud 1–2 skedde 2025-09-01.

Kompletteringar skulle vara HSB tillhanda 2025-09-17 kl. 15:00.

§5 Granskning av anbud

5.1 Salu Byggnads AB — Granskningsperiod: 2025-08-28 – 2025-09-17

Status: Orent anbud.

Anbudet har analyserats och entreprenadsumman har justerats då optioner och förtydliganden behövt inräknas för rättvis jämförelse. Möte genomfört 2025-09-17 kl. 10:00.

Kontraktssumma (tidigare)	187 032 400 kr exkl. moms
Kontraktssumma (reviderad)	244 441 400 kr inkl. moms
Byggherrekostnader	7 430 900 kr exkl. moms (9 288 625 kr inkl. moms)
Risikpåslag	10 % = 24 444 140 kr inkl. moms
Beräknad totalkostnad	278 174 165 kr inkl. moms

Kommentar: Reservationslista kvarstår (vissa punkter lösta), vilket bedöms medföra betydande genomförande- och kostnadsrisker. Oklarheter i anbudsformuläret riskerar att driva ÄTA i produktionen.

5.2 Stambytesgruppen AB — Granskningsperiod: 2025-08-28 – 2025-09-17

Status: Rent anbud.

Anbudet har analyserats och entreprenadsumman har justerats då optioner behövt inräknas för rättvis jämförelse. Möte genomfört 2025-09-17 kl. 12:00.

Kontraktssumma (ursprunglig)	184 000 000 kr exkl. moms
Kontraktssumma (reviderad)	239 125 000 kr inkl. moms
Byggherrekostnader	10 597 500 kr inkl. moms (≈ 8 478 000 kr exkl. moms)
Risikpåslag	5 % = 11 956 250 kr inkl. moms
Beräknad totalkostnad	261 678 750 kr inkl. moms

Inlämnat underlag: Referenser, tidplan och betalplan (bifogas).

Kommentar: Inga reservationer kvarstår. Leverans i linje med föreskriven projekterad lösning, inklusive framtidssäkring för konvertering till 2-rörssystem.

§6 Jämförelse & slutsats

Direkt prisjämförelse (inkl. moms):

Salu Byggnads AB	244 441 400 kr
Stambytesgruppen AB	239 125 000 kr

Totalkostnad inkl. risk & byggherrekostnader (inkl. moms):

Salu Byggnads AB	278 174 165 kr
Stambytesgruppen AB	261 678 750 kr

Besparing: ≈ 16 495 415 kr till fördel för Stambytesgruppen.

Kvalitet & risk:

- Stambytesgruppen (rent anbud): Lägre risk för ÄTA och sena kostnadsdrivare. Högre förutsägbarhet i kostnad och tid. Kompletta dokumentation.
- Salu (orent anbud): Kvarstående reservationer/förtydliganden och oklarheter i anbudsformulär. Ökad risk för avvikelser och kostnadsökning.
- Uppfyllnad av FU & framtidssäkring: Stambytesgruppen levererar enligt projekterad lösning som underlättar framtida konvertering till 2-rörssystem.
- Kvalitetsintryck platsbesök: Salus referensarbetsplats i Södertälje bedöms hålla lägre kvalitetsnivå än projektet i Tullinge.

§7 Rekommendation (beslutsunderlag)

Tilldela Stambytesgruppen AB.

Skäl: Rent anbud utan reservationer, tydlig dokumentation, lägre riskpåslag och lägre totalkostnad. Förutsägbar leverans av projekterad lösning inklusive framtidssäkring för 2-rörssystem.

§8 Beslut

Föreningen beslutar att tilldela Stambytesgruppen AB och uppdra åt HSB Södertörn att upprätta beställningsskrivelse samt ta fram underlag för finansiering i bank.

Justeras:

..... (Namn, BRF Kullen)

..... (Namn, BRF Kullen)

Vid protokollet:

Tony Fjällström, HSB Södertörn

Bilagor

1. Granskningsprotokoll – Salu Byggnads AB
 - 1.1 Uppdaterat 4.6 Anbudsformulär rev B
2. Granskningsprotokoll – Stambytesgruppen AB
 - 2.1 Uppdaterat 4.6 Anbudsformulär (Anbud 2025-09-18)
3. Tidplan (Stambytesgruppen)
4. Betalplan (Stambytesgruppen)
5. Referenser (Stambytesgruppen)